

იჯარის ხელშეკრულება №

ქ. თბილისი

-----2022 წელი

წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება შედგენილია ერთი მხრივ სს „საქართველოს რკინიგზა“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: 202886010), შემდგომში („მეიჯარე“), წარმოდგენილი --- სახით და მეორეს მხრივ -----, შემდგომში („მოიჯარე“), წარმოდგენილი - ----- --- სახით.

პრეამბულა

სს „საქართველოს რკინიგზის“ დირექტორთა საბჭოს 2022 წლის 5 აგვისტოს №3/32 დადგენილების, შპს „აუდიტ-ცენტრის“ 2022 წლის 28 ივლისის №1051/5 აუდიტორული დასკვნის, სს „საქართველოს რკინიგზის“-ს მიერ 2022 წელს (დაწყების თარიღი - დამთავრების თარიღი-----) გამოცხადებული № ----- ელექტრონული აუქციონის (ინტერნეტ-აუქციონი) შედეგების საფუძველზე, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

- 1.1 „მეიჯარე“ გადასცემს, ხოლო „მოიჯარე“ იჯარის ფორმით დროებით სარგებლობაში იღებს სს „საქართველოს რკინიგზის“ საკუთრებაში არსებულ ამწეების შემკეთებელი საამქროს ტერიტორიაზე მდებარე შენობის (შენობა №5) სახურავზე 1 კვ.მ. და შენობაში (შენობა №6) 7 კვ.მ. ფართებს სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით (შემდგომში „იჯარის საგანი“);
- 1.2 „მოიჯარე“ ვალდებულია გაიჯარებულ ფართზე უზრუნველყოს აპარატურის და ანტენ(ებ)ის განთავსება;
- 1.3 „იჯარის საგნის“ მისამართია: ქ. თბილისი, კახეთის ჩიხი 22 (მიწის საკ.კოდი 01.19.21.001.162);
- 1.4 ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს მხარეებს შორის გაფორმებული მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც ფორმდება ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდგომ.

2. იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

- 2.1 იჯარის ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეების მიერ მისი ხელმოწერის და ხელშეკრულების სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ რეგისტრაციის მომენტიდან და მოქმედებს 3 წლის ვადით.

3. საიჯარო ქირა და ანგარიშსწორების წესი

- 3.1. საიჯარო ქირა ყოველთვიურად შეადგენს ----- (-----) ლარს, (დღგ-ს ჩათვლით) (შემდგომში „საიჯარო ქირა“), ხოლო „ჯამური საიჯარო ქირა“ შეადგენს ----- (-----) ლარს (დღგ-ს ჩათვლით);
- 3.2. „საიჯარო ქირა“ „მოიჯარემ“ „მეიჯარეს“ უნდა გადაუხადოს ყოველი საანგარიშსწორებო თვის მომდევნო თვის 10 რიცხვის ჩათვლით;
- 3.3. ანგარიშსწორება მოხდება უნაღდოდ, „მეიჯარის“ შემდეგ საბანკო ანგარიშზე გადარიცხვის გზით: ს/ს „თი ბი სი“ ბანკი მარჯანიშვილის ფილიალი, ბანკის კოდი: TBCBGE22, საიდენტიფიკაციო კოდი N202886010, ანგარიშის ნომერი: GE67TB 1159136020100001;
- 3.4. „საიჯარო ქირის“ ან/და „დავალიანების“ წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში სრულად და ჯეროვნად გადაუხდელობის შემთხვევაში „მოიჯარეს“ დაეკისრება

პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადაუხდელი თანხის 0.1. %-ის ოდენობით;

- 3.5. წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების 3.4 პუნქტით გათვალისწინებული პირგასამტეხლო "მოიჯარეს" ეკისრება წინასწარი გაფრთხილების გარეშე და დარიცხვა არ უნდა აღემატებოდეს „ჯამური საიჯარო ქირის“ 10 %-ს;
- 3.6. თუ "მოიჯარის" მხრიდან პირდაპირ არ იქნება მითითებული თუ რომელ დავალიანებას ფარავს, "მოიჯარის" მიერ ჩარიცხული თანხით დაიფარება ჯერ საიჯარო დავალიანების ძირი თანხა (ქირა), ხოლო შემდგომ პირგასამტეხლო და ზიანი;
- 3.7. "მოიჯარის" მიერ "ზე"-ს (საგარანტიო თანხა) სახით გადახდილი 1400 ლარი (დღგ-ს ჩათვლით), ჩაითვლება ბოლო თვის საიჯარო ქირის ანგარიშში.

4. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

4.1 "მოიჯარეს" უფლება აქვს:

- 4.1.1. წინასწარი გაფრთხილების გარეშე, ნებისმიერ დროს, შეუფერხებლად დაათვალიეროს „იჯარის საგანი“, მათ შორის, შეამოწმოს "მოიჯარის" მიერ ტექნიკური უსაფრთხოების და სანიტარულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვის მდგომარეობა;
- 4.1.2. მოითხოვოს "მოიჯარის" მიერ "იჯარის საგნის" დაზიანების ან გაუარესების შედეგად გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება;
- 4.1.3. მოითხოვოს და „მოიჯარისაგან“ მიიღოს „საიჯარო ქირა“ და მასზე დარიცხული პირგასამტეხლო (ასეთის არსებობის შემთხვევაში)
- 4.1.4. „საიჯარო ქირის“ ან/და „დავალიანების“ გადახდისათვის დადგენილი ვადის გადაცილებისას, მოსთხოვოს "მოიჯარეს" პირგასამტეხლოს გადახდა წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ოდენობით.

4.2. "მოიჯარე" ვალდებულია:

- 4.2.1. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტიდან 2 (ორი) დღის ვადაში მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე ვადიან სარგებლობაში გადასცეს "მოიჯარეს" „იჯარის საგანი“;
- 4.2.2. "მოიჯარის" მხრიდან მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმომწერ პირს წარმოადგენს ფილიალ "ინფრასტრუქტურის" ელექტროსამონტაჟო სამმართველოს-----, ხოლო ხელშეკრულების ადმინისტრატორის ფუნქცია ეკისრება ფილიალ "ინფრასტრუქტურის" იურიდიული სამსახურის კოორდინატორს ქონებრივ საკითხებში - თინათინ უზნაძეს;
- 4.2.3. სრულად და ჯეროვნად შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები.

4.3 "მოიჯარეს" უფლება აქვს:

- 4.3.1. „იჯარის საგანი“ ქვეიჯარით გასცეს მხოლოდ „მოიჯარის“ წინასწარი წერილობითი თანხმობის საფუძველზე;
- 4.3.2. "მოიჯარესთან" შეთანხმებით, ჩაუტაროს "იჯარის საგანს" კაპიტალური სარემონტო ან სარეკონსტრუქციო სამუშაოები, რომელთა ღირებულება "მოიჯარის" მიერ არ ანაზღაურდება;
- 4.3.3. მოსთხოვოს "მოიჯარეს" ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

4.4 "მოიჯარე" ვალდებულია:

- 4.4.1. ხელი არ შეუშალოს „მოიჯარის“ საოპერაციო საქმიანობას;
- 4.4.2. იჯარის საგანზე (შენობის სახურავზე) განათავსოს ანტენა/ანტენები არაუმეტეს 3 მეტრის სიმაღლისა;

- 4.4.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული "მოიჯარის" მიერ საიჯარო ობიექტზე წარმოებული საქმიანობის შეცვლა წერილობითი ფორმით შეათანხმოს "მეიჯარესთან";
- 4.4.4 დროულად, სრულად და ჯეროვნად გადაუხადოს "მეიჯარეს" „საიჯარო ქირა“ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესითა და ოდენობითა;
- 4.4.5 უზრუნველყოს ქონების გადაცემიდან 10 დღის ვადაში საკუთარი ხარჯებით და დადგენილი წესით აბონენტად რეგისტრაცია, კომუნალური გადასახადებისათვის საჭირო მრიცხველების დაყენება და შესაბამის ლიცენზიანტებისათვის გადასახადების დროული გადახდა;
- 4.4.6 უზრუნველყოს საიჯარო ფართის მოვლა-პატრონობა, უსაფრთხოებისა და სანიტარულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვა,;
- 4.4.7 აუნაზღაუროს "მეიჯარეს" "იჯარის საგნის" დაზიანებით ან გაუარესებით გამოწვეული ზიანი, გარდა ჩვეულებრივი მიმდინარე ცვეთისა;
- 4.4.8 თუ "მეიჯარეს" საკუთარი მიზნებისათვის ესაჭიროება "იჯარის საგანი", შესაბამისი შეტყობინების მიღებიდან არაუმეტეს 1 თვის ვადაში უპირობოდ დაუბრუნოს "მეიჯარეს" „იჯარის საგანი“;
- 4.4.9 „იჯარის საგანი“ "მეიჯარეს" დაუბრუნოს იმ მდგომარეობაში, რომელშიც მისგან მიიღო;
- 4.4.10 ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში შესთავაზოს "მეიჯარეს" სხვა გადახდისუნარიანი და "მეიჯარისათვის" მისაღები "მოიჯარე", რომელიც თანახმა იქნება იჯარის ხელშეკრულება მიიღოს იმავე პირობებით. ხოლო თუ "მოიჯარე" ვერ შესთავაზებს ასეთ "მოიჯარეს", მან საიჯარო ქირა უნდა იხადოს საიჯარო ურთიერთობათა დასრულებამდე;
- 4.4.11 აანაზღაუროს იჯარის ხელშეკრულების სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში" რეგისტრაციის ხარჯები.

5 მხარეთა პასუხისმგებლობა

- 5.1 მხარეები ვალდებული არიან აუნაზღაურონ ერთმანეთს ხელშეკრულების შეუსრულებლობით მიყენებული ზიანი, რომლის ანაზღაურების წესი რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

6. ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძვლები

- 6.1 "მეიჯარე" უფლებამოსილია არანაკლებ 10 (ათი) დღით ადრე წინასწარი წერილობითი გაფრთხილების საფუძველზე ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, იმ შემთხვევაში თუ "მოიჯარე":
- 6.1.1 დაარღვევს წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებს ან/და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს;
- 6.1.2 მნიშვნელოვნად აზიანებს ან ქმნის „იჯარის საგნის“ დაზიანების რეალურ საფრთხეს;
- 6.1.3 გაფრთხილებით გათვალისწინებულ ვადაში არ აღმოფხვრის დარღვევას ან უარს განაცხადებს „საიჯარო ქირის“ ან/და პირგასამტეხლოს გადახდაზე;
- 6.1.4 უარს იტყვის ან ვერ მოხერხდება მასთან მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმება;
- 6.1.5 „მეიჯარეს" საკუთარი მიზნებისათვის ესაჭიროება წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე იჯარით გაცემული ქონება; ასეთ შემთხვევაში ხელშეკრულების შეწყვეტა განხორციელდება ხელშეკრულების 4.4.8 პუნქტის შესაბამისად.

7. "იჯარის საგანზე" საკუთრების უფლება

- 7.1 "იჯარის საგანი" რჩება მეიჯარის საკუთრებაში და იმყოფება "მოიჯარის" დროებით სარგებლობაში;
- 7.2 „იჯარის საგნის“ გამოყენებით შექმნილი პროდუქცია და შემოსავალი, აგრეთვე ამ შემოსავლით

შექმნილი ქონება ეკუთვნის "მოიჯარეს";

- 7.3 წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის ან ცალმხრივად შეწყვეტის შემდეგ "მოიჯარის" საკუთრებაში რჩება ყველა ის გაუმჯობესება, რაც "მოიჯარემ" მოახდინა საკუთარი და მასთან გათანაბრებული სხვა სახსრებით და რომელთა გამოყოფა შეიძლება "იჯარის საგნის" დაუზიანებლად;
- 7.4 იმ შემთხვევაში თუ "მოიჯარეს", "მეიჯარის" მიმართ წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის ან ცალმხრივად შეწყვეტის შემდგომ ექნება დარჩენილი საიჯარო ქირის დავალიანება, მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად "მეიჯარეს" აქვს გირავნობის უფლება მოიჯარის მიერ "იჯარის საგანში" შეტანილ ნივთებზე საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

8. ფორს-მაჟორი

- 8.1 მხარეები პასუხს არ აგებენ ხელშეკრულების პირობების ან მისი რომელიმე მათგანის შეუსრულებლობისათვის, თუ ეს გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომით. ამასთან, ამ მუხლის მიზნებისათვის, "ფორს-მაჟორი" ნიშნავს მხარეებისათვის გადაულახავ და მათი კონტროლისაგან დამოუკიდებელ გარემოებებს, რომლებიც არ არიან დაკავშირებული "მეიჯარის" და/ან "მოიჯარის" შეცდომებთან და დაუდევრობასთან, რომლებსაც გააჩნიათ წინასწარ გაუთვალისწინებელი ხასიათი. ასეთი გარემოება შეიძლება გამოწვეულ იქნეს ომით ან სტიქიური მოვლენებით, ეპიდემიით, კარანტინით, ემბარგოს დაწესებითა და სხვა;
- 8.2 ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის შემთხვევაში, ხელშეკრულების დამდებმა მხარემ, რომლისთვისაც შეუძლებელი ხდება ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება, დაუყოვნებლივ უნდა გაუგზავნოს მეორე მხარეს შეტყობინება ასეთი გარემოებებისა და მათი გამომწვევი მიზეზების შესახებ, ფორს-მაჟორის არსებობის თაობაზე სახელმწიფოს შესაბამისი ორგანოს დამადასტურებელი ცნობის (წერილის) თანდართვით. თუ შეტყობინების გამგზავნი მხარე არ მიიღებს მეორე მხარისაგან წერილობით პასუხს, იგი თავისი შეხედულებისამებრ, მიზანშეწონილობისა და შესაძლებლობების მიხედვით, აგრძელებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას და ცდილობს გამონახოს ვალდებულებების შესრულების ისეთი ალტერნატიული გზა, რომელიც დამოუკიდებელი იქნება ფორს-მაჟორული გარემოებების ზეგავლენისაგან;
- 8.3 ფორს-მაჟორული გარემოებების გასვლის შემდეგ საიჯარო ურთიერთობები გრძელდება ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებით, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ეს შეუძლებელია ქონების განადგურების გამო;
- 8.4 თუ ფორს-მაჟორული გარემოებები გრძელდება სამ თვეზე მეტ ხანს, თითოეულ მხარეს აქვს უფლება მოშალოს ხელშეკრულება მეორე მხარისათვის სათანადო შეტყობინების გაგზავნის შემდეგ;
- 8.5 ფორს-მაჟორული მდგომარეობის შემთხვევაში, გარდა ზემოაღნიშნულისა მოქმედებს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დებულებები;

9. "იჯარის საგნის" დაბრუნების წესი

- 9.1 ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გასვლის ან ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლისთანავე (ოთხი დღის ვადაში) "მოიჯარე" ვალდებულია მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე დაუბრუნოს "მეიჯარეს" „იჯარის საგანი“;
- 9.2 თუ მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ არ დააბრუნებს "იჯარის საგანს", მაშინ "მეიჯარეს" შეუძლია მოითხოვოს დათქმული საიჯარო ქირის გადახდა ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის.

10. დასკვნითი დებულებები

- 10.1 თითოეული მხარე იღებს ვალდებულებას დაიცვას ხელშეკრულების პირობები;
- 10.2 მხარეები კისრულობენ ვალდებულებას არ გაახმაურონ კონფიდენციალური ცნობები, რომელიც მათთვის ცნობილი გახდება ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში;
- 10.3 ხელშეკრულებაში ნებისმიერი ცვლილება და/ან დამატება შეიძლება შევიდეს მხოლოდ მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით, რომელიც წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს;
- 10.4 ის საკითხები, რომლებიც ამ ხელშეკრულებით არ არის დარეგულირებული, განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად;
- 10.5 მხარეები ვალდებული არიან მისამართების/რეკვიზიტების შეცვლის შემთხვევაში, შეცვლიდან 5 (ხუთი) დღის ვადაში აცნობონ ერთმანეთს აღნიშნულის თაობაზე;
- 10.6 თუ ხელშეკრულების რომელიმე დებულება მიჩნეული იქნება ბათილად, სხვა დანარჩენი დებულებები იმოქმედებენ უცვლელად;
- 10.7 გაუქმდეს სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს“ 2019 წლის ----- №----- განცხადების რეგისტრაციის ნომრით დარეგისტრირებული იჯარის ხელშეკრულება (რკინიგზის რეგისტრაციის №-----);
- 10.8 წინამდებარე ხელშეკრულება სრულად გამოხატავს მხარეთა ნებას, შედგენილია ქართულ ენაზე, ოთხი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, (რომელთაგან, ერთი რჩება სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ ერთი - ”მოიჯარე“-ს, ორი - ”მეიჯარე“-ს.

11. დავის გადაწყვეტა

- 11.1 მხარეები მიიღებენ ყველა შესაძლო ზომას, რათა წინამდებარე ხელშეკრულების ფარგლებში მათ შორის წარმოშობილი უთანხმოება ან/და დავა გადაწყვიტონ ურთიერთშეთანხმებით;
- 11.2 შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას გადაწყვეტს საქართველოს სასამართლო ხელშეკრულების პირობებისა და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

13. მხარეთა რეკვიზიტები

”მეიჯარე” სს „საქართველოს რკინიგზა“ ს/კ 202886010 მის: ქ. თბილისი, თამარ მეფის გამზ. №15 ს/ს ”თი ბი სი“ ბანკი მარჯანიშვილის ფილიალი ბანკის კოდი: TBCBGE22 ანგარიშის ნომერი: GE67TB 1159136020100001 -----	”მოიჯარე”
---	---