საიჯარო ხელშეკრულება

ფიზიკური პირი

რადმილა იგნატიადუ

(მინდობილი პირი ელინა გურიელი)

და

შპს „როზ“

დირექტორი ჰოსეინ ზადეჰ ნავირი

ძალაშია 2017 წლის 1 დეკემბრიდან

თბილისი

27 Nov 2017

საიჯარო ხელშეკრულება

წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულება (შემდგომში – "ხელშეკრულება") დადებულია თბილისში და მოქმედებს 2017 წლის 1 დეკემბრიდან შემდეგ მხარეებს შორის:

ფიზიკური პირი რადმილა იგნატიადუ, ს/კ №102346882 წარმოდგენილი მისი მინდობილი პირის **ელინა გურიელის** სახით (შემდგომში „მეიჯარე")

და

შპს "როზ", საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შექმნილი იურიდიული პირი, რეგისტრირებული საჯარო რეესტრის მიერ 12.10.2017წ., ს/კ № 439408623, იურიდიული მისამართით საქართველო, საჩხერე, სოფ. დუნთა, წარმოდგენილი მისი დირექტორის **ჰოსეინ ზადეჰ ნავირი-ს** სახით (შემდგომში „მოიჯარე"), და

(შემდგომში „მეიჯარე" და „მოიჯარე" ერთობლივად იწოდებიან როგორც „მხარეები" და ცალ-ცალკე – როგორც „მხარე").

ვინაიდან:

- "მეიჯარეს" ეკუთვნის ამ "ხელშეკრულებით" განსაზღვრულ "იჯარის საგანზე" საკუთრების უფლება;
- "მეიჯარეს" სურს გასცეს იჯარით, ხოლო "მოიჯარეს" სურს მიიღოს ამგვარი "იჯარის საგანი" წინამდებარე "ხელშეკრულებით" განსაზღვრული პირობებითა და ვადებით,

„მხარეები" თანხმდებიან შემდეგზე:

მუხლი 1.
"ხელშეკრულების" საგანი

1.1. „მეიჯარე" გადასცემს, ხოლო „მოიჯარე" ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული საფასურის სანაცვლოდ დროებით სარგებლობაში იჯარით იღებს „მეიჯარის" საკუთრებაში არსებულ შემდეგ უძრავ ქონებას (შემდგომში "იჯარის საგანი"):

1.1.1. ფართი 389.00 კვ.მ, მდებარე ქ.თბილისში, რუსთაველის გამზ. №18, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.15.05.010.003.01.511.

1.1.2. სარდაფი 19.97 კვ.მ, მდებარე ქ.თბილისში, რუსთაველის გამზ. №16-ში, მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №01.15.05.010.002.01.522.

1.2. "იჯარის საგანზე" „მეიჯარის" საკუთრების უფლება დასტურდება საჯარო რეესტრიდან ამონაწერებით.

1.3. „მეიჯარემ" უნდა გადასცეს, ხოლო "მოიჯარემ" მიიღოს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო "იჯარის საგანი".

1.4. „მეიჯარე" აცხადებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების დადების მომენტისთვის იჯარის საგანი არ არის დაყადაღებული, არ წარმოადგენს რაიმე სახის ადმინისტრაციული გადაცდომის, სასამართლო ან საარბიტრაჟო სასამართლოს განხილვის ან პრეტენზიის ობიექტს, არ წარმოადგენს გირავნობის საგანს და არ არის გადაცემული იჯარით რომელიმე მესამე მხარისთვის.

1.5. დაუშვებელია ფართის გამოყენება რაიმე უკანონო მიზნებისთვის ან საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით, ასევე სტრიპტიზ შოუს მოსაწყობად.

1.6. მეიჯარე არ აგებს პასუხს იჯარით აღებულ ფართში განთავსებულ მოიჯარის ქონების დაცულობაზე ან მოიჯარის საქმიანობაზე.

1.7. მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარის მიერ იჯარის ვადის განმავლობაში დადებული ხელშეკრულებები არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს წინამდებარე ხელშეკრულებას, წინააღმდეგ შემთხვევაში ასეთი ხელშეკრულებები (მათი დებულებები) ბათილია და გაუქმებას ექვემდებარება.

1.8. მხარეები ადასტურებენ, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისთვის „მეიჯარემ" გადასცა, ხოლო „მოიჯარემ" მიიღო „იჯარის საგანი", იგი შეესაბამება "ხელშეკრულებით" დადგენილ მოთხოვნებს და მისი შემოწმებისას არ გამოვლენილა რაიმე სახის ნაკლი ან დეფექტი.

1.9. წინამდებარე ხელშეკრულების დადების დროს იჯარის საგანზე არსებული ტექნიკური მოწყობილობა/დანადგარების და არსებული ტექნიკური სისტემების ჩამონათვალი და მდგომარეობა მოცემულია დანართი №1-ში და წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

1.10. იჯარის საგნის ფოტოსურათები, რომლებიც ასახავენ იჯარის საგნის მდგომარეობას "იჯარის საგნის" გადაცემისა და ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისთვის, ერთვის წინამდებარე ხელშეკრულებას დანართი №2-ის სახით და წარმოადგენს ამ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

მუხლი 2.

იჯარის პირობები, "საიჯარო გადასახადი" და ანგარიშსწორების წესი

2.1. ხელშეკრულება მოქმედებს 2017 წლის 1 დეკემბრიდან. წინამდებარე "ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული საიჯარო ურთიერთობის ვადაა 5 (ხუთი) წელი: 01.12.2017წ-დან 01.12.2022წ. -მდე, მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების პირობით.

2.2. წინამდებარე ხელშეკრულების თარიღი წარმოადგენს იჯარის ვადის ათვლისა და საიჯარო გადასახადის დარიცხვის თარიღს.

2.3. საიჯარო თვიური გადასახადი დღგ-ს ჩათვლით შეადგენს შემდეგს: პირველი კალენდარული წლის განმავლობაში შეადგენს 7,000 (შვიდი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში; მეორე წლის განმავლობაში – 7,350 (შვიდი ათას სამასორმოცდაათი)

ექვივალენტს ლარში; მეორე წლის განმავლობაში – 7,350 (შვიდი ათას სამასორმოცდაათი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, მესამე წლის განმავლობაში – 7,718 (შვიდი ათას შვიდას თვრამეტი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, მეოთხე წლის განმავლობაში – 8,103 (რვა ათას ასსამი) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, ხოლო მეხუთე წლის განმავლობაში – 8,508 (რვა ათას ხუთასრვა) აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში, გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსით.

2.4. წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის დღეს მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს ორი თვის (პირველი წლის პირველი თვის და მეხუთე წლის ბოლო თვის) საიჯარო გადასახადი 15,508 (თხუთმეთი ათას ხუთას რვა) აშშ დოლარის ოდენობით. აღნიშნული თანხა ჩაითვლება 2017 წლის დეკემბრის და 2022 წლის ნოემბრის საიჯარო გადასახადად. მომდევნო პერიოდის (დაწყებული 2018 წლის 1 იანვრიდან) საიჯარო გადასახადის გადახდა წარმოებს ყოველთვიურად წინასწარი გადახდის წესით, ყოველი თვის 5 (ხუთ) რიცხვამდე.

2.5. "მხარეთა" შორის ანგარიშსწორება წარმოებს უნაღდო ანგარიშსწორების წესით, წინამდებარე ხელშეკრულების მე-8 მუხლში მითითებულ "მეიჯარის" საბანკო ანგარიშზე გადარიცხვის გზით.

2.6. "მოიჯარე" დამოუკიდებლად გადაუხდის შესაბამის მომწოდებელს ტელეფონის, ელექტროენერგიის, ბუნებრივი აირის, წყლისა და სხვა კომუნალური მომსახურების გადასახადს.

2.7. მოიჯარის ვალდებულება საიჯარო გადასახადის გადახდასთან დაკავშირებით შესრულებულად ჩაითვლება შესაბამისი თანხის მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე ასახვის მომენტიდან.

2.8. მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იჯარის გადასახადის ყოველი თვის 1-დან (პირველიდან) 5 (ხუთ) რიცხვამდე გადაუხდელობის შემთხვევაში, მეიჯარეს უფლება აქვს ვადაზე ადრე ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და გაასახლოს მოიჯარე იჯარის საგნიდან.

მუხლი 3
"მხარეთა" უფლება-მოვალეობანი

3.1. "მეიჯარე" ვალდებულია:

3.1.1. გადასცეს "მოიჯარეს" უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო "იჯარის საგანი".

3.1.2. არ ჩაერიოს "მოიჯარის" საქმიანობაში (გარდა იმ შემთხვევებისა, რაც პირდაპირ არის განსაზღვრული ამ "ხელშეკრულებით") და "იჯარის საგნის" გამოყენებაში (გარდა იმ

შემთხვევისა, როდესაც "მოიჯარე" "იჯარის საგანს" იყენებს ამ "ხელშეკრულებით" ან საქართველოს კანონმდებლობით აკრძალული მიზნებისათვის).

3.1.3. არ შეწყვიტოს ხელშეკრულება ვადაზე ადრე (გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც აღნიშნული ხდება მოიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულების პირობების დარღვევის გამო ან/და პირდაპირ გათვალისწინებულია ამ ხელშეკრულებით).

3.1.4. ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე ერთი თვით ადრე - 59 თვის დასასრულს (ვადაზე ადრე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში – შესაბამის დროს), მოახდინოს ფართის მდგომარეობის შემოწმება და შედარება დანართი №2-ში არსებულ ფოთოსურათებთან, ასევე არსებული ტექნიკური მოწყობილობა-დანადგარების და ტექნიკური სისტემების მუშაობის გამართულობის შემოწმება. რაიმე დაზიანების გამოვლენის შემთხვევაში, გადაიღოს ფოტოსურათები, შეადგინოს შემოწმების აქტი და დააფიქსიროს მასში ყველა არსებული დაზიანება, სისტემებისა თუ მოწყობილობების გაუმართაობა.

3.1.5. თუ წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1.4. მუხლის საფუძველზე ჩატარებული შემოწმების შედეგად არ გამოვლინდა 3.1.4 მუხლით გათვალისწინებული რაიმე დაზიანება ან გაუმართაობა, მეიჯარე ვალდებულია დატოვოს მოიჯარე იჯარის ფართში მე-60 თვის განმავლობაში. ასეთ შემთხვევაში ამ თვის საიჯარო გადასახადი ითვლება გადახდილად (იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარემ გადაიხადა აღნიშნული ხელშეკრულების 2.4. მუხლის შესაბამისად).

3.1.6. იჯარის საგნის გაყიდვის შემთხვევაში უზრუნველყოს, რომ მყიდველი ჩაანაცვლებს მეიჯარეს ამ იჯარის ხელშეკულებაში და გააფორმებს მოიჯარესთან იჯარის ხელშეკრულებას დარჩენილი საიჯარო პერიოდის ვადით, იმავე პირობებით, როგორიც გათვალისიწნებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაში.

3.2. **"მეიჯარე" უფლებამოსილია:**

3.2.1. მოითხოვოს "მოიჯარისაგან" ამ "ხელშეკრულებით" ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება;

3.2.2. ვადაზე ადრე, ცალმხრივად შეწყვიტოს "ხელშეკრულება" წინამდებარე "ხელშეკრულებით" გათვალისწინებულ შემთხვევებში და წესით;

3.2.3. მოითხოვოს "მოიჯარის" ბრალით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება იმ შემთხვევაში, თუ "მოიჯარე" არღვევს "ხელშეკრულებით" ნაკისრ მნიშვნელოვან ვალდებულებებს, იყენებს "იჯარის საგანს" ამ "ხელშეკრულებით" გაუთვალისწინებელი ან უკანონო მიზნებისათვის, ან აზიანებს მას;

3.2.4. ნებისმიერ დროს შევიდეს იჯარით გაცემულ ფართებზე, რათა მოახდინოს "მოიჯარის" მიერ ნაკისრი ვალდებულებების (მაგ. ფართის მიზნობრივი გამოყენება, იჯარის საგნის მდგომარეობა და სხვა) შესრულების შემოწმება.

3.2.5. წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში ნებისმიერ დროს, მეიჯარის მიერ ჩატარებული შემოწმების შედეგად რაიმე სერიოზული დაზიანებების ან რომელიმე მოწყობილობა/დანადგარის ან სისტემის მუშაობის გაუმართაობის (არასრულყოფილობის) გამოვლენის შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს ხელშეკრულება და მოსთხოვოს მოიჯარეს დაუყოვნებლივ ფართის განთავისუფლება. ასეთ შემთხვევაში მეიჯარე არ უბრუნებს მოიჯარეს ბოლო თვის გადახდილ თანხას და აღნიშნული თანხა მეიჯარის მიერ მოხმარდება მოიჯარის მიერ მიყენებული ზიანის/ზარალის აღმოსაფხვრელად.

3.2.6. გამოიყენოს წინამდებარე "ხელშეკრულებითა" და კანონმდებლობით მასზე მინიჭებული სხვა უფლებები.

3.3. "მოიჯარე" ვალდებულია:

3.3.1. უზრუნველყოს "საიჯარო გადასახადის" გადახდა წინამდებარე "ხელშეკრულების" მე-2 მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად;

3.3.2. "იჯარის საგანი" გამოიყენოს მხოლოდ ამ "ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული მიზნებისათვის (რესტორანი, კაფე, ბარი, დისკო-ბარი, კლუბი) და არ დაუშვას „იჯარის საგნის" ფუნქციის შეცვლა „მეიჯარის" წინასწარი თანხმობის გარეშე;

3.3.3. განახორციელოს "იჯარის საგნის" მოვლა-პატრონობა, იქონიოს იგი სისუფთავეში და სრულ წესრიგში, "იჯარის საგანთან" მიმართებაში დაიცვას ტექნიკური ექსპლუატაციის, სანიტარულ-ჰიგიენური, უსაფრთხოების (მათ შორის, ხანძარსაწინააღმდეგო) წესები და ნორმები, აგრეთვე მოწყობილობების და ინვენტარის, საინჟინრო კომუნიკაციებისა და ქსელების ექსპლუატაციის წესები;

3.3.4. მიიღოს ყველა აუცილებელი ზომა "იჯარის საგნის" დაზიანების საფრთხისაგან დასაცავად, ხოლო მისი ბრალით გამოწვეული დაზიანების შემთხვევაში დაუყოვნებლივ აღმოფხვრას იგი თავისი ხარჯებით;

3.3.5. არ აწარმოოს "იჯარის საგნის" არანაირი კაპიტალური (რომელიც მზა კონსტრუქციებს ეხება) ხელახალი დაგეგმარება ან ხელახალი მოწყობა, ნებისმიერი სახეცვლილება მეიჯარის წერილობითი თანხმობის გარეშე;

3.3.6. უზრუნველყოს ელექტროენერგიის, წყლის, დასუფთავების და სხვა სახის კომუნალური მომსახურების მიმღებად "მოიჯარის" რეგისტრირება შესაბამის მომწოდებლებთან და აწარმოოს მის მიერ მოხმარებული ელექტროენერგიის და სხვა კომუნალური მომსახურების საფასურის დროული გადახდა შესაბამისი მომწოდებლებისათვის;

3.3.7. თავისი საქმიანობით არ მიაყენოს ზარალი/ზიანი მეიჯარის ქონებას, საქმიან რეპუტაციას, დაიცვას შრომითი ან საწარმოო დისციპლინა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად;

3.3.8. მოიჯარე პასუხს აგებს გარემოს დაბინძურებისთვის, იჯარის საგანზე გაჩენილი ხანძრისთვის და ყველა დამდგარი შედეგისთვის, ასევე იჯარის საგნის სხვაგვარი დაზიანებისთვის, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად;

3.3.9. დაუშვას მეიჯარე ფართზე მისი მდგომარეობის შემოწმების მიზნით. დარღვევების გამოვლენისას მეიჯარესთან ერთად შეადგინოს აქტი და აღმოფხვრას გამოვლენილი დარღვევები;

3.3.10. ხელშეკრულების შეწყვეტისას, 10 კალენდარული დღის ვადაში მთლიანად გაანთავისუფლოს ფართი მის მიერ შეტანილი ყველანაირი ინვენტარისგან და დეკორაციებისგან და ჩააბაროს მეიჯარეს ფართი იგივე მდგომარეობაში, როგორიც ასახულია დანართი №2-ში ფოტოსურათებზე.

3.3.11. განთავისუფლებისას ჩააბაროს ფართი მეიჯარეს და უსასყიდლოდ გადასცეს მეიჯარეს განხორციელებული გაუმჯობესებები, რომელთა განცალკევება იჯარის საგანთან ზიანის მიყენების გარეშე შეუძლებელია.

3.3.12. წინამდებარე ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის სურვილის შემთხვევაში, ორი თვით ადრე წერილობით აცნობოს მეიჯარეს ამის შესახებ. ასეთ შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს დარჩენილი მიმდინარე საიჯარო გადასახადი (ყოველი მიმდინარე თვის 5 რიცხვამდე).

3.3.13. არ გასცეს იჯარის საგანი მესამე პირებზე ქვეიჯარით ან რაიმე სხვა ფორმით.

3.3.14. დაიცვას წინამდებარე "ხელშეკრულების" სხვა პირობები.

3.4. **"მოიჯარე" უფლებამოსილია:**

3.4.1. მოსთხოვოს "მეიჯარეს" წინამდებარე "ხელშეკრულებით" ნაკისრ ვალდებულებათა შესრულება;

3.4.2. "იჯარის საგნის" ტერიტორიაზე განათავსოს მის ან მასთან დაკავშირებული პირების საქმიანობის საგანთან დაკავშირებული რეკლამა (ადგილობრივი მართვის ორგანოების წინასწარისი თანხმობის შემთხვევაში);

3.4.3. გამოიყენოს წინამდებარე "ხელშეკრულებითა" და კანონმდებლობით მასზე მინიჭებული სხვა უფლებები.

მუხლი 4
"ხელშეკრულების" შეწყვეტა

4.1. წინამდებარე "ხელშეკრულება" შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

(ა) "ხელშეკრულების" ვადის გასვლის გამო;

(ბ) მოიჯარის ინიციატივით, მეიჯარისთვის 2 (ორი) თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე;

(გ) "მეიჯარის" მიერ, "მოიჯარისათვის" გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, შემდეგ შემთხვევებში:

- "მოიჯარე" არ იხდის "საიჯარო გადასახადს" ამ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში;
- "მეიჯარის" გაფრთხილების მიუხედავად, "მოიჯარე" მნიშვნელოვნად აზიანებს "იჯარის საგანს" ან ქმნის მნიშვნელოვანი დაზიანების რეალურ საშიშროებას;
- „მოიჯარის" მიერ იჯარის საგნის ან ხელშეკრულებით მინიჭებული უფლებების მესამე პირებისთვის იჯარით, უსასყიდლო ან სხვაგვარი გადაცემის შემთხვევაში, ასევე „იჯარის საგნის" არადანიშნულებისამებრ ან უკანონო საქმიანობისთვის გამოყენების შემთხვევაში;
- "მოიჯარე" არღვევს "ხელშეკრულებით" ნაკისრ რომელიმე მნიშვნელოვან ვალდებულებას და ამგვარი დარღვევა არ გამოსწორდება "მეიჯარის" წერილობითი შეტყობინებიდან 30 (ოცდაათი) დღის ვადაში. "მხარეთა" შეთანხმებით შესაძლებელია ამგვარი ვადის გაგრძელება.

(დ) "ხელშეკრულებითა" და კანონით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

4.2. მხარეები აცნობიერებენ და თანხმდებიან, რომ "ხელშეკრულების" ნაბისმიერი მიზეზით შეწყვეტისას მხარეები ვალდებულნი არიან ბოლომდე შეასრულონ ნაკისრი ვალდებულებები, რაც წარმოეშვათ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში.

4.3. "ხელშეკრულების" დასრულების ან ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, "მოიჯარე" ვალდებულია "მეიჯარეს" დაუბრუნოს "იჯარის საგანი" იმავე მდგომარეობაში, რა მდგომარეობაშიც ჩაიბარა "მეიჯარისაგან" (ბუნებრივი ცვეთის, ამორტიზაციისა და ა.შ. გათვალისწინებით), მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებით. "იჯარის საგნის" დაბრუნებამდე "ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული ვალდებულებები სრულად გავრცელდება "მხარეებზე".

მუხლი 5
ფორს-მაჟორული გარემოება

5.1. წინამდებარე "ხელშეკრულებაში" გამოყენებული მნიშვნელობით, ტერმინი "ფორს-მაჟორული გარემოება" გულისხმობს შემდეგი გარემოების არსებობას (რომელიც უშუალო ზეგავლენას უნდა ახდენდეს შესაბამისი "მხარის" მიერ "ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული მოვალეობების შესრულებაზე):

(ა) ხანძარი და აფეთქება (გარდა იმ შემთხვევისა, რაც გამოწვეულია რომელიმე "მხარის" მიერ), სტიქიური უბედურება;

(ბ) სამხედრო მოქმედებები, აჯანყებები, არეულობები, სამოქალაქო ომები და მღელვარებები;

(გ) "მხარეთა" კონტროლს დაუქვემდებარებელი ნებისმიერი სხვა გარემოება. ამასთან, ეს გარემოებები მხოლოდ მაშინ მიიჩნევა "ფორს-მაჟორულ გარემოებად", თუ ისინი პირდაპირ გავლენას ახდენენ "მხარის" მიერ "ხელშეკრულებით" ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე.

5.2. "იჯარის საგანთან" ან მის მნიშვნელოვან ნაწილთან დაკავშირებული "ფორს-მაჟორული გარემოების" დადგომის შემთხვევაში, რაც გამოიწვევს რომელიმე "მხარის" მიერ მისი ვალდებულების შესრულების, ან უფლების განხორციელების შეუძლებლობას, "მხარე", რომელიც ვერ ასრულებს "ხელშეკრულებით" ნაკისრ ვალდებულებას "ფორს-მაჟორული გარემოების" ზემოქმედების გამო, ვალდებულია ასეთი გარემოების დადგომისთანავე აცნობოს სხვა "მხარეს" "ფორს-მაჟორული გარემოების" დადგომის თაობაზე.

5.3. ნებისმიერმა მხარემ, რომელმაც ვერ შეასრულა წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები ფორს-მაჟორული გარემოების გამო, უნდა მიიღოს ყველა გონივრული ზომა ასეთი გარემოების შედეგის გამოსასწორებლად და ამ გარემოების დასრულების შემდეგ თავისი ვალდებულების შესასრულებლად.

მუხლი 6
მარეგულირებელი კანონმდებლობა და დავების გადაწყვეტის წესი

6.1. წინამდებარე "ხელშეკრულება" რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

6.2. ამ "ხელშეკრულებასთან", ან მის ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დავა ან უთანხმოება გადაწყდება "მხარეებს" შორის მოლაპარაკების გზით.

6.3. იმ შემთხვევაში, თუ "ხელშეკრულებასთან", ან მის ინტერპრეტაციასთან დაკავშირებული დავის ან უთანხმოების გადაწყვეტა ვერ მოხდება "მხარეებს" შორის ამგვარი დავის ან უთანხმოების წარმოშობიდან 20 (ოცი) დღის განმავლობაში, "მხარეები" კანონით დადგენილი წესით მიმართავენ სასამართლოს.

მუხლი 7
ზოგადი დებულებები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულების ნებისმიერი ცვლილება ან დამატება უნდა გაკეთდეს წერილობით და ხელი მოეწეროს "მხარეთა" უფლებამოსილი წარმომადგენლების მიერ.

7.2. წინამდებარე "ხელშეკრულების" რომელიმე დებულების ბათილობა არ იწვევს მთლიანად "ხელშეკრულების" ბათილობას. ბათილი დებულების ნაცვლად გამოიყენება იმგვარი დებულება, რომლითაც უფრო ადვილად მიიღწევა ამ "ხელშეკრულებით" (და მათ შორის, ბათილი დებულებით) გათვალისწინებული მიზანი.

7.3. წინამდებარე "ხელშეკრულებით" გათვალისწინებული შეტყობინებები და სხვა კომუნიკაციები უნდა ჩაბარდეს პირადად, გაიგზავნოს დაზღვეული გზავნილით ან ელექტრონული ფოსტის საშუალებით, ხელშეკრულების მე-8 მუხლში მითითებულ მისამართებზე.

7.4. წინამდებარე "ხელშეკრულება" შედგენილია 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად ქართულ-ინგლისურ ენებზე.

მუხლი 8
მხარეთა რეკვიზიტები

8.1. მეიჯარე: ფ/პ რადმილა იგნატიადუ

- საიდენტიფიკაციო კოდი: 102346882
- რეკვიზიტები: ს.ს. „ბაზისბანკი".
- ანგარიშის №GE58 BS00 0000 0014 4361 14
- საკონტაქტო ტელეფონი: 574 999595
- ელ. ფოსტა : e.gurieli6@gmail.com

8.2. მოიჯარე: შპს "როზ"

- საიდენტიფიკაციო კოდი:
- რეკვიზიტი:
- ანგარიშის №
- საკონტაქტო ტელეფონი: 557 776 369
- ელ.ფოსტა: zadehnoviry@gmail.com

8.3. მხარეები ვალდებულნი არიან დაუყოვნებლივ შეატყობინონ ერთმანეთს ამ პუნქტით გათვალისწინებული რეკვიზიტების შეცვლის შესახებ.

რის დასტურადაც მხარეებმა ხელი მოაწერეს წინამდებარე საიჯარო ხელშეკრულებას 2017 წლის 27 ნოემბერს და მიანიჭეს მას მოქმედების ძალა **2017 წლის 1 დეკემბრიდან.**

მეიჯარე:
ფ/პ რადმილა იგნატიადუ

ელინა გურიელი
წარმომადგენელი

მოიჯარე:
შპს "როზ"

Hossein Zadehnoviry
ჰოსეინ ზადეჰ ნავირი
დირექტორი

27 NOV 2017

LEASE AGREEMENT

BETWEEN

NATURAL PERSON RADMILA IGNATIADOU
(PROXY ELINA GURIELI)

AND

ROSE LTD
(DIRECTOR HOSSEIN ZADEH NAVIRY)

Effective as from December 1, 2017

Tbilisi

27/Nov/2017

Lease Agreement

The present Lease Agreement (The "Agreement") is executed in Tbilisi, and is effective as from December 1, 2017 by and between the following Parties:

Natural Person, Radmila Ignatiadou, citizen of Hellenic Republic (personal # 102022302), represented by Proxy **Elina Gurieli** (Personal Number # 01011005721) (the "Lessor"), and

Rose Ltd, the legal entity, established by the laws of Georgia, registered by the Public Register on 12.10.2017, with ID Code 439408623, with legal address: Georgia, Sachkhere Region, village Dunta, represented by its **Director Hossein Zadeh Naviry** (the "Lessee", together with Lessor the "Parties" and individually – the "Party").

Whereas:

The Lessor holds ownership rights over the leased property as defined by the present Agreement;

The Lessor intends to lease and the Lessee agrees to accept the leased property subject to terms and conditions of the present Agreement,

The Parties hereby agree on the following:

Article 1

Scope of Application

1.1. The Lessor transfers and the Lessee accepts on price determined by the present Agreement in temporary possession (lease) the following real estate owned by the Lessor (the "Leased Property"):

1.1.1.389.00 (three hundred eighty-nine) sq. m. space located at 18 Rustaveli Ave., Tbilisi 0108, Georgia, land cadastral code №01.15.05.010.003.01.511.

1.1.2. 19.97 (nineteen point ninety-seven) sq. m. cellar located at 16 Rustaveli Ave, Tbilisi 0108, Georgia, cadastral code №01.15.05.010.002.01.522.

1.2. The ownership right of the Lessor over the Leased Property is verified by the extract from the Public Register.

1.3. The Lessor shall hand over and the Lessee shall receive legally and materially faultless Leased Property.

1.4. The Lessor hereby declares that on the moment of lease the Leased Property is not mortgaged or pledged, is not a subject of administrative breach, court of arbitral hearing, there is no claim over the Leased Property as well as pledge and it is not leased to any third party.

1.5. The Lessee is strictly prohibited to use the Leased Property for any illegal purpose or in breach of Georgian legislation as well as for Strip Show.

1.6. The Lessor is not liable for the protection of the property of the Lessee placed inside the Leased Property as well as for activities of Lessee.

1.7. The Parties agree that contracts concluded by the Lessee during the validity of the present Agreement shall not contradict this Agreement, otherwise such contracts shall be null and void.

1.8. The Parties hereby confirm that for the moment of signature of the present Agreement the Lessor delivered and the Lessee accepted the Leased Property, in the condition stipulated by the present Agreement and the respective inspection did not disclose any defect.

1.9. List of all technical devices and systems existing in the property for the moment of signing this agreement and their working condition, are given in Appendix # 1 which is an integral part of this Agreement.

1.10. Photos of the property that reflect its condition for the moment of delivery the Leased Property and signing of this Agreement, are presented in Appendix # 2 which is an integral part of this Agreement.

Article 2

Terms of Lease, Rent and Means of Payment

2.1. This Agreement is effective as from December 1, 2017. The term of lease under present Agreement is 5 (five) years – from 01.12.2017 till 01.12.2022, subject to the fulfilment of the contractual obligations.

2.2. The date of the present Agreement shall be used as the basis for calculation of the term of Lease and Rent payment date.

2.3. The monthly Rent under the present Agreement, including VAT, is the following: USD 7,000 (United States dollars seven thousand) equivalent amount in GEL for the first calendar year of Lease; USD 7,350 (seven thousand and three hundred fifty) equivalent in GEL for the second year of Lease; USD 7,718 (seven thousand and seven hundred eighteen) equivalent in GEL for the third year of Lease; USD 8,103 (eight thousand and one hundred three) equivalent in GEL for the fourth year of Lease; USD 8,508 (eight thousand and five hundred eight) equivalent in GEL for the fifth year of Lease. The exchange rate shall be the rate determined by the National Bank of Georgia on the date of payment.

2.4. At the day of execution of the present Agreement, the Lessee is obliged to pay 2 (two) months Rent in the amount of USD 15,508 (United States dollars eight thousand). This amount shall be counted as Rent for first month of Lease – December 2017 and last month of Lease – November 2022. Regarding the Rent for the further period starting from January 2018 - the payment shall be done in advance on monthly basis, not later than 5th (fifth) day of respective month.

2.5. The payment shall be made via bank transfer to the bank account of the Lessor specified in Article 8 bellow.

2.6. The Lessee shall bear its own expenses for phone, energy, gas, water and other utilities.

2.7. The obligation of Lessee towards the Lessor regarding payment of the Rent shall be deemed fulfilled from the moment the respective amount is reflected on the Lessor's bank account.

2.8. The Parties agreed that in case the Lessee fails to pay the Rent payment from 1 (first) to 5th (fifth) day of every month, the Lessor has a right to terminate the present Agreement and evict the Lessee from the Leased Property.

Article 3
Rights and Obligations of the Parties

3.1. The Lessor is obliged to:

3.1.1. Deliver to Lessee legally and materially faultless Leased Property.

3.1.2. Not interfere in the activities of the Lessee (except the cases directly defined in the present Agreement) and use of the Leased Property (except the cases when the Lessee uses the Leased Property for purposes prohibited by the present Agreement or by Georgian legislation).

3.1.3. Not terminate the present Agreement ahead of time (except the cases when the Lessee breaches the terms of the present Agreement or in cases directly defined by this Agreement).

3.1.4. One month before expiration of the Agreement – at the end of 59th month (in case of early termination of Agreement – at the appropriate time) check the condition of the property and compare it with the photos in Appendix #2; check also working condition and integrity of existing technical devices and systems. In case of any discovered damage or malfunction, to take photos, write the Inspection Act and fix in it all the existing damage and malfunctions of the devices and systems.

3.1.5. If, as a result of inspection conducted under article 3.1.4, no damage or malfunction were discovered, the Lessor is obliged to give the property to the Lessee during the last, 60th month. In this case rent for last month shall be deemed paid (if the Lessee has paid it according to article 2.4. of this Agreement).

3.1.6. In case of selling the Leased Property to ensure that the Buyer shall replace the Lessor in this Agreement and shall execute the Lease Agreement with the Lessee for the rest time period on the same conditions provided by this Agreement.

3.2. The Lessor has right to:

3.2.1. Require from the Lessee fulfilment of contractual obligation in good faith;

3.2.2. Early termination of the present Agreement pursuant to terms and conditions set up hereto.

3.2.3. Demand compensation of losses caused by the Lessee if the latter breaches the terms of this Agreement and fails to fulfil its main obligations under this Agreement, operates the Leased Property in contrary to the conditions set up by the present Agreement or for illegal purposes, or damages the Leased Property.

3.2.4. At any time visit the Leased Property for monitoring of the contractual obligations by the Lessee (e.g. purposeful use of the space, condition of Leased property and other).

3.2.5. In the event that serious damage and malfunctions are detected as a result of an inspection conducted by the Lessor at any time during validity of this Agreement, Lessor has the right to terminate the contract unilaterally and require the Lessee to vacate the property immediately. In such case the Lessor does not return to the Lessee the amount paid for the last month. This amount shall be used by the Lessor to eliminate the harm caused by the Lessee.

3.2.6. Use in full other rights granted by the present Agreement and Georgian legislation.

3.3. The Lessee is obliged to:

3.3.1. Pay the Rent pursuant to the terms of Article 2 above;

3.3.2. Use the Leased Property only for the purposes determined by the present Agreement (e.g. for operation of Restaurant, Café, Bar or Disco-Bar, Club) and prevent transformation of the function of the Leased Property without prior written consent of the Lessor;

3.3.3. Maintain the Leased Property, keep it in order and clean, to follow strictly the technical, hygienic, security (including fire fighting) rules and measures, as well as exploitation rules of equipment, engineering and network communications.

3.3.4. Take all necessary measures to avoid any threat of damages to the Leased Property. In case damages are caused by Lessee's fault to remedy them on its own expenses.

3.3.5. Not carry on capital reconstruction (relating to ready constructions) or re-arrangements, any material changes without prior written consent of the Lessor;

3.3.6. Register as customer with respective suppliers of water, energy, cleaning services and other utilities and carry on payments for utilized services timely;

3.3.7. Not damage the Lessor's property, business reputation; strictly observe labour or business disciplines pursuant to Georgian legislation;

3.3.8. The Lessee carry liability for pollution of environment, fire and all respective results as well as other damages of the Leased Property, according to Georgian legislation;

3.3.9. Allow the Lessor on Leased Property for inspection purposes. In case of breaches are disclosed to sign the respective act and remedy them all;

3.3.10. Within 10 calendar days from the termination of the Agreement, completely free the property from any inventory and decorations entered by him and to deliver the property to the Lessor in the same condition as it is reflected on the photos in Appendix #2.

3.3.11. Hand over the Leased Property to the Lessor with such innovations, which can't be removed without damaging the property free of charge.

3.3.12. Send to the Lessor 2 (two) months advance notification in case of early termination. In this case the Lessee is obliged to pay remaining current Rent (not later than fifth day of respective month).

3.3.13. Not to deliver the property to any third parties for sublease or on any other conditions.

3.3.14. Follow other conditions of the present Agreement.

3.4. The Lessee has right to:

3.4.1. Require from the Lessor fulfilment of contractual obligation in good faith;

3.4.2. Place in the territory of Leased Property advertisement of its own activity or activities of related persons (subject to prior consent of municipal authorities);

3.4.3. Benefit from other rights granted by the present Agreement and Georgian legislation.

Article 4

Termination of the Agreement

4.1. The present Agreement may be terminated in the following cases:

a. Expiration of the term of the Agreement;

b. By the Lessee, giving 2 (two) months prior written notice to the Lessor;

c. By the written notice sent by Lessor to the Lessee in the following cases:

- Lessee fails to pay Rent at time stated by this Agreement;
- Notwithstanding the warning of the Lessor, the Lessee continues damaging the Leased Property or potentially makes substantial damage;
- Lessee transfers rights rendered by the present Agreement to the third parties by lease, free of charge or otherwise; as well as the Leased Property is used not on purpose or for illegal activities.
- The lessee breaches any of the condition precedents of the present Agreement and such breach is not remedied in 30 (thirty) days period started from the respective written notification of the Lessor. By the agreement of the Parties, this period of time may be prolonged.

d. In other cases considered by the present Agreement and Georgian legislation.

4.2. The Parties recognise and agree that notwithstanding the reason of termination of the Agreement they are obliged to fully perform all valid contractual obligations.

4.3. The Lessee is obliged to return the Leased Property to the Lessor after expiration or early termination of the present Agreement in the same condition as it was handed over (subject to wear and tear, amortisation etc) by Delivery-Acceptance Act. Before Leased Property is returned to the Lessor, all contractual obligations apply in full effect over the Parties.

Article 5

Force Majeure

5.1. For the purposes of the present Agreement the term Force Majeure means any event which directly affects fulfilment of contractual obligations by the Parties and include the following:

a. Fire and exposure, except caused by Party, natural disasters;

b. Armed conflicts, riots, rebels, civil wars and other violations;

c. Any other circumstances outside the control of Parties. These circumstances can be considered as Force Majeure Events if they directly affect fulfilment by either Party of contractual obligations.

5.2. In case the Force Majeure Event prevents either Party from the fulfilment of contractual obligations, the Party directly affected by such Force Majeure Event shall notify other Party immediately about occurrence of such Force Majeure Event.

5.3. Either Party, which was unable to fulfil contractual obligations due to Force Majeure Event, shall take all reasonable measures to remedy the results of such circumstances and commence fulfilment of contractual obligations as soon as Force Majeure events are over.

Article 6

Governing Law and Settlement of Disputes

6.1. The present Agreement is governed and interpreted by Georgian legislation.

6.2. Any dispute arisen due to interpretation or implementation of the present Agreement shall be resolved by negotiations.

6.3. In case the disputes regarding interpretation or implementation of the present Agreement is not resolved within 20 (twenty) days, then the Parties shall apply to the Court according to respective legislation.

Article 7

General provisions

7.1. Any amendment to the present Agreement shall be done in written and signed by the authorised representatives of the Parties.

7.2. If any provision of the present Agreement becomes null and void this can't affect the validity of the whole Agreement. Instead of void provision shall apply the provision which may fit the best the purpose of the present Agreement (included void provision).

7.3. The notification and other communication pursuant to the present Agreement shall be delivered personally, by currier mail or email to the addresses mentioned in Article 8 bellow.

7.4. The Present Agreement is executed in 3 (three) counterparts in Georgian and English languages.

Article 8

8.1. **Lessor: N/P Radmila Ignatiadou**
ID Code: 102346882
JSC Basis Bank
Code: CBASGE22
Account #GE58 BS00 0000 0014 4361 14
Tel.: 574 999 595
Email: egurieli6@gmail.com

8.2. **Lessee: Rose Ltd**
ID Code: 439408623
Bank
Code:
Account #
Tel.: 557 776 369
Email: zadehnoviry@gmail.com

8.3. The Party is obliged to notify any change on the abovementioned personal information to other Party.

IN WITNESS WHEREOF, THE PARTIES HERETO HAVE EXECUTED THIS LEASE AGREEMENT THIS 27th DAY OF NOVEMBER, 2017 AND GAVE EFFECT AS FROM DECEMBER 1, 2017.

For and on behalf of Lessor
N/P Radmila Ignatiadou

ელინა გურიელი

Elina Gurieli
(Proxy)

For and on Behalf of Lessee
Rose Ltd

Hossein zadeh naviry

Hossein Zadeh Naviry
(Director)

27/NOV/2017