იჯარის ხელშეკრულება

წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება (შემდგომში – ხელშეკრულება) ფორმდება 2015 წლის 31 დეკემბერს შემდეგ მხარეებს შორის:

ერთის მხრივ **შპს "ენ პლუს სერვისი"** ს/კ: 205 294 279 წარმოდგენილი მისი დირექტორის ირაკლი მაღრაძე მიერ (შემდგომში – მეიჯარე),

და

მეორეს მხრივ, **შპს „რომპეტროლ საქართველო"** საიდენტიფიკაციო კოდი 204493002 (შემდგომში – მოიჯარე), წარმოდგენილი მისი გენერალური დირექტორის, კონსტანტინ პოპუშოის სახით

მეიჯარე და მოიჯარე ცალ-ცალკე ასევე მოხსენებული არიან როგორც მხარე ან ერთობლივად – როგორც მხარეები

წინათქმა:

ვინაიდან, ხელშეკრულების გაფორმებით მხარეები ადასტურებენ თავიანთ ნებას, შეთანხმდნენ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობებზე, ხელი მოაწერონ ხელშეკრულებას და შეასრულონ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები;

ვინაიდან, მეიჯარე წარმოადგენს საიჯარო ქონების მესაკუთრეს;

ვინაიდან, მოიჯარეს აქვს სურვილი და ფინანსური საშუალება, განახორციელოს ნავთობის იმპორტი საქართველოში და მოახდინოს მისი რეალიზაცია მეიჯარის საკუთრებაში არსებული საიჯარო ქონების მეშვეობით;

ვინაიდან, მეიჯარე თანახმაა, მისი კუთვნილი საიჯარო ქონება სასყიდლიანი იჯარის ფორმით გადასცეს მოიჯარეს;

და ვინაიდან, ამ ხელშეკრულების გაფორმების მომენტში მხარეები არ მიუთითებენ სხვა ისეთ გარემოებებზე, რამაც შეიძლება ხელი შეუშალოს, დააბრკოლოს ან/და შეუძლებელი გახადოს ამ ხელშეკრულების პირობების და ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება;

ამ გარიგებასა და შესაბამის კანონმდებლობაზე დაყრდნობით, აგრეთვე, ორმხრივ დაპირებათა და მხარეთა მიერ მისაღები სარგებლის გათვალისწინებით, წინამდებარე დოკუმენტით

Lease Agreement

This Lease Agreement (hereinafter referred to as the "Agreement") is made on 31 December, 2015 by and between the following parties:

Ltd "En Plus Servisi", I/C No. 205 294 279, represented by its director Irakli Maghradze (hereinafter referred as to the Lessor),

and

Rompetrol Georgia Ltd, identification code No. 204493002 (hereinafter referred as to the Lessee), represented by its General Director Mr. Constantin Popusoi on the other hand

The Lessor and the Lessee are hereinafter together referred to as the "Parties" and each of them as the "Party".

Introduction:

Whereas, the parties executing this Agreement hereunder certify their will to agree on the terms and conditions contemplated in the Agreement hereunder, sign the Agreement and perform the obligations undertaken by the Agreement;

Whereas, the Lessor is the owner of the leasehold property;

Whereas, the Lessee intends to and is financially capable to import oil in Georgia and to sell it through the leasehold property owned by the Lessor;

Whereas, the Lessor agrees to transfer the leasehold property owned by it to the Lessee in the form of paid lease;

And whereas, while executing the Agreement hereunder the Parties do not indicate such other circumstances that can hinder, otherwise impede and/or disable to perform the obligations and conditions undertaken hereunder;

მხარეები თანხმდებიან შემდეგ პირობებზე:

Based on the Agreement hereunder and the relevant legislation together with bilateral assurances and considering the expected profit, the Parties agree on the following

მუხლი 1
ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულებით მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე იღებს დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში, ვადიანი და სასყიდლიანი იჯარის უფლებით, მეიჯარის კუთვნილ საიჯარო ქონებას, კერძოდ ბენზინგასამართ სადგურს – მიწის ნაკვეთს და მასზე არსებულ შენობა-ნაგებობებს (შემდგომში – საიჯარო ქონება), რომლის მახასიათებლებია:

საკადასტრო კოდი: 01.72.14.006.519
მისამართი: **ქ. თბილისი, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობა**
დაზუსტებული ფართობი: 596, შენობა ნაგებობის საერთო ფართი 102

1.2. მოიჯარე ვალდებულია, გადაუხადოს მეიჯარეს საიჯარო ქირა ხელშეკრულებით დადგენილი წესითა და პირობების შესაბამისად.

1.3. საიჯარო ფართის გადაცემა უნდა განხორციელდეს არაუგვიანეს 2016 წლის 01 აპრილისა.

Article 1
Subject of Agreement

1.1 Pursuant to this Agreement the Lessor hereby transfers and the Lessee hereby accepts the Leasehold Property for temporary possession and use under fixed term and payable lease right, namely – pump station, land plot and the buildings located thereon (hereinafter the "Leasehold Property") with the following cadastral details:

cadastral code: 01.72.14.006.519
address: Tbilisi, Dighomi
space of land plot: 596 sq. m. building 102

1.2 The Lessee shall pay the Lease Fee to the Lessor pursuant to the terms and conditions set forth in this Agreement.

1.3. The leasable area shall be transferred no later than on April 1, 2016.

მუხლი 2
საიჯარო ქონების მიზნობრივი გამოყენება

2.1. მეიჯარის მიერ საიჯარო ქონების მოიჯარისთვის იჯარით გადაცემა ხორციელდება სამეურნეო საქმიანობის დამოუკიდებლად წარმართვისთვის ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში. კერძოდ, მოიჯარის მიერ იმპორტირებული ნავთობპროდუქტების შენახვა/დაცვის, გადმოტვირთვის, დატვირთვის, რეალიზაციის მიზნით ან/და ამ სახის მომსახურებასთან დაკავშირებული სხვა საქმიანობის (ავტომანქანების მომსახურება, რეცხვა, ვულკანიზაცია, სავაჭრო ობიექტი, კაფე და ა.შ.) განსახორციელებლად.

2.2. მოიჯარე ვალდებულია მოუაროს საიჯარო ქონებას და გამოიყენოს იგი მხოლოდ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნით.

2.3. მეიჯარე ვალდებულია არ ჩაერიოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართზე შესაბამისი საქმიანობის განხორციელებაში და ხელი არ შეუშალოს აღნიშნული საქმიანობის განხორციელებას მოიჯარის მიერ. მესამე პირების ნებისმიერი პრეტენზიის არსებობის შემთხვევაში, რომელიც დაკავშირებულია

Article 2
Intentional Use of the Leasehold Property

2.1 The Leasehold Property is leased to the Lessee to effect the business activity independently within the term of the Agreement, namely, for storage/protection, unloading, loading, sale and/or other related services (car service, car wash, vulcanization, market, café and etc) conducted by the Lessee with regards to imported oil products.

2.2 The Lessee is obligated to keep the Leasehold Property in good repair and use it only for the purposes set forth in this Agreement.

2.3. The Lessor shall not interfere in the activities of the Lessee on the leasable area and not hinder it from carrying out such activities. In case of third parties' claims related to with the leasehold property, the Lessor

საიჯარო ქონებასთან დაუყოვნებლივ აღმოფხვრას პრეტენზიის მიზეზი და უზრუნველყოს, რომ პრეტენზიის არსებობის პერიოდისთვის მოიჯარეს არ შეუფერხდეს საქმიანობის განხორციელება.

shall promptly eliminate the problem as soon as possible and ensure that the Lessee is not hindered from carrying out the activities during the above mentioned period.

მუხლი 3
იჯარის ვადა

3.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს 7 წლის ვადით. აღნიშნული ვადა შესაძლოა გაგრძელდეს მხარეთა წერილობითი ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე 3 წლის ვადით. აღნიშნულის თაობაზე მხარეთა შორის შეთანხმების გაფორმება უნდა განხორციელდეს ვადის გასვლამდე მინიმუმ ათი დღით ადრე.

Article 3
Lease Term

3.1 The Lease Agreement hereunder enters into force upon its signing by the Parties is valid for 7 years. This period can be prolonged by written mutual agreement signed between parties for 3 years. Mutual agreement shall be signed minimum ten days before the date of expiry date.

მუხლი 4
საიჯარო ქირა

4.1. მხარეთა შეთანხმებით მთლიანი „საიჯარო ქონების" იჯარის ქირა შეადგენს თვეში **3500 (სამი ათას ხუთასი) აშშ დოლარის** (დღგ-ს გარეშე) ექვივალენტს ლარებში, საანგარიშო თვის ბოლო დღეს ეროვნული ბანკის მიერ დაფიქსირებული გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

Article 4
Lease Fee

4.1 The Lease Payment for the whole Lease Property shall be per month as agreed by the Parties (VAT exclusive) in its equivalent in **3500 (three thousand and five hundred) USD** by the official currency rate established by the National Bank of Georgia on the last day of the month.

4.2 მხარეებს შორის ანგარიშსწორება შესაძლებელია როგორც ნაღდი, ისე უნაღდო წესით

4.2 Payment can be made either in cash or in non-cash settlements of the Parties.

4.3 იჯარის ქირის გადახდა წარმოებს ყოველთვიურად, საანგარიშო თვის დასრულებიდან და „მეიჯარის" მიერ გაცემული ანგარიშ-ფაქტურის მიღებიდან არაუგვიანეს 7 დღის ვადაში. თუ საანგარიშო თვე არასრულია, მაშინ „მოიჯარე" იხდის იჯარის ქირას პროპორციულად არასრულ საანგარიშო თვეში შემავალი დღეებისათვის, რის შემდეგაც საიჯარო ქირის გადახდა დაიწყება სრული საანგარიშო თვიდან, რომელიც ემთხვევა კალენდარულ თვეს.

4.3 The Lease Payment shall be paid on a monthly basis, by no later then 7 days after the accounting month is over and after receiving of the invoice issued by the Lessor. If the accounting month is incomplete, the Lessee shall pay the Lease Payment in proportion to the incomplete accounting month days, after which the payment of Lease Payment shall be started from the complete accounting month that coincides with the calendar one.

4.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ ქვეყანაში არსებული ინფლაციის და აშშ დოლარის კურსის სულ ცოტა 10% ცვლილების შემთხვევაში, მხარეთა შორის მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების თარიღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილ დოლარი/ლარის ოფიციალურ კურსთან შედარებით, განიხილავენ საიჯარო თანხის შესაბამის ცვლილებას. მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში რჩება არსებული პირობები. შეუთანხმებლობა არ შეიძლება იყოს იყოს ხელშეკრულების შეწყვეტის მიზეზი.

4.4. The parties agree that in case of inflation in the country and change of US dollar exchange rate by at least 10%, comparing to exchange rate USD/GEL published by National Bank of Georgia for the date of signing of act of acceptance of the Gas Station, they will consider the change in the lease amount. In case of disagreement between the parties, the existing conditions shall be the same. Disagreement can not be a reason for termination of the Agreement.

4.5. მოიჯარე უფლებამოსილია აწარმოოს

საიჯარო ფართზე სარემონტო სამუშაოები. სარემონტო სამუშაოების დროს პირველი ორი თვის განმავლობაში საიჯარო ქირის ოდენობა განისაზღვრება სარემონტო სამუშაოების დაწყებამდე, ბოლო თვეს არსებული საიჯარო ქირის 50% - თვეში.

4.5. Lessee has right to make repair works at the leasehold property. Fee for lease should be 50% of the rental payment fixed on the last month prior the repair works during first 2 months when repair works will be performed.

მუხლი 5
საიჯარო ქონების იჯარით გადაცემისა და დაბრუნების წესი

5.1 ქონების იჯარით გადაცემა და მიღება წარმოებს ხელშემკვრელი მხარეების თანდასწრებით. მხარეები ვალდებულნი არიან ფართის გადაცემის დროს გააფორმონ შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტი, სადაც დაწვრილებით იქნება მოცემული საიჯარო ფართზე განთავსებული და მეიჯარის მიერ მოიჯარისთვის გადაცემული ქონება. ასევე, მოიჯარის მიერ სარემონტო სამუშაოების განხორციელების შემდგომ მხარეთა შორის უნდა გაფორმდეს შესაბამისი აქტი, სადაც მოცემული იქნება სარემონტო სამუშაოების და სამუშაოების ღირებულების თაობაზე სრული ინფორმაცია.

Article 5
Rules for Transfer and Return of the Leasehold Property

5.1 Transfer and acceptance of the Leasehold Property shall be performed in attendance of the Parties. At the moment of transfer of the Leasehold Property, the Parties shall execute the relevant acceptance and delivery report, specifying in details the property placed and transferred by the Lessor to the Lessee. After carrying out the repair works by the Lessee, the Parties shall also execute the relevant acceptance and delivery report, which will provide full information on the repair works and the cost of the works.

5.2 მოიჯარე უფლებამოსილია ისარგებლოს საიჯარო ფართზე განთავსებული საწვავის გამშვები სვეტებით. საკუთარი გადაწყვეტილების საფუძველზე მოიჯარე უფლებამოსილია მოახდინოს არსებული სვეტების გაუმჯობესება. ასეთ შემთხვევაში, არსებულის დემონტაჟის შემდგომ იგი ვალდებულია დაუბრუნოს სვეტები მეიჯარეს.

5.2 The Lessee shall be entitled to benefit from the fuel release columns placed on the leasable area. The Lessee shall be entitled, at its discretion, make improvements of the existing columns. In such case, after the dismantling, it shall return the columns to the Lessor.

5.3 ქონება დაბრუნებულად ითვლება, საიჯარო ქონების მეიჯარისათვის დაბრუნებისა და შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის მომენტიდან.

5.4. The property shall be considered to be returned, from the moment of return of the Leasehold Property to the Lessor and signing the Acceptance and Delivery Report.

მუხლი 6
მხარეთა გარანტიები და ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობები

6.1. მეიჯარე იძლევა გარანტიას, რომ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისთვის მას არა აქვს დადებული რაიმე ხელშეკრულება და შეთანხმება, არ აქვს ნაკისრი წერილობით თუ ზეპირი სახით რაიმე ვალდებულება, რამაც შეიძლება შეაფერხოს, შეაჩეროს ან შეუძლებელი გახადოს ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების შესრულება.

Article 6
Special Conditions of the Agreement and Warranties of the Parties

6.1 The Lessor hereby warrants that at the moment of signing of this Agreement, it has made no agreement, contract, undertaken any written or verbal obligation, which could impede, suspend or make impossible the performance of the terms and conditions of this Agreement.

6.2. მეიჯარე ადასტურებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისთვის იგი არ აწარმოებს სასამართლო, საარბიტრაჟო

6.2 The Lessor represents that by the moment of signing

თუ ადმინისტრაციულ დავას ან განხილვას, რაც დაკავშირებულია საიჯარო ქონებასთან და რამაც შეიძლება შეაფერხოს, შეაჩეროს ან შეუძლებელი გახადოს იჯარის პირობების აღსრულება.

of this Agreement it is not engaged in court, arbitration litigation or administrative disputes in relation to the Leasehold Property, which can impede, suspend or make impossible the performance of the terms and conditions of this Agreement.

6.3. თუ მოქმედი კანონმდებლობის ცვლილებების ან შესაბამისი ორგანოების გადაწყვეტილებების გამო, საიჯარო ქონების დანიშნულებისამებრ, კანონიერად ექსპლუატაციისათვის საჭიროა გაუმჯობესდეს საიჯარო ქონების ტექნიკური მდგომარეობა, დამონტაჟდეს ახალი ტექნოლოგია ან შესრულდეს სხვა მოთხოვნები, მაშინ მხარეები ამ სამუშაოთა განხორციელებისა და შესაბამისი ხარჯების შესახებ შეთანხმდებიან დამატებით, რაც გაფორმდება ამ ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების სახით.

6.3 If pursuant to the amendments to the applicable laws or decisions made by the relevant state/administrative bodies, the improvement of technical conditions of the Leasehold Property, installment of new technologies or fulfillment of other requirements is mandatory for reasonable and lawful use of the Leasehold Property, the Parties undertake an obligation to agree additionally on the necessary works and relevant expenses by execution of the amendments and supplements to this Lease Agreement.

6.4. მოიჯარე იღებს ვალდებულებას დააზღვიოს საიჯარო ქონება ხელშეკრულების მოქმედების მთელი ვადის განმავლობაში. საიჯარო ქონების ყოველი შემდგომი დაზღვევისას საიჯარო ქონების სადაზღვევო ღირებულება უნდა ეცნობოს მეიჯარეს, მეიჯარის წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში.

6.4 The Lessee undertakes an obligation to insure the Leasehold Property during the whole term of the Agreement. Upon each subsequent insurance, the Lessor must be notified about the insured amount of the Leasehold Property in case of written request of the lessor.

მუხლი 7
საიჯარო ქონების განკარგვა. ქონების უპირატესი შესყიდვისა და გამოსყიდვის უფლება

Article 7
Disposal of the Leasehold Property. Right of First Refusal and Acquisition of the Leasehold Property

7.1. საიჯარო ქონების ან მისი ცალკეული ნაწილის მეიჯარის მიერ გაყიდვის შემთხვევაში, მოიჯარეს გააჩნია გასაყიდი ქონების უპირატესი შესყიდვის უფლება იმავე პირობებით, როგორიც შეთავაზებული იქნება მესამე პირებისათვის. მეიჯარე ვალდებულია, მოიჯარეს უპირატესი შესყიდვის უფლების განხორციელებისათვის მისცეს გონივრული ვადა, რომელიც არ უნდა იყოს 14 დღეზე ნაკლები.

7.1 In case the Leasehold Property or any of its parts is to be sold by the Lessor, the Lessee shall have the right of first refusal in relation to the property to be sold under the same terms and conditions as offered to third parties. The Lessor is obliged to give the Lessee a reasonable time period to enjoy the right of first refusal which shall not be less than 14 days.

7.2. იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე საიჯარო ქონებაზე დაამონტაჟებს/განათავსებს დანადგარებსა ან/და მოწყობილობებს, ან/და განათავსებს მის კუთვნილ სხვა ქონებას ხელშეკრულების შეწყვეტის ან ვადის გასვლის შემთხვევაში მეიჯარე სარგებლობს საიჯარო ქონებაზე განთავსებული მოიჯარის კუთვნილი ქონების (შემდგომში – მოიჯარის ქონება) გამოსყიდვის უფლებით, მოიჯარის თანხმობის შემთხვევაში.

7.2 In case the Lessee installs/places equipment and/or other installations and/or other properties on the Leasehold Property, the Lessor shall have the right to buy out the properties installed by the Lessee on the Leasehold Property (hereinafter the "Property of the Lessee") upon termination of this Agreement or expiration of its term.

7.3. მეიჯარეს უფლება აქვს ხელშეკრულების შეწყვეტის, ან ვადის გასვლიდან 14 (თოთხმეტი) დღის განმავლობაში წერილობით მიმართოს

მოიჯარეს მოიჯარის ქონების, ან მისი ნაწილის მეიჯარესათვის მიყიდვა, ხოლო მოიჯარე უფლებამოსილია ამ პუნქტით გათვალისწინებული მეიჯარის მოთხოვნის მიღებიდან 30 (ოცდაათი) დღის ვადაში მეიჯარეს მიყიდოს მოთხოვნაში მითითებული ქონება ამ ქონების საბაზრო ღირებულებით, რომელსაც განსაზღვრავს დამოუკიდებელი ექსპერტი. ექსპერტის ხარჯის ანაზღაურება მოხდება მხარეთა თანაბარი მონაწილეობით, ხოლო ექსპერტის არჩევა მოხდება მოიჯარის მიერ.

მუხლი 8.
მხარეთა უფლება-მოვალეობები

8.1 **მეიჯარე უფლებამოსილია:**

ა) მოსთხოვოს მოიჯარეს საიჯარო ქირის გადახდა ხელშეკრულების შესაბამისად;

ბ) მოსთხოვოს მოიჯარეს საიჯარო ქონების სათანადო წესითა და პირობებში შენახვა და დაცვა;

გ) მოსთხოვოს მოიჯარეს საიჯარო ქონების მიზნობრივად გამოყენება;

დ) განახორციელოს ხელშეკრულებითა და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული სხვა უფლებამოსილებანი.

8.2 **მეიჯარე ვალდებულია:**

ა) არ განახორციელოს ისეთი ქმედება, რამაც შეიძლება ხელი შეუშალოს მოიჯარეს საიჯარო ქონებით სარგებლობაში ხელშეკრულების შესაბამისად;

ბ) არ ჩაერიოს მოიჯარის საქმიანობაში და მისცეს მას შესაძლებლობა თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს საიჯარო ქონებით ხელშეკრულების ფარგლებში და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად;

გ) დაუყოვნებლივ აცნობოს მოიჯარეს საიჯარო ქონებასთან, (ან ამ ქონების რომელიმე ნაწილთან) დაკავშირებით მიმდინარე ან/და მოსალოდნელი სასამართლო, საარბიტრაჟო თუ ადმინისტრაციული დავის შესახებ და მოთხოვნის შემთხვევაში, გადასცეს მას შესაბამისი დოკუმენტაცია გასაცნობად; მაქსიმალურად მოკლე ვადაში მოახდინოს აღნიშნულის აღმოფხვრა და უზრუნველყოს რომ აღნიშნულმა ხელი არ შეუშალოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართზე შესაბამისი საქმიანობის განხორციელებას, მიუხედავად აღნიშნულისა - იმ შემთხვევაში თუ შეიზღუდა მოიჯარის მიერ საქმიანობის განხორციელება საიჯარო ფართზე, ის არ არის ვალდებულია შეზღუდვის პერიოდში მოახდინოს საიჯარო სრული საიჯარო ქირის გადახდა, აღნიშნული

7.3. Within 14 (fourteen) days from termination or expiration of the term of the Agreement, the Lessor shall have the right to require the Lessee in written the sale of the Property of the Lessee, and the Lessee have right to sell the Property of the Lessee defined by the independent expert during 30 (thirty) days from receipt of the written request of the Lessor at the market value. The expert costs will be reimbursed by equal participation of the parties, and the expert will be elected by the Lessee.

Article 8
Rights and Obligations of Parties

8.1 **The Lessor shall have the right to:**

a) demand from the Lessee the payment of the Lease Fee pursuant to this Agreement;
b) demand from the Lessee to preserve and protect the Leasehold Property duly;
c) demand from the Lessor to use the Leasehold Property in accordance with its purpose;
d) exercise other rights granted by this Agreement and applicable laws of Georgia.

8.2 **The Lessor shall:**

a) not commit any act that can impede the Lessee to use the Lease Property according to this Agreement;

b) not interfere in the activities of the Lessee and grant the Lessee an opportunity to possess and use the Lease Property freely within the limits of this Agreement and in accordance with applicable laws of Georgia;

c) inform the Lessee on all ongoing and/or expected court, arbitration or administrative proceedings in relation to the Leasehold Property (or any of its parts) and upon its request, submit the relevant documentation to the Lessee. Lessor is obliged to eliminate existing problem as soon as possible and ensure to for the lessee to perform the activities on the leasehold property. In other case the Lessee has right to request from the Lessor to compensate the damages.
d) perform any other obligations set forth in the Agreement hereunder.
E) Lessor has to pay the property tax on his own property (land, building, reservoirs etc.).

8.3 **The Lessee shall:**

a) timely pay the Lease Fee pursuant to the rules and conditions set forth in this Agreement;

განისაზღვრება მხარეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე. აღნიშნული ვრცელდება მესამე მხარის მიერ გამოწვეულ შეზღუდვებზეც.
დ) შეასრულოს ხელშეკრულებით ნაკისრი სხვა ვალდებულებები.
ე) ვალდებულია გადაიხადოს შესაბამისი ქონების გადასახადი (მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობა, რეზერვუარი და ა.შ.)

8.3. მოიჯარე ვალდებულებულია:

ა) დროულად გადაუხადოს მეიჯარეს საიჯარო ქირა ხელშეკრულებით განსაზღვრული წესისა და პირობების შესაბამისად;

ბ) გამოიყენოს საიჯარო ქონება მხოლოდ ხელშეკრულებით განსაზღვრული მიზნით;

გ) სრულად და დროულად გადაიხადოს საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებული კომუნალური მომსახურეობის ხარჯები.

დ) დაიცვას საიჯარო ქონების ექსპლუატაციასთან დაკავშირებული ყველა უსაფრთხოებისა და ეკოლოგიური წესების მოთხოვნები, რომელთა დარღვევამაც შეიძლება ზიანი მიაყენოს საიჯარო ქონებას;

ე) შეინახოს, მოუაროს და დაიცვას საიჯარო ქონება და ხელშეკრულების დასრულების შემდეგ დაუბრუნოს იგი მეიჯარეს ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით;

ვ) საჭიროების შემთხვევაში საკუთარი ხარჯით ჩაატაროს მიმდინარე სარემონტო სამუშაოები;

ზ) განახორციელოს ამ ხელშეკრულებითა და მოქმედი კანონმდებლობით მასზე დაკისრებული სხვა მოვალეობები.

8.4 მოიჯარე უფლებამოსილია:

ა) მოსთხოვოს მეიჯარეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებებისა და გარანტიების კეთილსინდისიერად შესრულება;

ბ) თავისი შეხედულებისამებრ დააკომპლექტოს საიჯარო ქონების მომსახურე პერსონალი;

გ) განახორციელოს ხელშეკრულებითა და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით მისთვის მინიჭებული სხვა უფლებამოსილებანი.

მუხლი 9
ხელშეკრულების მოქმედება და შეწყვეტა. მხარეთა პასუხისმგებლობა

9.1. ხელშეკრულება ძალაშია 3.1 პუნქტით გათვალისწინებული ვადით

9.2. ხელშეკრულება ვადამდე შეიძლება შეწყდეს

b) use the Leasehold Property in accordance with the purpose set forth in this Agreement;

c) timely and fully cover the utility bills related to the Leasehold Property;

d) observe the requirements of all the security and ecology rules in relation to exploitation of the Leasehold Property the breach of which may cause damage to the Leasehold Property;

e) keep, maintain and protect the Leasehold Property and return it in considering the natural wear and tear, to the Lessor after the Lease Agreement is over;

f) in case of necessity conduct all necessary repair and maintenance works at its own expense;
g) perform other obligations set forth in this Agreement and applicable laws.

8.4 The Lessee shall have the right to:

a) demand from the Lessor fulfillment of the obligations and warranties undertaken pursuant to this Agreement in good faith;
c) define and appoint whole staff on the Lease hold Property as per his discretion;
d) exercise other rights granted by this Agreement and applicable laws of Georgia.

Article 9
The Term and Termination of the Agreement. Liabilities of Parties

9.1 This Agreement shall remain in full force for the period indicated in the art. 3.1

მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით არც ერთ მხარეს არ აქვს უფლება შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება ხელშეკრულების ვადის პირველი 4 წლის განავლობაში. პირველი სამი წლის განმავლობაში ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, ხელშეკრულების შეწყვეტის ინიციატორი მხარე ვალდებულია მეორე მხარეს აუნაზღაუროს შეწყვეტის ვადამდე დარჩენილი საიჯარო ქირის ოდენობა სრულად. ხოლო მეოთხე წელს მოქმედებს ხელშეკრულების შეწყვეტის 9,4 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულება /პირგასამტეხლო. აღნიშნულ პერიოდში შწყვეტა შესაძლებელია ინიციატორი მხარის დასაბუთებული წერილობითი შეტყობინება.

9.3. ხელშეკრულების ვადამდე ცალმხრივად მოშლა დასაშვებია ერთ-ერთი მხარის მიერ, თუ ხელშეკრულების მეორე მხარე არსებითად არღვევს ხელშეკრულების პირობებს და გაფრთხილების მიუხედავად გონივრულ ვადაში ვერ უზრუნველყოფს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას.

9.4. წინამდებარე ხელშეკრულება შეიძლება შეწყდეს ერთ ერთი მხარის ინიციატივით, მეორე მხარისთვის წინასწარ სამი თვით ადრე გაგზავნილი წერილის საფუძველზე. იმ შემთხვევაში თუ შეწყვეტის ინიციატორი მხარე არის მოიჯარე, ის ვალდებულია მეიჯარეს გადაუხადოს ჯარიმა ბოლო ერთი წლის საიჯარო ქირის ოდენობით, ხოლო იმ შემთხვევაში თუ შეწყვეტის ინიციატორი მხარე არის მეიჯარე, ის ვალდებულია მოიჯარეს აუნაზღაუროს ზიანი/ ზარალი - საიჯარო ფართზე განხორციელებული ნებისმიერი გაუმჯობესების / რემონტის და ა.შ. ღირებულება ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით. აღნიშნული ზიანი / ზარალის ოდენობა უნდა შეფასდეს დამოუკიდებელი აუდიტის მიერ. აუდიტის შერჩევას განახორციელებს მოიჯარე, ხოლო ხარჯებს აანაზღაურებს მეიჯარე.

9.5. მხარე, რომელიც დაარღვევს ხელშეკრულებით მის მიერ ნაკისრ ვალდებულებას, ვალდებულია სრული მოცულობით აუნაზღაუროს მეორე მხარეს მიყენებული ზიანი.

9.6. მოიჯარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იჯარის ქირის გადახდის ვადის 30 (ოცდაათი) დღეზე მეტი ვადით დაგვიანების შემთხვევაში, მეიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს, ხოლო ასეთი მოთხოვნის შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს მეიჯარეს პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის 0.1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

9.7. წინამდებარე ხელშეკრულებით

9.2. The Agreement can be terminated prior expiration of the Agreement term with the mutual agreement of the Parties. None of the party has right to terminate this agreement during first 4 year of validity of this Agreement. In the case of termination of the Agreement, during the first three years, the initiator of the termination of the Agreement, shall compensate the remaining amount of the lease payment due prior to termination hereof, and the obligation / penalty for termination of the Agreement provided for in Paragraph 9.4 shall be applied in the fourth year. The Agreement may be terminated in this period by grounded written notification of the initiating Party.

9.3. This Agreement can be terminated by either Party prior expiration of the Agreement term in case the other Party significantly breaches the terms and conditions of this Agreement and despite warning does not remedy such breach during the reasonable period.

9.4. The present Agreement can be terminated on the basis of the three months prior written notice of any party, after the period indicated in the art. In the event that the party initiating the termination is the Lessee, the latter shall be obliged to pay to the Lessee a penalty in amount of the rental payment for last one year, and in the case of termination of the initiator side of the Lessee, it shall compensate the damage / loss – the cost of any improvements / repairs, etc, on the leasable area, taking normal tear and wear into account. The said damage / loss shall be evaluated by an independent audit. The auditor shall be selected by the Lessee and the Lessor will reimburse the costs.

9.5. The Party which breaches the obligations undertaken in accordance with this Agreement shall be obliged to fully compensate the damage caused to the other Party.

9.6. In case the Lessee delays payment of the Lease Fee set forth in this Agreement for more than 30 (thirty) days, the Lessor shall have the right to require, and the Lessee shall be obliged to pay the penalty if so required in the amount of 0,1% of the unpaid sum per each day of delay.

9.7. The penalties / fines provided for under this Agreement, represents the parties' right and not an

გათვალისწინებული პირგასამტეხლო / ჯარიმების მოთხოვნა წარმოადგენს მხარის უფლებას და არა ვალდებულებას. აღნიშნულის მოთხოვნის შემთხვევაში მეორე მხარე ვალდებულია ანაზღაურება განახორციელოს წერილობითი მოთხოვნიდან ათი დღის ვადაში.

obligation. In the event of such request, the other party shall make a payment within ten days upon a written request.

მუხლი 10
ფორს-მაჟორი

10.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულების შეუსრულებლობისას, თუ ეს გამოწვეულია გადაულახავი ძალის შედეგად, კერძოდ წყალდიდობით, მიწისძვრით, ხანძრით, გაფიცვით, სამხედრო მოქმედებით, ბლოკადით, სახელმწიფო ორგანოების აქტებითა და ქმედებებით, სხვა ფორს-მაჟორული გარემოებებით.

Article 10
Force Majeure

10.1 Neither Party shall be liable for any failure or delay in fulfillment of this Agreement or of any obligation hereunder if such failure or delay is caused by Force Majeure circumstances, namely by flood, earthquake, fire, strike, military activities, blockade, acts and actions of State bodies and other Force Majeure circumstances.

10.2. ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომისას მხარეები ვალდებულნი არიან მიიღონ მათ ხელთ არსებული ყველა ზომა ასეთ გარემოებათა შედეგების აღმოსაფხვრელად და დაუყოვნებლივ წერილობით შეატყობინონ მეორე მხარეს ამის შესახებ.

10.2 The Parties affected by the events described herein shall promptly notify the other Party in writing, and to the extent possible, shall spare no efforts to rectify impairment caused by such events.

10.3. ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომისას მხარეების მიერ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულება გადაიდება ფორს-მაჟორული გარემოებების დასრულებამდე ან/და გაგრძელდება იმ ვადით, რა დროითაც გრძელდებოდა ფორს-მაჟორული გარემოებები.

10.3 The fulfillment of obligations defined by the Agreement between the Parties shall be postponed until the Force Majeure circumstances are over and/or shall be prolonged by the period during which the Force Majeure circumstances persisted.

s

მუხლი 11
დასკვნითი დებულებები

11.1. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე სამ ცალ ორენოვან (ქართულ და ინგლისურ) ეგზემპლარად. ყოველ მხარეს გადაეცემა ორენოვანი ტექსტის თითო ეგზემპლარი. ქართულ და ინგლისურ ტექსტს შორის შეუსაბამობის არსებობის შემთხვევაში, ხელშეკრულების დებულებათა განმარტებისას უპირატესობა ენიჭება ხელშეკრულების ქართულ ტექსტს. ერთი ეგზემპლარი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გადაეცემა რეგისტრაციისთვის. წინამდებარე ხელშეკრულების ფარგლებში ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის უფლებამოსილება ენიჭება კომპანიის იურისტს სალომე ჯოჯუას (პირადი №01011036002). აღნიშნულის განხორციელების მიზნით სალომე ჯოჯუა უფლებამოსილია საჯარო რეესტრში წარდგენის დროს ხელი მოაწეროს წინამდებარე დოკუმენტს მოიჯარის სახელით და იყოს მოიჯარის წარმომადგენელი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

Article 11
Final Provisions

11.1 This Agreement is made in 3 counterparts in English and Georgian having equal legal force. Each Party shall be given one counterpart of this Agreement. In case of inconsistency between the texts executed in English and Georgian, the Georgian version shall prevail while interpreting this Agreement. One copy shall be given to the Public Registry for registration. Under this Agreement, the authority to register the Agreement in the Public Registry is granted to the Company's lawyer Salome Jojua (Personal # 01011036002). For the implementation of the above mentioned task, Salome Jojua shall be entitled to sign this document on behalf of the Lessee at the moment of submitting thereof to the Public Registry and to be the representative of the Lessee before the Civil Registry Agency.

11.2. ხელშეკრულების ნებისმიერი ცვლილება, შესწორება და დამატება იურიდულ ძალას იძენს მხოლოდ მხარეთა მიერ მისი წერილობითი ფორმით შეთანხმებისა და ხელმოწერის შემთხვევაში.

11.2 Any alteration, correction and amendment shall come into legal force only after it is agreed in written and signed by the Parties.

11.3. ნებისმიერი დავა, რაც წარმოიშვება ხელშეკრულებიდან ან ხელშეკრულებასთან კავშირში, გადაწყდება მხარეთა ურთიერთმოლაპარაკების გზით. ამგვარი დავის ურთიერთმოლაპარაკების გზით გადაუჭრელობის შემთხვევაში დავას განიხილავს შესაბამისი იურისდიქციის მქონე საქართველოს სასამართლო საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

11.3. Any disputes arising out of or in connection with this Agreement, shall be resolved by negotiations between the Parties. In case such dispute cannot be resolved by negotiations, it shall be resolved by a Georgian court having competent jurisdiction in accordance with the applicable laws of Georgia.

11.4. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების რომელიმე დებულება ჩაითვლება არაკანონიერად, ამგვარი დებულების ძალის დაკარგვა ზემოქმედებას არ მოახდენს ხელშეკრულების სხვა დებულებების ქმედითობაზე, თუ ხელშეკრულება ბათილად ცნობილ დებულებათა გარეშეც გაფორმდებოდა. ის საიჯარო ურთიერთობები, რომლებიც არ არის მოწესრიგებული ამ ხელშეკრულებით, რეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

11.4. In case any provision of this Agreement is deemed invalid, such invalidation shall not effect the validity of other provisions of the Agreement if the Agreement still could have been executed without the invalid provisions. The lease relations not regulated by this Agreement shall be governed by the laws of Georgia.

11.5. ხელშეკრულების დებულებები ცალსახად და უპირობოდ ვრცელდება ამ ხელშეკრულების მხარეებზე და მათ შესაბამის სამართალმემკვიდრეებსა და უფლებამონაცვლეებზე.

11.5. The provisions of the Agreement hereunder unequivocally and unconditionally shall bind the Parties of this Agreement and their relevant legal successors and assignees.

11.6. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელშეკრულების პირობები ატარებს კონფიდენციალურ ხასიათს და მისი ნებისმიერი პირობის მესამე პირებისათვის გამჟღავნება რომელიმე მხარის მიერ ნებადართულია, მხოლოდ მეორე მხარის წერილობითი თანხმობის შემდეგ.

11.6. The Parties certify that the provisions of this Agreement are confidential and no disclosure of these provisions is allowed without prior written consent of the other Party.

11.7. მხარეთა ხელმოწერები:

11.7. The Parties signatures:

„მეიჯარის“ სახელით
შპს ენ პლუს სერვისი
საიდ. კოდი: 205 294 279
დირექტორი: ირაკლი მაღრაძე
სს საქართველოს ბანკი
ა.ა. GE83BG0000000274011900

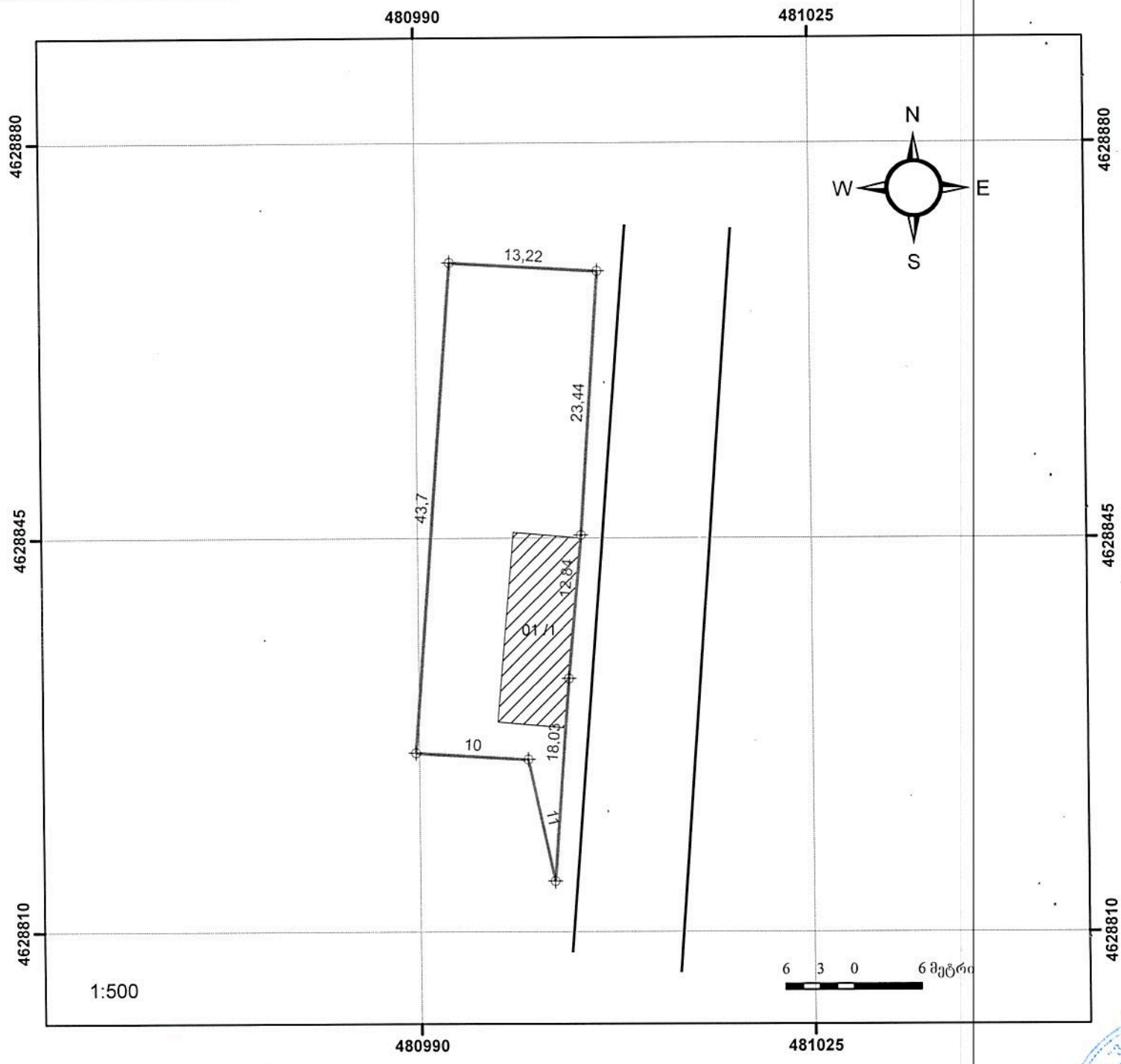
On behalf of the Lessee:
En plus servisi LLC
ID: 205 294 279
Director: Irakli Maghradze
JSC Bank of Georgia
a.n. GE83BG0000000274011900

„მოიჯარის“ სახელით
შპს რომპეტროლ საქართველო
საიდ. კოდი: 204 493 002
გენერალური დირექტორი:
კონსტანტინ პოპუშოი

On behalf of the Lessor:
Romeptrol Georgia LLC
ID 204 493 002
General Manager
Constantin Popusoi

საკადასტრო აზომვითი ნახაზი

მისამართი	ქ. თბილისი, დიღმის სასწავლო საცდელი მურნეობა
ნაკვეთის დანიშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო
კატეგორია	--------
აზომილი ფართობი	596 კვ.მ.
აზომვის თარიღი	10.02.2016წ.
მასშტაბი	1:500



ნაკვეთის საზღვრები მითითებულია დამკვეთის მიერ

პირობითი ნიშნები

- სასაზღვრე წერტილები
- სასაზღვრე გვერდები
- გზის კონტური
- ნაკვეთი
- შენობა

პროექტცია: UTM 38 N
საკოორდინატო სისტემა: WGS 84

შ.პ.ს. ვილა-XXI

მის: ქ. მცხეთა, სამხედროს ქ№3ა

საკადასტრო აღწერაზე უფლებამოსილი პირი	გ. ეშაპიძე
დაინტერესებული პირი	შპს "ენ პლიუს სერვისი"

მიწის ნაკვეთის მისამართი			მიწის ფართობი	დანიშნულება	
ქ. თბილისი, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობა			596 კვ.მ.	არასასოფლო-სამეურნეო	
შენობა ნაგებობის რიგითი №	დანიშნულება	მდგომარეობა (მშენებარე/ აშენებული)	სართულია ნობა	საერთო ფართობი	განაშენიანების ფართობი
01	შენობა	აშენებული	1		102 კვ.მ.
02					
03					
04					
05					

მოსაზღვრე ნაკვეთის მართლზომიერი მფლობელები/ მესაკუთრეები	არსებობა	საკადასტრო აღწერაზე დამსწრე პირები	სახელი, გვარი
ქ.თბილისის თვითმმართველი ერთეული	მოსაზღვრე ნაკვეთი არსებობს	1	
შპს "ენ პლიუს სერვისი"	მოსაზღვრე ნაკვეთი არსებობს	2	
შპს "ენ პლიუს სერვისი"	მოსაზღვრე ნაკვეთი არსებობს	3	
გზა	მოსაზღვრე ნაკვეთი არ არსებობს	4	

დაინტერესებული პირი	ს/კ
შპს "ენ პლიუს სერვისი"	205294279
საკადასტრო აღწერაზე უფლებამოსილი პირი საკონტაქტო ინფორმაცია	მისამართი, ~~გ.გეშაპიძე (შ.პ.ს "ვილა–XXI")~~ ქ.მცხეთა, სამხედროს ქ.№3ა

საკადასტრო აღწერაზე უფლებამოსილი პირის	ხელმოწერა	საკადასტრო აღწერის თარიღი
დაინტერესებული პირის	ხელმოწერა	10.02.2016 წ.

თანხმობა

მოგახსენებთ, რომ შპს „რომპეტროლ საქართველოსა“ (ს/ნ 204 493 002) (შემდგომში „მოიჯარე“) და შპს „ენ პლიუს სერვისი“ (ს/ნ205294279) (შემდგომში „მეიჯარე“) შორის2015 წლის 31 დეკემბერს გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება შემდეგ საიჯარო ფართზე:
მისამართი: ქ. თბილისი, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობა
საკადასტრო კოდი: 01.72.14.006.519

ზემოაღნიშნული ხელშეკრულებისა და მხარეთა ურთიერთშეთანხმების თანახმად, მოიჯარე უფლებამოსილია განახორციელოს ნებისმიერი სახის სარეკონსტრუქციო სამუშაო. ასევე, დაარეგისტრიროს ცვლილებები და წარადგინოს/ხელი მოაწეროს ყველა საჭირო განცხადებასა და საბუთს საბილბორდე კონსტრუქციების მშენებლობის ნებართვის მიღებასთან დაკავშირებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში.

დირექტორი

ირაკლი მაღრაძე

ირაკლი მაღრაძე

საქართველო
სანოტარო აქტი

ორიათას ცხრამეტი წლის შვიდ ოქტომბერს, **მე, ნოტარიუს თამარ გეფერიძეს,** ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, კოსტავას ქ. №76, მომმართა **შპს « ენ პლიუს სერვისი »-ს (ს/კ 205294279) დირექტორმა ირაკლი მაღრაძემ.** მან წარმოადგინა **თანხმობა** და მოითხოვა მასზე თავისი ხელმოწერის სინამდვილის სანოტარო წესით დამოწმება.

მე დავადგინე მისი პირადობა, მის მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ ნამდვილად **ირაკლი მაღრაძემ** (დაბ. 21.02.1974წ. რუსთავში, რეგისტრირებული მისამართზე რუსთავი, ბოსტან-ქალაქის ქ. კორპ. 5ვ, ბინა 3, ბარათის №17IA03218, პირადი : 35001025203, გაცემული იუსტიციის სამინისტროს მიერ 26.04.2017წ.) მომმართა. მე შევამოწმე მისი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მან განაცხადა, რომ **თანხმობა** ზუსტად გამოხატავს მის ნებას, რის შემდეგაც ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერა ხელი მას.

რასაც ვამოწმებ.

გადახდილია სანოტარო მომსახურეობის საზღაური (წინამდებარე თანხმობის 1 ეგზემპლიარზე შესრულებული 1 ხელმოწერის დამოწმებისათვის) 2 ლარი (თანახმად საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის დადგენილება №507-ის 31-ე მუხლისა) და რეგისტრაციის საფასური 2 ლარი (თანახმად "საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის დადგენილება № 507-ის 39-ე მუხლისა): – სულ გადახდილია 4 ლარი და 00 თეთრი.

ნოტარიუსი _____ თამარ გეფერიძე

საქართველო. ნოტარიუსი თამარ გეფერიძე. GEORGIA. NOTARY TAMAR GEPERIDZE 01024032150

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი	N191224811
სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი	07.10.2019 წ
სანოტარო მოქმედების დასახელება	ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება
ნოტარიუსი	თამარ გეფერიძე
სანოტარო ბიუროს მისამართი	ქ. თბილისი, კოსტავას N76
სანოტარო ბიუროს ტელეფონი	0322331867
სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი	31721486676219

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