იჯარის ხელშეკრულება № 14

თარიღი : 14 ივნისი, 2016

ერთის მხრივ

იჯარე შპს „ ლენდო“ რომელიც რეგისტრირებულია საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის 23-23ა, წარმოდგენილი მისი მინდობილი დირექტორის ირაკლი წურწუმიას (პ/ნ 62003009203) სახით,

მეორეს მხრივ

მეიჯარე:

შპს „ის-ბე“ ს/კ 401958397, დირექტორი ბექა ჟვანია პ/ნ 01005025869

ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

პრეამბულა

წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) იჯარის საგანი:
ქ. თბილისი, წერეთლის გამზ 141ა

ბ) **საჯარო რეესტრის მონაცემები:**

1. ზონა: თბილისი 01 სექტორი: დიდუბე 13, კვარტალი 03, ნაკვეთი 052/12 , საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება, ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო, ფართობი: 39.6 კვ.მ (ფართი # 1), მესაკუთრე: შპს „ის-ბე“ ს/კ 401958397

გ) საიჯარო ქირა - ფულადი თანხა, რომელსაც წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი ოდენობითა და წესით მოიჯარე უხდის მეიჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობის სანაცვლოდ;

დ) მხარე - მეიჯარე ან მოიჯარე კონტექსტის შესაბამისად;

ე) მხარეები - მეიჯარე და მოიჯარე ერთდროულად

ვ) მესამე პირი - ნებისმიერი იურიდიული ან ფიზიკური პირი, მხარეების გარდა

ზ) იჯარის საგნის იჯარის უფლებით მიღების უპირატესი უფლება – მხარეთა შორის შეთანხმებული მოიჯარის პრივილეგია, რომელიც მას აძლევს საშუალებას, წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას სხვა მოიჯარეებთან შედარებით პირველ რიგში ისარგებლოს იჯარის საგნის იჯარის უფლებით.

წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ სხვა ტერმინებს აქვთ საქართველოს სამოქალაქო კანონმდებლობით დადგენილი მნიშვნელობა.

მეიჯარე ადასტურებს, რომ იჯარის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მას, რაც დადასტურებულია შემდეგი დოკუმენტაციებით:
•ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან გაცემული 24/05/2011, განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 882011242859

მეიჯარის განცხადებით საიჯარო ფართთან დაკავშირებით:

ა) არ არსებობს მესამე პირი, რომელსაც წინამდებარე აქტის მოქმედების ფარგლებში შეიძლება ჰქონდეს რაიმე

LEASE AGREEMENT N 14

Date: June 14, 2016

On the One part

Ltd Lendo , hereinafter the “Lessee” - registered in complaince with the legislation of Georgia, legal address: Chavchavadze 23-23a, Tbilisi, represented by authorized director Irakli Tsurtsumia (ID 62003009203)

- And –

On the other part the Lessor: –

IS-BE Ltd ID 401958397, Director Beka Zhvania, ID 01005025869

Sign the present Agreement on the following:

PREAMBLE

The terms applied in the present Agreement shall have the following meanings:

a) **Subject of Lease:**
Tbilis, Tsereteli aven 141a

b) **Public Registry Information:**

1) Zone: Tbilisi 01, Sector Didube 13, quarter 03, plot 052/12 , type of property: Joint Property, function of property: Nonagricultural, area 39.6 square meters (Area Space # 1); owner: IS-BE Ltd ID 401958397

c) **Rental** - the amount payable by the Lessee to the Lessor for usage of the subject of lease, under the terms and in the amount indicated in present Agreement;

d) **Party** – the Lessor or the Lessee pursuant to the context;

e) **Parties** – the Lessor and the Lessee jointly;

f) **Third party** – any legal entity or natural person other than the parties.

g) **Preferential right to obtain the subject of lease with the right of lease** – privilege of the Lessee agreed between the parties, which under terms stipulated by the present Agreement gives the opportunity to the Lessee in comparison with the other Lessees to enjoy the priority right to lease the subject of lease.

Other terms applied in the present Agreement shall have the meaning determined by the Civil Code of Georgia.

The Lessor confirmed that the subject of the lease belongs to him with the due title to property, which are approved by the following documents:
Extract from the Public Registry about the plot of land (real property) issued 24/05/2016 application registration number # 882011242859;

Following to the statement of the Lessor:
a) No third party exists, who may have any legal claims towards the subject of lease within the frames of actions

ართლებრივად დასაბუთებული პრეტენზია იჯარის საგნის მართ.

ბ) არ არის აღძრული სარჩელი მესამე პირის მიერ იჯარის საგანზე საკუთრების ან სხვა (მფლობელობის, სარგებლობის) უფლების მოპოვების მოთხოვნით.

გ) იჯარის საგანი არ არის დატვირთული საგადასახადო გირავნობით ან იპოთეკით და არ ადევს ყადაღა, რაც დასტურდება შემდეგი დოკუმენტაციებით:

•ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან გაცემული 24/05/2011, განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 882011242859

მუხლი 1. ხელშეკრულების ვადა

წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის 2016 წლის 13 **ივნისს** და მოქმედებს ხელმოწერიდან 4 (ოთხი) წლის განმავლობაში. ანგარიშსწორების ათვლის თარიღად ჩაითვალოს **13.10.2016 სარემონტო და მოსამზადებელი 4 (ოთხი) თვიანი პერიოდის შემდეგ.**

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

2.1 მეიჯარე გადასცემს მოიჯარეს 4 (ოთხი) წლის ვადით სარგებლობის უფლებით საიჯარო საგანს.

2.2 მოიჯარე უხდის მეიჯარეს იჯარის ქირას მე-4 მუხლში განსაზღვრული გადახდის პირობების შესაბამისად.

მუხლი 3. იჯარის საგნით სარგებლობის მიზანი

3.1 მოიჯარის მხრიდან იჯარის საგნით სარგებლობის მიზანია ქ. თბილისში **შპს „ლენდოს" დიდუბის ფილიალის ფუნქციონირება.**

3.2 მოიჯარის მიზანი იჯარის საგნის გამოყენების შესახებ ცნობილია მეიჯარისათვის და ის აცხადებს თანხმობას.

3.3 მეიჯარე თანახმა არის, მოიჯარემ საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს საიჯარო ფართზე მიმდინარე სარემონტო სამუშაოების ჩატარება. ასეთი სამუშაოების ჩატარება აღარ საჭიროებს დამატებით ნებართვას მეიჯარის მხრიდან.

3.4 წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე მეიჯარე თანახმა არის მოიჯარემ საკუთარი ხარჯებით განათავსოს შენობაზე სარეკლამო აბრები და სხვა.

მუხლი 4. საიჯარო ქირა და გადახდის პირობები

4.1 იჯარით მიღებული ქონებით სარგებლობისათვის მოიჯარე ყოველთვიურად იხდის საიჯარო ქირას.

საიჯარო ქირის გადახდა მოხდება მეიჯარის მიერ მითითებულ მის საბანკო ანგარიშზე თანხის ჩარიცხვით ან ნაღდი ანგარიშსწორებით.

4.2. საიჯარო ქირის ყოველთვიური ოდენობა გადასახადების გათვალისწინებით შეადგენს ჯამში

4.3 ამ ხელშეკრულების 1-ლ მუხლში მითითებული ხუთწლიანი ვადის ათვლა ხდება მოიჯარისთვის საიჯარო ფართის გადაცემისთანავე.

4.4 საიჯარო ქირის გადახდა განხორციელდება ყოველთვიურად, წინასწარ ყოველი საანგარიშო თვის 15 რიცხვამდე.

4.5 იმ შემთხვევაში, თუ იჯარის საგნის ნივთობრივი ან უფლებრივი ნაკლის გამო მოიჯარე დაკარგავს მისი სრულფასოვანი სარგებლობის შესაძლებლობას, იგი გათავისუფლდება იჯარის ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან იმ პერიოდის განმავლობაში, როცა მას არა აქვს იჯარის საგნით სარგებლობის საშუალება. თუ

envisaged in the present act.

b) No legal actions are started by the third partyrequesting the right to property or any other rights (ownership, enjoyment) Over the subject of lease.

c) The subject of lease is not under mortgage or is not arrested, which is proved by the following documents:

Extract from the Public Registry about the plot of land (real property) issued 24/05/2016 application registration number # 88201124859

Article 1. Term

The present contract shall be enforced on **June 13** and valid for the period of 4 years (four years) upon signing. The date of payment considered from **13.10.2016 after 2 (two) month of contruction and preparation period.**

Article 2. Subject of the Agreement

2.1. Under the right of enjoinment the Lessor shall transfer to the Lessee, for the period of 4 (four) years the subject of Lease.

2.2. The Lessee shall pay the rental to the Lessor in Accordance with the terms of payment envisaged in Article 4.

Article 3 The aim of the right on enjoyment of the subject of the lease

3.1. The aim of right of enjoyment of the subject of lease by the Lessee is to ensure functioning in Tbilisi of **Lendo Ltd Didube Branch.**

3.2. The aim of the Lessee on the enjoyment of the subject of lease is acknowledged to and agreed with the Lessor.

3.3. The Lessor shall agree that the Lessee may have to perform running repairs and reconstruction on the leased premises at its own expenses. Performance of such works shall not be subject to any additional permission of the Lessor.

3.4. Under the present Agreement the Lessor shall agree that the Lessee may place advertising billboards and other on the building at its own expenses.

Article 4. Rental fees and terms of payment

4.1. For the enjoyment of the property obtained under the lease the Lessee shall pay the rental fees on monthly basis. The rental payment shall be made either in cash or transferred to the bank account indicated by the Lessor.

4.2. The monthly rental including taxes shall be 2500 (two thousand five hundred) Georgian Lari

4.3 Calculation of a five-year rental period shall be started from the date the leased premise is transferred to the Lessee

4.4. The Lessee shall be obliged to pay the rental on monthly basis in advance, on 15th day of each month.

4.5. In case the Lessee is unable to have an adequate opportunity to use the subject of lease due to its material or legal defects, the Lessee shall be made free from the liabilities to pay the rental for the period it lacks the opportunity to adequately use the subject of the lease. If the obstacle for using the subject of the lease arises to the Lessee by own faulty actions the Lessee shall be liable to pay the rental.

ოჯარეს იჯარის საგნით სარგებლობაში დაბრკოლება შექმნება თავისივე ბრალეული ქმედებით, იგი არ გათავისუფლდება საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულებისაგან;

4.6 მეიჯარე პასუხისმგებელი არის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ყველა შესაბამისი გადასახადის გადახდაზე.

4.6. The Lessor shall be obliged to pay all taxes in compliance with the Georgian legislation.

მუხლი 5. საიჯარო ქირის შეცვლის საფუძვლები და პირობები

5.1 მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების პუნქტ 4,2-ში მოცემული ყოველთვიური საიჯარო გადასახადის გადახედვა შესაძლებელია მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე.

Article 5. Grounds and terms of changing the amount of rental

5.1. Parties of this Agreement can revise the monthly rental fee given in article 4.2 of this agreement according to the negotiation between parties.

მუხლი 6. მხარეთა ვალდებულებები

მეიჯარე ვალდებულია:

6.1 გადასცენ მოიჯარეს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო იჯარის საგანს **2016 წლის 13 ივნისს.**

6.2 იჯარის საგნის გადაცემამდე გადაიხადოს ამ ფართზე დარიცხული ყველა სახის (კომუნალური) გადასახადი, წინააღმდეგ შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია, იჯარის გადასახადიდან გამოქვითოს აღნიშნული გადასახადები. არ ჩაერიოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართით კანონიერად სარგებლობაში. თავისი მიზეზით არ დაუშვას მოიჯარის მიერ იჯარის საგნით სარგებლობის უფლების შეზღუდვა. შეუფერხებლად დაუშვას მოიჯარე საიჯარო ფართში. მისცეს საშუალება მოიჯარეს, შეუფერხებლად ისარგებლოს ელექტროენერგიით, წყალ-მომარაგებით, კანალიზაციით, და ყველა საჭირო კომუნიკაციით. **მეიჯარე აძლევს უფლებას მოიჯარეს გადაიფორმოს ყველა საჭირო ინსტანციაში მეიჯარის სახელზე არსებული კომუნალური აბონენტის ნომრები.**

The Lessor shall be obliged:

6.1. The transfer to the Lessee the subject of the lease at **June 13,**

6.2. To pay all charges (for utility services) for this leased premise prior to transfer of the subject of lease, otherwise the Lessee shall be entitled to deduct the mentioned charges from the rental. Not to interfere with the Lessee's lawful enjoyment of the leased premise; not to cause by his/her own fault any restriction of the Lessee's right on the usage of the subject of lease; let the Lessee enter the leased premises without any obstacles; to allow the Lessee use electricity, water supply, natural gas, sewage system and all communication systems without any hindrances. **The Lessor gives the right to Lessee to reregister all utility subscribe numbers in appropriate entitis on Lessee name.**

6.3 არ შევიდეს საიჯარო ფართში მოიჯარისათვის წინასწარი შეტყობინების გარეშე.

6.4 თავისი ხარჯით გამოასწოროს იჯარის საგნის ის დეფექტები, რომლებიც არსებობდა ხელშეკრულების ძალაში შესვლამდე, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ხელშეკრულების დადებისას მოიჯარისათვის ცნობილი იყო ამგვარი დეფექტების შესახებ და მას არ გამოუთქვამს რაიმე პრეტენზია აღნიშნულთან დაკავშირებით. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე არ გამოასწორებს აღნიშნულ დეფექტებს მოიჯარის მიერ შესაბამისი შეტყობინების მიღებიდან ხუთი (5) სამუშაო დღის ვადაში, მოიჯარე უფლებამოსილია საკუთარი სახსრებით გამოასწოროს დეფექტები, ხოლო გაწეული ხარჯები გამოქვითოს საიჯარო ქირიდან.

6.5 წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში შეინარჩუნოს იჯარის საგანი მოიჯარის ჩვეულებრივი საქმიანობისათვის მისაღებ მდგომარეობაში.

6.6 მეიჯარე ვალდებული არის, უფლებამოსილი სუბიექტის მოთხოვნის შედეგად, საიჯარო ფართზე განახორციელონ ელექტრო, წყლის ან გაზის მრიცხველის საკუთარი ხარჯით შეცვლა/მონტაჟი მითითებულ/გონივრულ ვადაში. აღნიშნული ვალდებულების არ შესრულების შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია დამოუკიდებლად განახორციელოს წინამდებარე მოქმედება და გახარჯული თანხა დაუქვითოს მეიჯარეს ყოველთვიური საიჯარო ქირიდან.

6.7 **მეიჯარე აძლევს უფლებას მოიჯარეს შენობის ტერიტორიაზე, როგორც შიგნით ასევე გარეთ განათავსოს სარეკლამო აბრები და სხვა სარეკლამო ინვენტარი.**

6.3. Not to enter the leased premise without notifying the Lessee in advance.

6.4. At own expenses improve all defects of the subject of lease, which existed before the effective date of the Agreement, except the cases when upon the enforcement of the Agreement the existence of such defects was known to the Lessee and he/she did not express any objections. In case the Lessor fails to improve the mentioned defects within five (5) working days from the Lessee's notification, the Lessee shall be entitled to improve the defects at own expenses and deduct the costs from the rental.

6.5. In the period of lease agreement to keep the subject of lease in conditions appropriate for operations and activities carried out by the Lessee.

6.6 The Lessor are obliged, after the request of the Authorized Person, to Install/Change the Gas or Electricity Meters and cover all the expenses connected to this on his own, in an indicated/rational time period. In case of not implementing the above mentioned obligation, the Lessee has the right to conduct the installation/change of the meters and to deduct the expense charge form the Rental.

6.7 **The Lessor gives the right to Lessee to place any kind of advertising materials or inventory inside and outside of the building.**

მოიჯარე ვალდებულია:

6.8 გადაიხადოს საიჯარო ქირა წინამდებარე ხელშეკრულების მე-4 მუხლით დადგენილი წესით.

6.9. გაუფრთხილდეს იჯარის საგანს და უზრუნველყოს მისი მოვლა-პატრონობა.

6.10. გამოიყენოს იჯარის საგანი წინამდებარე ხელშეკრულების მე-3 მუხლით განსაზღვრული მიზნის შესაბამისად.

6.11. იჯარის პერიოდში შეინარჩუნოს საიჯარო ფართი შესაბამის სანიტარულ მდგომარეობაში.

6.12 ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში გადაიხადოს გათბობის, წყლის, ელექტროენერგიის, სატელეფონო, ნაგვისა და სხვა კომუნალური გადასახადები, მრიცხველის მაჩვენებლების შესაბამისად. მეიჯარე პასუხისმგებელია ელექტროენერგიის გარე ქსელების მოვლა-პატრონობაზე მისი უფლებამოსილების ფარგლებში. თუ მოიჯარისგან დამოუკიდებელი ნებისმიერი ტექნიკური მიზეზით შეწყდა ან შეფერხდა წყლის, ელექტროენერგიის, სატელეფონო და სხვა კომუნალური მომსახურება მეიჯარე უზრუნველყოფს დაბრკოლებების აღმოფხვრას თავისი ხარჯით და/ან უზრუნველყოფს შესაბამის მესამე პირებთან/ორგანიზაციებთან პრობლემის მოგვარებაში ხელშეწყობას.

6.13 ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს დაუბრუნოს იჯარის საგანი ისეთ მდგომარეობაში, რომელიც შეესაბამება საშუალო სანიტარულ/კოსმეტიკურ ნორმებს. იჯარის საგნის პირვანდელ მდგომარეობაში დაბრუნების ვალდებულება მოიჯარეს არ გააჩნია.

მუხლი 7. პასუხისმგებლობა

7.1. თუ კი იჯარის საგანს აღმოაჩნდება დაფარული ნაკლი, რომელიც ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის მხარეთათვის არ შეიძლება ყოფილიყო ცნობილი, მოიჯარე ვალდებულია ამის შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობოს მეიჯარეს. იგივე წესი გამოიყენება იმ შემთხვევაშიც, თუ მესამე პირი გამოთქვამს რაიმე უფლებრივ პრეტენზიას. მეიჯარე ვალდებულია თავისი ხარჯით აღმოფხვრას იჯარის საგნის ნაკლი.

7.2. თუ მეიჯარე დააყოვნებს ნაკლის გამოსწორებას, მოიჯარე უფლებამოსილია თავისი ხარჯით აღმოფხვრას ნაკლი და მოითხოვოს ნაკლის აღმოფხვრის მიზნით გაწეული ხარჯების ანაზღაურება.

7.3. მეიჯარე პასუხისმგებელია საიჯარო ფართის იმ ნაწილის ან მოწყობილობების შეკეთებებსა და შენაცვლებაზე, რომელიც აგებული ან დამონტაჟებული იყო წინამდებარე ხელშეკრულების ძალაში შესვლამდე, შენობის ნაწილების, სახურავის, გათბობის და გაგრილების, კანალიზაციის სისტემის ჩათვლით, თუკი აღნიშნული ქონება გაცვდება ან წყობიდან გამოვა ჩვეულებრივი მოხმარების შედეგად.მეიჯარის აღნიშნული პასუხისმგებლობა ძალაში იქნება მოწყობილობების საგარანტიო მომსახურების პერიოდში, მაგრამ არა ნაკლებ მხარეთა შორის მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებიდან 1 წლის განმავლობაში.

Lessee shall be obliged:

6.8 To pay rental in accordance with the terms envisaged in Article 4 of the present Agreement.

6.9. To protect and take care of the subject of lease.

6.10. To use the subject of lease according to the aims defined in Article 3 of the present Agreement.

6.11. To maintain the leased premises in relevant sanitary conditions within the period of lease.

6.13. To pay charges for heating, water, electricity, telephone, waste management and other utility charges within the Validity Period in accordance with the readings of the meter. The Lessor should be responsible for maintenance of exterior electricity system/lines within his authority. In case of failures in water, gas, electricity supply or telephone services caused by technical reasons and not by improper execution of responsibilities by the Lessee, the Lessor should be obliged to ensure settlement of any related obstacles at own expenses and/or shall facilitate problem settlement with third parties. 6.12. Upon expiration of the term of the Agreement the Lessee shall be obliged to return the leased premise to the Lessor in the condition

Corresponding to the average sanitary standards. The Lessee shall not be liable to restore the primary conditions of the leased premise.

Article 7. Responsibilities

7.1. The Lessee shall be obliged to notify the Lessor immediately if hidden defect of the subject of the lease appears and which could not be known to Parties for the moment of signing the Agreement. The same procedure shall be applied in case a third party presents any legal claims. The Lessor shall be obliged to eliminate the defect of the subject of lease at own expenses.

7.2. In case the Lessor delays improvement of the defect, the Lessee shall be entitled to eliminate the defect at own expenses and request the compensation of expenditures born for the elimination of the defect.

7.3. The Lessor shall be liable to repair and change those parts of the leased premise including parts of the building, roof, heating, sewage and air-conditioning systems built or installed before enforcement of the present Agreement if such property becomes obsolete or out of order resulting from its ordinary usage. The above mentioned liabilities of the lessor are valid until the expiration of the appliances warranty period, but not less than one year after the signing of the Goods.

მუხლი 8. უფლებამონაცვლეობა იჯარის საგნის გასხვისების, ჩამორთმევის ან ექსპროპრიაციის შემთხვევაში

8.1 იჯარის საგნის მესამე პირზე გასხვისების შემთხვევაში იჯარის საგნის ახალი მესაკუთრე ხდება მეიჯარის უფლებამონაცვლე იმ ურთიერთობაში, რომელიც არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე.

8.2 აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ საქართველოს კანონის ან სხვა მსგავსი შინაარსის საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე ექსპროპრიაციის შემთხვევაში, იჯარის საგნის სრული ან ნაწილობრივი ექსპროპრიაციის შედეგად მოიჯარისათვის მიყენებული ზიანი ანაზღაურდება, ექსპროპრიაციის შედეგად მიღებული ანაზღაურებით, მითითებული კანონისა და ექსპროპრიაციის დროს მოქმედი სხვა საკანონმდებლო აქტების შესაბამისად.

მუხლი 9. მხარეთა უფლებაუნარიანობის შეწყვეტის ან ქმედუნარიანობის შეზღუდვის შედეგები

მხარეთა უფლებაუნარიანობის შეწყვეტის შემთხვევაში შესაბამისი მხარის უფლებამონაცვლე (მემკვიდრე) ხდება წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი საიჯარო ურთიერთობის მონაწილე.

მუხლი 10 იჯარის საგნის უპირატესი შესყიდვის უფლება

10.1 იჯარის საგნის გასხვისების შემთხვევაში მოიჯარე სარგებლობს იჯარის საგნის უპირატესი შესყიდვის უფლებით;

10.2 უპირატესი შესყიდვის უფლების რეალიზაციისათვის მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს წერილობით აცნობოს ნასყიდობის ხელშეკრულების პირობები, მყიდველის ვინაობა, ნასყიდობის ფასი და გადახდის პირობები, აგრეთვე უფლების განხორციელების ვადა, რომელიც არ შეიძლება იყოს ოცდაათ დღეზე ნაკლები.

10.3 მოიჯარე ვალდებულია უფლების განხორციელების ვადის გასვლამდე წერილობით აცნობოს მეიჯარეს უფლების გამოყენების, ან უფლებაზე უარის შესახებ. წინააღმდეგ შემთხვევაში ჩაითვლება, რომ მან უარი თქვა უფლების გამოყენებაზე.

მუხლი 11. მოიჯარის მიერ შეძენილი ნივთები

11.1. მეიჯარე აძლევენ მოიჯარეს უფლებას დაამონტაჟოს საიჯარო ფართში აუცილებელი გამათბობელი, გასაგრილებელი და სხვა მოწყობილობები, რის შესახებაც იგი წინასწარ შეატყობნებს მეიჯარეს.

11.2. ნებისმიერი ნივთი, რომელსაც დაამონტაჟებს მოიჯარე წარმოადგენს მის საკუთრებას და იგი უფლებამოსილია ნებისმიერ დროს გაიტანოს იგი საიჯარო ფართოდან.

11.3. იმ შემთხვევაში თუ აღნიშნული მოწყობილობის გატანა შეუძლებელია საიჯარო ფართის დაზიანების გარეშე, მოიჯარე მოახდენს ამგვარად მიყენებული დაზიანების შეკეთებას. მეიჯარე და მოიჯარე შესაძლოა ასევე შეთანხმდენ აღნიშნული მოწყობილობის საიჯარო ფართში დატოვებაზე მოიჯარისათვის შესაბამისი კომპენსაციის გადახდის სანაცვლოდ.

მუხლი 12. ხელშეკრულების შეწყვეტის პირობები

12.1 წინამდებარე ხელშეკრულება შეწყდება 1-ლი მუხლით განსაზღვრული ვადის ამოწურვისას. თუ ვადის ამოწურვის

Article 8. Succession procedures in case of alienation, deprivation or expropriation of the subject of lease

8.1. In case of alienation of the subject of the lease by the third party, the new owner of the subject of lease shall become the successor in title of the Lessor in terms of current contractual relations.

8.2 In case of expropriation for Public Needs on the basis of the law on deprivation of property or other similar legal acts, the damage caused by full or partial expropriation of the subject of lease to the Lessee shall be covered from the compensation received for expropriation pursuant to the mentioned law and other legal acts in force for the time of expropriation.

Article 9. Consequences of termination of legal capacity and restriction of legal capacity of the parties

When legal capacity of parties is terminated, the successor in title (heir) of the corresponding party shall be considered as a participant of lease relations established by the present Agreement.

Article 10. Preferential right of purchase of the subject of lease

10.1. When the subject of lease is alienated, the Lessee shall have the preferential right of purchase of the subject of lease.

10.2. In order to enjoy the preferential right on purchase, Lessor shall be obliged to send written notification to the Lessee about conditions of the sales contract, the identity of the buyer, price of sale and payment terms, as well as the term defined to exercise the right, which shall not be less than 30 days.

10.3. Before expiry of the term defined, the Lessee shall be obliged to inform the Lessor in writing about its decision over enjoyment of the right or its relinquishment. Otherwise it shall be considered that the Lessee waived the right.

Article 11. Items purchased by the Lessee

11.1. The Lessor shall grant the Lessee the right to install heating, air-conditioning and other equipment in the leased premise provided the Lessor is informed in advance.

11.2. Any items installed by the Lessee shall be deemed as Lessee's property and therefore the Lessee shall be entitled to remove the items from the leased premise.

11.3. In case it is impossible to remove such items without causing damages to the leased premise, the Lessee shall repair and cover repairing costs. The Lessee and the Lessor may also agree to leave such equipment in the leased premise if relevant compensation is paid to the Lessee.

Article 12. Termination of the Contract

12.1. The present agreement shall be terminated upon the expiry of the term stipulated in Article 1. In case the

ედავად გაგრძელდა საიჯარო ურთიერთობა, ამდებარე ხელშეკრულება გაგრძელდება შემდგომი ერთი ის ვადით.

12.2 ნებისმიერ მხარეს შეუძლია შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება თუკი მეორე მხარე არღვევს ხელშეკრულების ძირითად პირობებს და არ გამოასწორებს ამ დარღვევას მეორე მხარისაგან შესაბამისი წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან ორი კვირის განმავლობაში.

12.3 მოიჯარეს შეუძლია ვადამდე შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება იმ შემთხვევაში, თუკი: მისი დამფუძნებლები მიიღებენ გადაწყვეტილებას მისი საქმიანობის ან/და მისი დაფინანსების შეწყვეტის შესახებ; თუკი საქართველოს მთავრობა მოითხოვს მისი საქმიანობის შეწყვეტას; თუკი არსებობს საგანგებო სამოქალაქო ვითარება ან საერთაშორისო შემთხვევა, რაც იწვევს მოიჯარის ხანგრძლივი დროით ან სამუდამოდ ევაკუაციას **თბილისიდან** ან ქვეყნიდან. ამ მუხლის საფუძველზე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარე არ გადაიხდის კომპენსაციას.

12.4 12.3. მუხლში გათვალისწინებული პირობის გარდა, მოიჯარეს უფლება აქვს შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება მეიჯარის 2 (ორი) თვიანი გაფრთხილების ვადის დაცვის საფუძველზე. ამ შემთხვევაში მოიჯარეს არ ეკისრება კომპენსაციის (ზიანის ანაზღაურების) გადახდა ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტის გამო, ამასთან მეიჯარე მოიჯარისგან არ მოითხოვს მისი მონაცვლე მოიჯარის წარდგენას.

12.5 მეიჯარის მიერ საიჯარო ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებული არის 5 (ხუთი) თვით ადრე წერილობით აცნობოს მოიჯარეს ამის შესახებ.

12.6 პუნქტ 12.3 და 12.4 -ში გათვალისწინებული პირობების გარდა მოიჯარეს ბრალეულობით ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარეს დაეკისრება პირგასამტეხლო 4 (ოთხი) თვის იჯარის ოდენობით.

მუხლი 13. იჯარის საგნის დაბრუნება

13.1 წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია იჯარის საგანი დაუბრუნოს მეიჯარეს. დაბრუნების შესახებ უნდა შედგეს მიღება-ჩაბარების აქტი. იმ შემთხვევაში თუ რომელიმე მხარე უარს აცხადებს ხელი მოაწეროს მიღება-ჩაბარების აქტს, მაშინ ინვენტარიზაციას და იჯარის საგნის მდგომარეობის შეფასებას ახორციელებს დამოუკიდებელი ექსპერტი.

13.2 მოიჯარე ვალდებულია იჯარის საგანი დაუბრუნოს მეიჯარეს ისეთ მდგომარეობაში, რომელიც შეესაბამება საშუალო სანიტარულ/კოსმეტიკურ ნორმებს. იჯარის საგნის პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის ვალდებულება მოიჯარეს არ წარმოექმნება.

მუხლი 14. ფორს მაჟორი

14.1 არც ერთი მხარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების დარღვევა ან შეუსრულებლობა არ გამოიწვევს ამ მხარის წინააღმდეგ მოთხოვნის წარმოშობას ან არ განიხილება წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევად, თუ ეს დარღვევა ან შეუსრულებლობა გამოწვეულია ფორს მაჟორული გარემოებით, რომლის წინასწარ განჭვრეტა ან თავიდან აცილება მოცემულ მხარეს არ შეეძლო მიზანშეწონილი ზომების მიღებით. ეს განსაკუთრებული გარემოები მოიცავს: წყალდიდობას, ხანძარს, მიწისძვრას და სხვა სტიქიურ უბედურებას, აგრეთვე ომს, სამხედრო მოქმედებას, გაფიცვას, აჯანყებას, სამთავრობო მოქმედებებს ან სხვა მსგავს ხდომილებებსა თუ მოქმედებებს.

14.2 მხარე, რომელიც განაცხადებს ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის შესახებ, გათავისუფლდება თავისი ამ

lease relationship is continued despite expiration of the agreement term, the present Agreement shall be considered legally valid for the period of one year.

12.2. Either party shall be entitled to terminate the present Agreement if the other party violates the general conditions of the Agreement and fails to rectify the violation within a period of two weeks upon written notification is received from the other party.

12.3. The Lessee shall be entitled to terminate the present Agreement prior to the expiry of its terms in case: its founders make decision on the termination of Lessee's activities or/and the funding; the government of Georgia requires the termination of Lessee's activities; in case of civil state of emergency or international incident, that results in permanent or temporary evacuation of the Lessee from **Tbilisi** or from the country. In such a case and on the basis of this Article the Lessee shall not be liable to pay the indemnities.

12.4. Except the cases indicated in Article 12.3 the Lessee shall be entitled to terminate the present Agreement on the basis of the notification sent to the **Lessor 2 (two) month** prior to the termination date. In such cases the Lessee shall not be liable to pay any indemnities or requested to present the substitute Lessee.

12.5. In case of pre-term termination of the lease Agreement by the Lessor, the Lessor shall be obliged to notify the **Lessee in written form 5 (five)** months prior 12.6 Except the cases indicated in Article 12.3

Article 13. Return of the subject of lease

13.1. In case of termination of the present Agreement the lessee shall be obliged to return the subject of lease to the Lessor. Therefore, the Goods Received Note (GRN) shall be signed by both parties. The existing inventory of the subject of lease and their condition shall be described in detail in the GRN. In case any of the parties refuse to sign the GRN, the assessment of conditions of the subject of lease and inventory shall be made by an independent expert.

13.2. The Lessee shall be obliged to return the Lessor the subject of lease in the condition corresponding to the average sanitary standards. The Lessee shall not be obliged to restore the subject of lease in its initial condition.

Article 14. Force Majeure

14.1. No failure or omission by either party to carry out or observe any terms or conditions of this Agreement shall give basis to any claims against the party or be deemed as breaching of this Agreement, if such failures or omissions arise from Force Majeure conditions, which the party in question could neither have foreseen nor prevented by taking reasonable measures. Such extraordinary conditions shall be limited to flood, fire, earthquake and other natural disasters, as well as war, military operations, strikes, riots, government actions or other conditions of the similar nature.

14.2. The party claiming Force Majeure shall be relieved of its obligations under this Agreement only to the extent that its performance is prevented by the Force Majeure conditions,

ეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებებისაგან ლოდ იმ ზომით, რამდენადაც ფორს-მაჟორული რემოება ხელს უშლის მის მიერ ვალდებულებების სრულებას, და იგი არ განთავისუფლდება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ვალდებულებების შესრულებისაგან, რომელსაც ხელს არ უშლის ფორს-მაჟორული გარემოება.

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

14.4 მხარეების მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოებების ლიკვიდაციამდე.

14.5 ფორს-მაჟორული გარემოებების 3 თვეზე მეტი ხნით გაგრძელების შემთხვევაში მხარეები უფლებამოსილნი არიან, განსაზღვრონ ხელშეკრულების გაუქმების ან მისი ფორს-მაჟორულ გარემოებებთან შემდგომი მისადაგების საკითხი.

მუხლი 15. შეტყობინებები

წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისათვის ნებისმიერი შეტყობინების საკონტაქტო მისამართი და პირები შემდეგია:

მოიჯარე:

მინდობილი დირექტორი
ირაკლი წურწუმია
შპს ლენდო
ს/კ 404504844
ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის 23-23ა
ტელ: +995 577 155 069

მეიჯარე:
შპს ის-ბე ს/კ 401958397
დირექტორი
ბექა ჟვანია, პ/ნ 01005025869

ყველა შეტყობინება გაკეთებული იქნება წერილობით და გაგზავნილი იქნება შეტყობინების მისამართზე რეგისტრირებული ფოსტის ან კურიერის საშუალებით, რაც დამოწმებული უნდა იყოს მიმღების ხელმოწერით.

16. დასკვნითი დებულებები

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

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

16.3 ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებული ნებისმიერი სახის ცვლილება ან/და დამატება ძალაში შედის მხარეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე და წერილობითი ფორმის დაცვით.

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

16.5 წინამდებარე ხელშეკრულების დანართები და მიღება-

and shall not be relieved from performing any other obligations envisaged in this Agreement, if not prevented by the Force Majeure conditions.

14.3. The party in question shall be obliged to send a written notification to the other party over the occurrence of the Force Majeure conditions and on its further development, within the period of 72 hours from the occurrence of such conditions.

14.4. Fulfillment of contractual obligations by the Parties shall be postponed until elimination of the Force Majeure conditions.

14.5. In case the Force Majeure situation continues for more than 3 month the parties shall be entitled to determine the issue on termination of the Agreement or further compliance of the Agreement to the Force Majeure conditions.

Article 15. Notifications

For the communication purposes the Parties can be reached at the following address

The Lessee:

Authorized Director
Irakli Tsurtsumi
Ltd Lendo
ID 404504844
Address: Chavchavadze 23-23a, Tbilisi, Georgia
Tel: +995 577 155 069

The Lessor:
IS-BE Ltd ID 401958397
Director
Beka Zhvania ID 01005025869

All notifications shall be written and sent to the addressee as a registered letter or by the messenger and confirmed upon receipt.

16. Final provisions

16.1. The issues not regulated by the present Agreement shall Be settled in compliance with the legislation of Georgia.

16.2. All terms and provisions of the present Agreement are obligatory for the successors in title, assignees, Representatives, mandatory and employees of the parties.

16.3. Any changes in the agreement should be made upon mutual agreement and shall be enforced if both parties adhere To the procedures and terms exercised in the contract.

16.4 Non enjoinment of any rights stipulated by the present Agreement by one of the parties of the Agreement shall not be Deemed as the waiver of that right.

16.5. The Annex of the present Agreement shall constitute the Integral and inseparable part of the Agreement.

ების აქტები წარმოადგენს ხელშეკრულების შემადგენელ განუყოფელ ნაწილს.

ა დაუშვებელია წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე ებულების შეცვლა, უარყოფა, გაუქმება ან შეწყვეტა ორივე მხარის წერილობითი თანხმობის გარეშე.

16.7 წინამდებარე ხელშეკრულებას ხელი მოეწერა ქართულ და ინგლისურ ენებზე. თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე სამ ეგზემპლარად. ქართულ და ინგლისურ ტექსტებს შორის შეუსაბამობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება ქართულ ტექსტს.

16.8 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის ხელშეკრულების მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის და მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების მომენტიდან.

წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებზე თავისი თანხმობის დასტურად, მხარეებმა ხელი მოაწერეს წინამდებარე ხელშეკრულებას ზემოთ აღნიშნულ დღესა და წელს.

მოიჯარე:

მინდობილი დირექტორი
ირაკლი წურწუმია
შპს ლენდო
ს/კ 404504844
ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის 23-23ა
ტელ: +995 577 155 069

მეიჯარე:
შპს ის-ბე ს/კ 401958397
დირექტორი
ბექა ჟვანია, პ/ნ 01005025869

ბექა ჟვანია

16.6. No provisions of this Agreement may be amended, modified, waived or terminated other than by written consent of both parties.

16.7. This Agreement is signed both in Georgian and in English, in **three** copies of equal legal effect. The Georgian language version shall prevail in all cases of differing Interpretation of meaning.

16.8. This Agreement shall be enforced as soon as signed and if The parties approve the Goods Received Note.

In witness thereof, the parties signed this Agreement on the day and year indicated above.

The Lessee:

Authorized Director
Irakli Tsurtsumi
Ltd Lendo
ID 404504844
Address: Chavchavadze 23-23a, Tbilisi, Georgia
Tel: +995 577 155 069

The Lessor:
IS-BE Ltd ID 401958397
Director
Beka Zhvania ID 01005025869

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N160638213
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	14.06.2016 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმება
ნოტარიუსი	ეკატერინე გვანცელაძე
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, ილ. ჭავჭავაძის გამზ. 39
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	822 23-07-87
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	05240427391016

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

სანოტარო აქტი
ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო

ორიათას თექვსმეტი წლის თოთხმეტ ივნისს, მე, ეკატერინე გვანცელაძეს, ნოტარიუსს, რომლის სანოტარო ოფისი მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ი.ჭავჭავაძის გამზ. №39 "ა", პირველი სართული, მომმართა: **ირაკლი წურწუმიამ (დაბადებული 02.04.1984წ. თბილისში, პირადი ნომერი №62003009203, მხარის მიერ გაცხადებული მისამართი: თბილისი, იყალთოს ქ. 26, ბინა 29) და ბექა ქვანიამ (დაბადებული 20.04.1992წ. თბილისში, პირადი ნომერი №01005025869, მისამართი: თბილისი, დიღმის მას. III კვ. კორ. 16, ბ. 52.** მათ წარმომიდგინეს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვეს მასზე ხელმოწერის სინადვილის დამოწმება სანოტარო წესით. მე შევამოწმე მათი პირადობა, ქმედუნარიანობა, მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა, დავრწმუნდი მათი ნების გამოვლენის სინამდვილეში, რის შემდეგ მათ ჩემი თანდასწრებით პირადად შეასრულეს თავისი ხელმოწერა, რასაც ვამოწმებ.
ხელმოწერის სანოტარო წესით დამოწმება არ ნიშნავს დოკუმენტის შინაარსისა და მასში წარმოდგენილი ფაქტების დადასტურებას.
სანოტარო მოქმედება შესრულებულია სამ ეგზემპლარად. ამასთან, ერთ ეგზემპლარზე ხელმოწერა შესრულებულია რვა გვერდზე, ხოლო ორ ეგზემპლარზე ერთ გვერდზე. სულ შესრულებულია ოცი ხელმოწერა.

გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური თანახმად "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" (29.12.2011წელი, დადგენილება № 507) 40 (ორმოცი) ლარი – მუხლი 31, დღგ 7,2 (შვიდი ლარი და ოცი თეთრი) თეთრი - თანახმად საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლისა, 2 (ორი) ლარი ელექტრონულ რეესტრში რეგისტრაციისათვის – მუხლი 39, თანახმად "სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ" (29.12.2011წელი, დადგენილება № 507).

ნოტარიუსი *ეკატერინე გვანცელაძე*