იჯარის ხელშეკრულება

01 სექტემბერი 2022 წელი

ერთი მხრივ, შპს ჯორჯიან როუდ მატერიალს“ საიდენტ. #405545147, წარმოდგენილი დირექტორის ირაკლი მარსანიას სახით (შემდეგში მოიხსენიება როგორც ,,მოიჯარე”) და მეორე მხრივ, სს კავკასავტომაგისტრალი საიდენტ. #238109202, წარმოდგენილი დირექტორის ირინე მარშანიას სახით (შემდეგში მოიხსენიება როგორც ,,მეიჯარე”; „მეიჯარე“ და „მოიჯარე“ ცალ-ცალკე იწოდებიან როგორც „მხარე, ხოლო ერთობლივად - „მხარეები“), ითვალისწინებენ რა წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებს, თანხმდებიან შემდეგზე:

1. ტერმინების განმარტება

ა. იჯარის საგანი - მიწის ნაკვეთი, მდებარე მისამართზე: რაიონი საგარეჯო, სოფელი ხაშმი საკადასტრო კოდი: 55.15.59.006.

ბ. იჯარის მოქმედების ვადა – 12 (თორმეტი) თვე;

გ. საიჯარო ქირა - ფულადი თანხა, რომელსაც წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ოდენობითა და წესით მოიჯარე უხდის მეიჯარეს უძრავი ქონებით სარგებლობის სანაცვლოდ;

დ. მოიჯარე – იურიდიული პირი - შპს შპს ჯორჯიან როუდ მატერიალს“ და მისი სამართალმემკვიდრე/უფლებამონაცვლე;

ე. მეიჯარე – იურიდიული პირი - სს „კავკასავტომაგისტრალი“ და მისი სამართალმემკვიდრე/უფლებამონაცვლე;

ვ. მხარე - მეიჯარე ან მოიჯარე (კონტექსტის შესაბამისად);

ზ. მხარეები – მეიჯარე და მოიჯარე ერთდროულად;

თ. მესამე პირი – ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, მხარეებისა და მოსარგებლე პირის გარდა.

2. ხელშეკრულების საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საგნის მოიჯარისათვის გადაცემიდან 12 (თორმეტი) თვის ვადით მეიჯარე იჯარით გადასცემს მოიჯარეს მის საკუთრებაში არსებულ ქონებას მიწის ნაკვეთს სამეურნეო საქმიანობის განხორციელების მიზნით.

2.2. იჯარის საგნის მდგომარეობა შეესაბამება სანიტარულ ნორმებს, უზრუნველყოფილია კომუნალური მომსახურებით.

3. იჯარის მიზანი

3.1. იჯარის საგანი - მიწის ნაკვეთი, მდებარე მისამართზე: რაიონი საგარეჯო, სოფელი ხაშმი საკადასტრო კოდი: 55.15.59.006 მოიჯარეს გადაეცემა ქვის სამტვრევი დანადგარის მონტაჟისათვის და შემდგომში ქვიშა-ღორღის წარმოებისათვის.

3.2. იჯარის საგნის უფლებრივი და ნივთობრივი მდგომარეობა

3.2.1. იჯარის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მეიჯარეს. მისი განცხადებით, არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც წინამდებარე ხელშეკრულების დადების და მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში შეიძლება ჰქონდეს რაიმე სამართლებრივად დასაბუთებული პრეტენზია ქირავნობის საგნის მიმართ, არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ იჯარის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით, იჯარის საგანს არ ადევს ყადაღა, მარტივი წერილობითი ან ზეპირი გარიგებით მესამე პირისათვის იჯარის საგანი არ არის გადაცემული სარგებლობის (ქირავნობის, იჯარის ან სხვა მსგავსი ხასიათის) უფლებით;

3.2.2. მეიჯარის განცხადებით, იჯარის საგანს არ აქვს ისეთი დაფარული ნაკლი, რისი არსებობაც შეამცირებდა იჯარის საგნის ღირებულებას, ან ხელს შეუშლიდა იჯარის საგნის

დანიშნულებისამებრ გამოყენებას. მეიჯარემ მოიჯარეს კეთილსინდისიერებით სრულად გააცნო იჯარის საგნის მდგომარეობა გადაცემის მომენტისათვის;

3.2.3. მოიჯარის განცხადებით, მისთვის ცნობილია იჯარის საგნის მდგომარეობა, ნანახია მის მიერ და შეფასებულია დამაკმაყოფილებლად. შესაბამისად, მისთვის მისაღებია იჯარის საგნის ხარისხი.

4. იჯარის საფასური და ანგარიშსწორების პირობები

4.1. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იჯარის საგნით სარგებლობისათვის ერთი თვის საიჯარო ქირის ოდენობა დღგ-ს ჩათვლით განისაზღვრება 2000 (ერთი ათასი) ლარით.

4.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ სიჯარო ქირის ოდენობა ფიქსირებულია და წინამდერე ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში არ მოხდება მისი შეცვლა/გადასინჯვა.

4.3. „მხარეთა“ შორის ანგარიშსწორება წარმოებს უნაღდო წესით.

4.4. იჯარის ქირის მიზნებისათვის, მოიჯარის ვალდებულება აითვლება იჯარის ხელშეკრულების გაფორმების დღიდან.

4.5. საიჯარო ქირას დაემატება საიჯარო ქონებით სარგებლობის პერიოდში მოიჯარის მიერ მოხმარებული ელექტროენერგიის ღირებულება, რის შესახებაც მხარეები ყოველი თვის ბოლოს ადგენენ შესაბამის ორმხრივ წერილობით მიღება-ჩაბარების აქტს.

4.6. მოიჯარეს ეკისრება ვალდებულება გადაიხადოს საიჯარო ქონებით სარგებლობის შედეგად წარმოქმნილი კომუნალური გადასახდელები, გარდა მოხმარებული ელექტროენერგიის ღირებულებისა, რომელიც გადაიხდება ამ ხელშეკრულების 4.5 პუნქტით დადგენილი პირობის შესაბამისად.

4.7. თანხა გადახდილად ჩაითვლება მოიჯარის მიერ მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე თანხის გადარიცხვის შესახებ დავალების მიცემის მომენტიდან.

5. მეიჯარის უფლება-მოვალეობები

5.1. მეიჯარე ვალდებულია:

5.1.1. გადასცეს მოიჯარეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო იჯარის საგანი.

5.1.2. გაუწიოს მოიჯარეს საკონსულტაციო და ყველა სხვა სახის დახმარება ქონების ეფექტურად გამოყენებისათვის.

5.1.3. არ ჩაატაროს რაიმე ტიპის სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოები მოიჯარის შეტყობინების გარეშე.

5.1.4. ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისას, თავად და მასთან დაკავშირებული პირები ხელს შეუწყობენ ეთიკის სტანდარტებისა და ადამიანის უფლებების დაცვას, რაც დაკავშირებულია დისკრიმინაციის დაუშვებლობასთან, უსაფრთხო და ჯანსაღ სამუშაო გარემოსთან, სამართლიან ანაზღაურებასთან და თანამშრომელთა სხვა უფლებებთან.

5.2. მეიჯარე იტოვებს საიჯარო საგნის დროდადრო დათვალიერების უფლებას.

5.3. ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში მეიჯარეს სრული უფლება გააჩნია მოსთხოვოს მოიჯარეს პასუხისმგებელობა იჯარით გაცემული ქონების საერთო მდგომარეობაზე – წყალკანალიზაციის, ელექტრო, ან სხვა სამომხმარებლო კომუნიკაციების გამართულად ფუნქციონირებაზე.

6. მოიჯარის უფლება-მოვალეობები

6.1. მეიჯარის წინასწარი შეტყობინების გარეშე არ განახორციელოს საიჯარო ქონებისათვის (იჯარის საგანი) ფუნქციის შეცვლა ან რაიმე სახის სამშენებლო სამუშაოების ჩატარება საიჯარო ქონებაზე.

6.2. ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ, მოიჯარე ვალდებულია გაიტანოს საიჯარო საგნიდან თავისი კუთვნილი მოწყობილობები და მის საკუთრებაში არსებული ნებისმიერი სხვა ქონება, რომელიც არ წარმოადგენს მეიჯარის საკუთრებას.

6.3. მოიჯარეს არ აქვს უფლება მეიჯარის თანხმობის გარეშე მოახდინოს იჯარის საგნის ქვექირავნობით გადაცემა მესამე პირებზე.

6.4. იჯარის მთლიანი პერიოდის დასრულებისას მოიჯარე მოვალეა დაუბრუნოს მეიჯარეს იჯარის საგანი იმ მდგომარეობაში, რომელშიც მისგან მიიღო, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

6.5. იჯარის საგნის გადაცემის თაობაზე შედგება მიღება-ჩაბარების აქტი, რომლის გაფორმების პერიოდისთვისაც მოიჯარე ვალდებულია წარმოუდგინოს მეიჯარეს კომუნალური გადასახადების შესახებ ქვითარი ან ცნობა დავალიანების არ არსებობის შესახებ.

6.6. ხელშეკრულება შეწყვეტილად ითვლება მხარეების მიერ იჯარის ობიექტის მეიჯარისათვის გადაცემის შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტზე მხარეთა ხელმოწერის მომენტიდან.

6.7. იმ შემთხვევაში, თუკი მოხდება იჯარით გაცემული საგნის დაზიანება მოიჯარის ბრალეულობით ან მისი უყურადღებობით, პასუხისმგებლობას მთლიანად კისრულობს თვითონ მოიჯარე.

6.8. მოიჯარე ვალდებულია დაზიანებული ნივთი და/ან მისი ნაწილი მოიყვანოს პირვანდელ მდომარეობაში ან თანხობრივად აანაზღაუროს ზიანი მეიჯარის სასარგებლოდ.

6.9. მოიჯარე იღებს ვალდებულებს, რომ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისას, თავად და მასთან დაკავშირებული პირები ხელს შეუწყობენ ეთიკის სტანდარტებისა და ადამიანის უფლებების დაცვას, რაც დაკავშირებულია დისკრიმინაციის დაუშვებლობასთან, უსაფრთხო და ჯანსაღ სამუშაო გარემოსთან, სამართლიან ანაზღაურებასთან და თანამშრომელთა სხვა უფლებებთან.

6.10. იმ შემთხვევაში, თუკი მოიჯარე თავს არიდებს იჯარის საგნის გადაცემასთან დაკავშირებით შედგენილ მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმოწერას, ასეთ შემთხვევაში, მოიჯარეს გადახდება საიჯარო ქირა სრული ოდენობით დაყოვნების მთელი პერიოდისათვის, ხოლო მეიჯარის შემთხვევაში – ხელშეკრულება ითვლება შეწყვეტილად მიღება-ჩაბარების აქტის მეიჯარისათვის წარდგენის/გაგზავნის დღიდან.

7. ფორსმაჟორი

7.1. მხარეები თავისუფლდებიან ურთიერთვალდებულებებისაგან ფორს-მაჟორული გარემოებების წარმოშობის შემთხვევაში. ამასთანავე, ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობა ავტომატურად არ იწვევს ხელშეკრულების გაუქმებას.

7.2. ფორს-მაჟორი გულისხმობს ისეთი გარემოებების არსებობას, რომელთა დადგომა, შეცვლა ან/და შეწყვეტა მხარეთა ნებაზე არ არის დამოკიდებული და რომლის დროსაც შეუძლებელია მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება.

7.3. მხარე ვალდებულია, მეორე მხარეს წერილობითი ფორმით აცნობოს ფორს-მაჟორული გარემოებების წარმოშობისა და მისი შემდგომი მოქმედებების შესახებ, ასეთი გარემოებების წარმოშობიდან 72 საათის განმავლობაში.

7.4. მხარეების მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოებების დასრულებამდე.

7.5. ფორს-მაჟორული გარემოებების ერთ თვეზე მეტი ხნით გაგრძელების შემთხვევაში მხარეები უფლებამოსილნი არიან გაწყვიტონ კონტრაქტი ცალმხრივად მხარისთვის ათი დღიანი, წინასწარი შეტყობინების საფუძველზე.

8. ხელშეკრულების შეწყვეტის პირობები

8.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია იჯარის საგანი დაუბრუნოს მეიჯარეს პირვანდელ მდგომარეობაში.

8.2. საიჯარო ქონებისათვის ზიანის მიყენების შემთხვევაში პასუხისმგებლობას სრულად კისრულობს მოიჯარე;

8.3. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულება არ შეწყდება ვადამდე, გარდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევისა, არ შეიცვლება საიჯარო ქირა და საიჯარო ქონების სხვა მესაკუთრისათვის გადაცემის შემთხვევაში შემძენი იკავებს მეიჯარის ადგილს და წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება გაგრძელდება იმავე პირობებით.

9. დასკვნითი დებულებები

9.1. წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელშეკრულების გაფორმების დღიდან და მოქმედებს 12 (თორმეტი) თვის ვადით. იჯარის ვადის გასვლის შემდეგ, მხარეთა შეთანხმებით, შესაძლებელია ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გაგრძელება.

9.2. საკითხები, რომლებიც არ არის რეგულირებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, წყდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

9.3. წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა პირობა და დებულება ვრცელდება და სავალდებულოა მხარეთა უფლებამონაცვლეთათვის, სამართალმემკვიდრეთათვის, წარმომადგენლისთვის, რწმუნებულისთვის, დამხმარე-მოსამსახურე და მუშაკისათვის.

9.4. ნებისმიერი სახის ცვლილება ან/და დამატება წინამდებარე ხელშეკრულებაში ძალაში შედის მხარეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე და მხოლოდ წერილობითი ფორმით.

9.5. ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე უფლებების გამოუყენებლობა არ წარმოადგენს ამ უფლებაზე უარის თქმას.

9.6. მხარეები მიმართავენ მთელს ძალისხმევას წარმოშობილი დავისა ან/და უთანხმოების მოლაპარაკებათა გზით გადაწყვეტის შესახებ. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

9.7. ამ ხელშეკრულების ცალკეული პუნქტების გაუქმება ან ბათილობა არ იწვევს დანარჩენი პუნქტების გაუქმებას.

9.8. წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე სამ ეგზემპლარად. ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს რეგისტრაციისათვის, ხოლო თითოგადაეცემათ მხარეებს.

10. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერა

მეიჯარე	მოიჯარე
შპს ჯორჯიან როუდ მატერიალს	სს „კავკასავტომაგისტრალი“
საიდენტ. #405545147	საიდენტ. #238109202
სს „თიბისი ბანკი“ TBCBGE22	სს „საქართველოს ბანკი“ BAGAGE22
ა/ა # GE67TB7714136060100001	ა/ა # GE93BG0000000330421100
----------	----------
ირაკლი მარშანია	ირინე მარშანია
დირექტორი	დირექტორი