Договор Аренды № ГОР/А/170825

13 сентября 2017 года

Договор Аренды был заключён между:

(1) ООО «Горгасали», зарегистрированное в соответствий с законодательством Грузии, иден. код: 406132402, представленное в лице его директора Валериана Горгодзе **(«Арендодатель»)**

И

(2) ООО «Г.Т.Г. Группа», зарегистрированное в соответствий с законодательством Грузии, иден. код:405224582; представленное в лице его директора Джгереная Эрекле **(«Арендатор»)**

Далее именуемые при совместном упоминании «Стороны», а по отдельности «Сторона».

Стороны договорились о нижеследующем:

Пункт 1
Предмет аренды / Площадь

1.1 Согласно условиям, указанным в договоре, Арендодатель соглашается сдать в аренду Арендатору, и Арендатор соглашается арендовать площадь, указанную в пункте 1.2 этого договора. Арендатор соглашается оплатить арендную плату, указанную в пункте 3 договора (как определено ниже) и другие платежи.

1.2 Предметом аренды являются объекты недвижимости, а именно: здания и сооружения № 1, № 2 общей площадью 1 603,25 (одна тысяча шестьсот три целых двадцать пять сотых) кв.м. (в том числе, полуподвал 368,07 кв.м, I этаж 347,09 кв.м, II этаж 280,81 кв.м, III этаж здания № 1 и открытый балкон здания № 2 293,38 кв.м, терраса 313,90 кв.м), расположенные по адресу: г. Тбилиси, ул. Горгасали N3/ г. Тбилиси, ул. Горгасали N3, (участок 62/6), регистрационный/кадастровый номер Публичного Реестра 01.18.03.062.020 (в последующем «Площадь»).

1.3. Предмет аренды по праву собственности принадлежит Арендодателю, что подтверждается Выпиской из Национального агентства публичного реестра: Регистрация заявки N 882017841754 - 12/09/2017 12:57:39, дата подготовки 12/09/2017 15:06:18 .

1.4. Арендодатель подтверждает, что недвижимое имущество, указанное в п. 1.2 настоящего договора, является без вещно-правовых недостатков (свободно от ареста, ипотеки, также не зарегистрировано в реестре должников и т.д) и третьи лица не имеют никаких претензий по отношению к нему.

იჯარის ხელშეკრულება№ გორ/ა/170825

2017 წლის 13 სექტემბერი

წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება გაფორმდა:

(**1**) შპს „გორგასალი“, დაფუძნებული საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, საიდ. კოდი: **406132402**, წარმოდგენილი დირექტორის, ვალერიან გორგოძის, სახით (**„მეიჯარე“**)

და

(**2**) შპს გ.თ.გ. ჯგუფი, დაფუძნებული საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, საიდ. კოდი: **405224582**, წარმოდგენილი მისი დირექტორის, ერეკლე ჯგერენაიას, სახით (**„მოიჯარე“**),

შორის.

შემდგომში ერთობლივად მოხსენიებულნი როგორც **„მხარეები“.** ხოლო ცალ-ცალკე მოხსენიებული როგორც **„მხარე“ .**

ხელშეკრულების მხარეები შეთანხმდნენ შემდეგზე:

მუხლი 1
იჯარის საგანი/ფართი

1.1 წინამდებარე ხელშეკრულებაში მითითებული პირობების გათვალისწინებით, მეიჯარე თანახმაა, იჯარით მისცეს მოიჯარეს და მოიჯარე თანახმაა, აიღოს იჯარით ამ ხელშეკრულების 1.2 პუნქტით განსაზღვრული ფართი. მოიჯარე თანახმაა გადაიხადოს ხელშეკრულების მე-3 მუხლში მითითებული იჯარის ქირა (როგორც ქვემოთაა განსაზღვრული) და სხვა გადასახადები.

1.2 ხელშეკრულების საგანს წარმოადგენს უძრავი ქონების ობიექტები, სახელდობრ კი: შენობა ნაგებობანი **N1**, **N2** საერთო ფართით 1 603,25 (ათას ექვსას სამი მთელი და ოცდახუთი მეასედი) კვ.მ. (მათ შორის ნახევარ სარდაფი **368,07** კვ.მ, **I** სართული **347,09** კვ.მ, **II** სართული **280,81** კვ.მ., **III** სართული შენობა **№ 1**-ს და ღია აივანი შენობა **N2**-ს **293,38** კვ.მ., ტერასა **313,90** კვ.მ), მდებარე მისამართზე: თბილისი, გორგასლის ქ. **N3** / ქ. თბილისი, გორგასლის ქ. **N3**, (ნაკვეთი **62/6**), საჯარო რეესტრის საკადასტრო კოდი **01.18.03.062.020** (შემდგომში „ფართი“).

1.3 იჯარის საგანი საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მეიჯარეს, რომელიც დასტურდება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგანეტოს ამონაწერით: განცხადების რეგისტრაცია N 882017841754 - 12/09/2017 12:57:39, მომზადების თარიღი 12/09/2017 15:06:18 .

1.4 მეიჯარე ადასტურებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების 1.2 პუნქტში მითითებული უძრავი ქონება წარმოადგენს ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლოს (თავისუფალია ყადაღისგან, იპოთეკისგან, საგადასახადო გირავნობა-იპოთეკისგან, ასევე არ არის რეგისტრირებული მოვალეთა რეესტრში და ა.შ.) და

მესამე პირებს არანაირი პრეტენზია მასთან დაკავშირებით არ გააჩნიათ.

1.5. Подписывая договор аренды, Арендатор соглашается с тем, что полностью и тщательно исследовал Площадь и не имеет каких-либо претензий к Площади касательно ее состояния против Арендатора. .

1.5 იჯარის საგნის მდგომარეობა და ხარისხი შეთანხმებულია ორივე მხარის მიერ და არც ერთ მხარეს იჯარის საგნის ფაქტობრივ მდგომარეობასა და ხარისხზე არავითარი პრეტენზია არ გააჩნიათ.

1.6 Арендатор уполномочен осуществлять следующие допускаемые виды деятельности на Площади в период аренды: гостиница, ресторан, кафе-бар.

1.6 მეიჯარე უფლებამოსილია, იჯარის პერიოდში განახორციელოს შემდეგი დასაშვები საქმიანობის სახეები ფართში: სასტუმრო, რესტორანი, კაფე-ბარი

1.7 Передача Площади Арендатору осуществляется по Акту приема-передачи не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты подписания настоящего договора при условии оплаты арендной платы за 7 (седьмой) и 8 (восьмой) месяцы аренды. Арендатор вправе использовать Площадь с даты подписания такого Акта, уклонение от подписания Акта рассматривается как отказ Арендатора от принятия Площади в аренду.

1.7 მოიჯარისთვის ფართის გადაცემა ხორციელდება მიღება-ჩაბარების აქტით არა უგვიანეს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 15(თხუთმეტი) კალენდარული დღისა, მე-7(მეშვიდე) და 8 (მერვე) თვეების საიჯარო ქირის გადახდის პირობით. მეიჯარეს უფლება აქვს გამოიყენოს ფართი აქტის ხელმოწერის თარიღიდან, აქტის ხელმოწერაზე თავის არიდება ითვლება, როგორც მეიჯარის უარი ფართის იჯარით მიღებაზე.

Пункт 2
Срок Аренды

მუხლი 2
იჯარის ვადა

2.1. Данный договор аренды входит в силу с момента подписания Акта приема-передачи обеими сторонами и действует на срок 10 (десять) лет и прекращает действие **30** сентября **2027** года включительно («срок аренды»).

2.1 ხელშეკრულება ძალაში შედის ორივე მხარის მიერ მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს 10 (ათი) წლის ვადით, რომელიც სრულდება 2027 წლის 30 სექტემბრის ჩათვლით.

2.2. Срок действия договора может быть продлен только по письменному согласию обеих сторон. в случае обоюдного желания продлить аренду обе стороны будут обязаны подписать новый договор об аренде.

2.2 ხელშეკრულების მოქმედებს ვადა შეიძლება გაგრძელდეს მხოლოდ ორივე მხარის წერილობითი თანხმობით. იჯარის ვადის გაგარძელების სურვილის შემთხვევაში მხარეებს შორის მოხდება ახალი იჯარის ხელშეკრულების ხელმოწერა.

Пункт 3
Арендная плата и другие платежи

მუხლი 3
ქირა და სხვა გადასახადები

3.1. На основании взаимного соглашения сторон, сроки, условия и размер арендной платы определяется следующим образом:

3.1 მხარეთა ორმხრივი შეთანხმების საფუძველზე, საიჯარო ქირის გადახდის ვადები, პირობები და რაოდენობა განისაზღვრება შემდეგნაირად:

3.1.1. В период **с 01 октября 2017 года по 31 марта 2018 года** включительно арендная плата не уплачивается.

3.1.1.2017 წლის 01 ოქტომბრიდან 2018 წლის 31 მარტის ჩათვლით არ მოხდება საიჯარო ქირის გადახდა.

3.1.2. В течение 18 (восемьнадцати) месяцев после подписания этого договора (включительно 30 сентября 2019 года), размер арендной платы за всю арендуемую Площадь в месяц составляет **18 000,00 (восемнадцать тысяч) долларов США**, эквивалентную в лари, включая налоги.

3.1.2 ამ ხელშეკრულების ხელმოწერიდან **18** (თვრამეტი) თვის განმავლობაში (2027 წლის30 სექტემბრის ჩათვლით) იჯარით აღებული მთლიანი ფართისთვის საიჯარო თანხად განისაზღვროს თვეში **18 000,00 (თვრამეტი ათასი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, გადასახადების ჩათვლით.

3.1.3. В период **с 01 октября 2019 года по 30 сентября 2021 года** включительно, размер арендной платы за всю арендуемую Площадь в месяц составляет **20 000,00 (двадцать тысяч) долларов США,** эквивалентную в лари, включая налоги.

3.1.3. 2019 წლის 1 ოქტომბრიდან 2021 წლის 30 სექტემბრის ჩათვლით იჯარით აღებული მთლიანი ფართისთვის საიჯარო თანხად განისაზღვროს თვეში **20 000 (ოცი ათასი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, გადასახადების ჩათვლით.

3.1.4. В период **с 01 октября 2021 года по 30 сентября 2024 года** включительно, размер арендной платы за всю арендуемую Площадь в месяц составляет **22 000,00 (двадцать две тысячи) долларов США,** эквивалентную в лари, включая налоги.

3.1.4 2021 წლის 1 ოქტომბრიდან 2024 წლის 30 სექტემბრის ჩათვლით იჯარით აღებული მთლიანი ფართისთვის საიჯარო თანხად განისაზღვროს თვეში **22 000 (ოცდაორი ათასი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, გადასახადების ჩათვლით.

3.1.5. В период **с 01 октября 2024 года по 30 сентября 2027 года** включительно размер арендной платы за всю арендуемую Площадь в месяц составляет **25 000,00 (двадцать пять тысяч) долларов США**, эквивалентную в лари, включая налоги.

3.1.5. 2024 წლის 1 ოქტომბრიდან 2027 წლის 30 სექტემბრის ჩათვლით იჯარით აღებული მთლიანი ფართისთვის საიჯარო თანხად განისაზღვროს თვეში **25 000 (ოცდახუთი ათასი)** აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში, გადასახადების ჩათვლით.

3.2. Оплата осуществляется на основании Договора.

3.2. გადახდა ხორციელდება წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე.

3.3. Оплата всех налогов, связанных с суммой арендной платы, возлагается на Арендатора.

3.3 იჯარის თანხასთან დაკავშირებული ყველა სახის გადასახადის გადახდა ეკისრება მოიჯარეს.

3.4. Арендатор обязан оплатить все коммунальные платежи арендуемой площади после подписания договора аренды и акта приема-передачи.

3.4 მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს საიჯარო ფართის ყველა კომუნალური გადასახადი იჯარის ხელშეკრულებისა და მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერის შემდეგ.

3.5. Арендатор обязуется выплатить Арендную плату на нижеуказанный банковский счет Арендодателя.

[Данные банковского счета]

Банк получателя: АО Бакн Картu

Код банка CRTUGE22

Наименование получателя ООО Горгасали .

Номер счета получателя: GE65 GR00 0000 0019 5336 02

3.5. მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს საიჯარო ქირა მეიჯარის ქვემოთ მითითებულ მეიჯარის საბანკო რეკვიზიტებზე

[საბანკო ანგარიშის მონაცემები]

მიმღების ბანკი: სს ბანკი ქართუ

ბანკის კოდი: CRTUGE22

მიმღების დასახელება: შპს გორგასალი

მიმღების ანგარიშის ნომერი: GE65 GR00 0000 0019 5336 02

3.6 Арендатор обязан уплачивать арендной платы в следующем порядке:

3.6.1. В течение 15 (пятнадцати) дней с даты подписания Договора Арендатор оплачивает 7 (седьмой) и 8 (восьмой) месяцы аренды из расчета суммы, эквивалентной **18 000,00 (восемнадцать**

3.6 მოიჯარე ვალდებულია, გადაიხადოს საიჯარო შემდეგი წესით:

3.6.1. იჯარის ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 15 (თხუთმეტი) დღ განმავლობაში მოიჯარე იხდის იჯარის მე-7(მეშვიდე) და მე-8 (მერ თვეების ქირას, **18 000,00 (თვრამეტი ათასი) აშშ დოლარ**

тысяч) долларов США (в т.ч. НДС) за арендуемую Площадь в месяц.

3.6.2. Начиная с 7 (седьмого) месяца аренды, то есть с апреля 2018 года, Арендатор ежемесячно оплачивает арендную плату за пользование арендуемой Площадью за период, следующий за двумя оплаченными месяцами, до 10 (числа) числа каждого месяца (то есть до 10 апреля 2018 года Арендатор обязуется оплатить Фиксированную часть арендной платы за июнь 2018 года, до 10 мая 2018 года - Фиксированную часть арендной платы за июль 2018 года и т.д.).

3.7. В случае, если Арендатор нарушит срок оплаты арендной платы, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора оплату нестойки за каждый просроченный день выплаты в размере 0,2% выплачиваемой суммы. Если такая задержка выплаты превысит 30 (тридцати) дней. Арендодатель имеет право прекратить действие настоящего договора и Арендатор будет обязан вернуть Площадь в надлежащем состоянии.

3.8. Все платежи должны осуществляться в национальной валюте Грузии - Лари, по курсу из расчета 2,4 Лари за 1 доллар США.

3.9. Размер Арендной платы может быть изменен Арендодателем в согласованном с Арендатором порядке не чаще чем один раз в год и не более чем на 7 % (семь процентов), начиная с 6 (шестого) года аренды, если рыночная стоимость аренды занижена более чем на 40 (сорок) %, что, в виде заключения, должно быть в письменной форме подтверждено обеими сторонами, одобрено и согласовано независимым аудитором / аудиторской компанией. Оплата расходов аудиторского заключения возлагается на Арендодателя.

3.10. В период действия настоящего Договора Арендатор оплачивает все необходимые пошлины, налоги, предусмотренные действующим законодательством Грузии, если они касаются деятельности Арендатора или арендных отношений в рамках настоящего Договора.

Пункт 4
Права и обязательства Арендатора. Условия использования Площади

С момента начала арендных отношений, стороны приобретают следующие права и обязанности:

4.1 В случае проведения ремонтных работ касательно Площади, план и проект работ должен подготовить Арендатор и только для информации должен быть предварительно представлен в письменной форме Арендодателю. В процессе выполнения работ,

ექვივალენტური თანხის, (მათ შორის დღგ) გაანგარიშებით იჯარით აღებული ფართისთვის თვეში.

3.6.2. იჯარის მე-7 (მეშვიდე) თვიდან დაწყებული, ანუ 2018 წლის აპრილიდან, მოიჯარე ყოველთვიურად იხდის საიჯარო ქირას იჯარით აღებული ფართით სარგებლობისთვის იმ პერიოდისთვის, რომელიც მოყვება ორ გადახდილ თვეს , ყოველი თვის 10 (ათ) რიცხვამდე (ესე იგი 2018 წლის 10 აპრილამდე მეიჯარე ვალდებულია, გადაიხადოს ფიქსირებული გადასახადის 2018 წლის ივნისისთვის, 2018 წლის 10 მაისამდე - 2018 წლის ივლისის საიჯარო ქირის ფიქსირებულ გადასახადს. და ა შ.)

3.7 იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარე დაარღვევს საიჯარო ქირის გადახდის ვადას, მეიჯარეს უფლება აქვს დააკისროს მოიჯარეს პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0,2%-ის ოდენობით. თუ გადახდის ასეთი შეფერხება გადააჭარბებს 30(ოცდაათ) დღეს, მეიჯარე უფლებამოსილია, მოითხოვოს ხელშეკრულების მოშლა და მოიჯარე ვალდებული იქნება, დააბრუნოს ფართი იმ დროს არსებულ სათანადო მდგომარეობაში.

3.8 ყველა გადახდა ხორციელდება საქართველოს ეროვნულ ვალუტა-ლარში, კურსით 2.4 ლარი 1 აშშ დოლარისთვის.

3.9 საიჯარო ქირის ოდენობა შეიძლება შეიცვალოს მეიჯარის მიერ მოიჯარესთან შეთანხმებული წესით არა უხშირეს წელიწადში ერთხელ და არა უმეტეს 7 % (შვიდ პროცენტით), დაწყებული იჯარის 6(მეექვსე) წლიდან, თუ საბაზრო ღირებულება დაიწევს 40(ორმოც) %-ზე მეტად, რომელიც დასკვნის სახით წერილობით დადასტურებული უნდა იქნეს ორივე მხარის მიერ მოწონებული და შეთანხმებული დამოუკიდებელი საერთაშორისო აუდიტორის/აუდიტორული კომპანიის მიერ. აუდიტორული დასკვნის ხარჯის გადახდა ეკისრება მეიჯარეს.

3.10 წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში მოიჯარე იხდის ყველა საჭირო ბაჟს და გადასახადს, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით, თუ ისინი ეხება მოიჯარის საქმიანობას, ან საიჯარო ურთიერთობებს წინამდებარე ხელშეკრულების ფარგლებში.

მუხლი 4
მოიჯარის უფლებები და ვალდებულებები. ფართის გამოყენების პირობები

საიჯარო ურთიერთობის დაწყების მომენტიდან მხარეები იძენენ შემდეგ უფლება/მოვალეობებს:

4.1 ფართთან მიმართებაში სარემონტო სამუშაოების ჩატარების შემთხვევაში, სამუშაოების გეგმა და პროექტი უნდა მოამზადოს მოიჯარემ და მხოლოდ ინფორმაციისათვის უნდა იყოს წინასწარ წარდგენილი წერილობით მეიჯარესთან. სამუშაოების შესრულების პროცესში ასევე

также для информации, Арендатор предоставит Арендодателю проект и концепцию касательно его деятельности.

4.2 Во время проведения упомянутых работ Арендодатель имеет право на проверку Площади и работ.

4.3 Арендатор обязан использовать Площадь по назначению. Эта обязанность Арендатора включает, но не ограничивается следующим:

а) Арендатор имеет право устанавливать, добавлять или изменять существующее электрооборудование без предварительного письменного согласия Арендодателя, если это касается его деятельности и не вредит зданию как таковому, и/или земельному участку, и/или инженерным сетям.

б) Не имеет права изменить форму и вешний вид фасада здания без предварительного письменного согласия Арендодателя.

в) Имеет право изменить систему кондиционирования воздуха и насосного оборудования, а также любое оборудование (далее – «Оборудование»), установленное в пределах Площади без предварительного письменного согласия Арендодателя, если это касается его деятельности и не вредит зданию как таковому, и/или земельному участку, и/или инженерным сетям. Все Оборудование устанавливается Арендатором своими силами и за свой счет. Арендодатель не возмещает расходы, понесенные Арендатором на установку / изменение Оборудования ни в период действия настоящего Договора, ни после его прекращения. Стороны признают, что установленная система кондиционирования, а также иное оборудование являются неотделимым улучшением арендуемого объекта и переходят в собственность Арендодателя после прекращения настоящего Договора. Одновременно с передачей (возвратом) арендуемого объекта Арендодателю Арендатор передает все документы, относящиеся к установленной системе кондиционирования, иному установленному оборудованию.

г) Имеет право установить любой вид украшений, баннеров, плакатов и других рекламных материалов в коридорах или в любом другом месте в здании, вне Площади, распространять листовки в здании без предварительного полученного письменного согласия Арендодателя.
д) Обеспечить уборку арендуемой Площади и вывоз мусора.

4.5. Арендатор как временный владелец имеет право, в течение всего периода арендного срока, использовать арендуемое имущество по своему усмотрению, соблюдая п. 1.6 этого договора.

4.6. В течении действия договора аренды Арендатор имеет преимущественное право рассмотреть возможность покупки арендуемой Площади (при условии надлежащего исполнения своих обязательств по Договору).

4.7 Арендатор несет полную ответственность за любой ущерб или потери Арендодателя по вине или халатности Арендатора. Также Арендатор принимает на себя следующие обязательства:

а) Дать возможность Арендодателю или его представителю после письменного или устного уведомления о намерении проверки, в

ინფორმაციისათვის მოიჯარე წარუდგენს მეიჯარეს პროექტს და მისი საქმიანობის კონცეფციას.

4.2 ხსენებული სამუშაოების ჩატარებისას მეიჯარეს აქვს ფართის და სამუშაოების შემოწმების უფლება.

4.3 მოიჯარე ვალდებულია გამოიყენოს ფართი დანიშნულებისამებრ. მოიჯარის ეს ვალდებულება შეიცავს და არ შემოიფარგლება:

ა) მოიჯარეს უფლება აქვს, დააყენოს, დაამატოს ან შეცვალოს არსებული ელექტრომოწყობილობა მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, თუ ეს ეხება მის საქმიანობას და არ ვნებს შენობას, როგორც ასეთს და/ან მიწის ნაკვეთს და/ან საინჟინრო ქსელებს.

ბ) არ აქვს უფლება, შეცვალოს შენობის ფასადი ფორმა და გარეგნული იერი მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე.

გ) უფლება აქვს, შეცვალოს ჰაერის კონდიცირების და სატუმბი მოწყობილობების სისტემები, აგრეთვე ნებისმიერი მოწყობილობა (შემდგომში - „მოწყობილობა“), რომელიც დაყენებულია ფართის ფარგლებში, თუ ეს ეხება მის საქმიანობას და არ ვნებს შენობას როგორც ასეთს, და/ან მიწის ნაკვეთს, და/ან საინჟინრო ქსელებს. ყველა მოწყობილობა ყენდება მოიჯარის მიერ თავისი ძალებით და თვის ხარჯზე. მეიჯარე არ ანაზღაურებს ხარჯებს, რომლებიც გაიღო მოიჯარემ მოწყობილობების დაყენებაზე/შეცვლაზე, არც წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში და არც მისი შეწყვეტის შემდეგ. მხარები აღიარებენ, რომ დაყენებული კონდიცირების სისტემა და აგრეთვე სხვა მოწყობილობები წარმოადგენს იჯარით აღებული ობიექტის განუყოფელ გაუმჯობესებას და გადადის მეიჯარის საკუთრებაში წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ. იჯარით აღებული ობიექტის გადაცემასთან (დაბრუნებასთან) ერთად მოიჯარე აძლევს მეიჯარეს ყველა დოკუმენტს, რაც ეხება დაყენებული კონდიცირების სისტემას, სხვა დაყენებულ მოწყობილობებს.

დ) უფლება აქვს, დააყენოს ნებისმიერი სახის მორთულობები, ბანერები, პლაკატები და სხვა სარეკლამო მასალები კორიდორებში ან შენობის ნებისმიერ სხვა ადგილებზე, ფართის გარეთ, გაავრცელოს ფურცლები შენობაში მეიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე.

ე) უზრუნველყოს ფართის დასუფთავება და ნაგვის გატანა.

4.5 მოიჯარეს უფლება აქვს, როგორც დროებითმა მესაკუთრემ საიჯარო ვადის მთლიან პერიოდში გამოიყენოს საიჯარო ქონება მისი შეხედულებისამებრ ამ ხელშეკრულების 1.6 პუნქტის დაცვით.

4.6 იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში მოიჯარეს აქვს იჯარის აღებული ფართის უპირატესი შესყიდვის საკითხის განხილვის უფლება (ხელშეკრულებით ნაკისრი თვისი ვალდებულებების ჯეროვნად შესრულების პირობით)

4.7 მოიჯარეს აქვს სრული პასუხისმგებლობა მეიჯარის ნებისმიერ ზარალზე და დანაკარგზე, რაც გამოწვეულია მოიჯარის ბრალით ან დაუდევრობით. აგრეთვე მოიჯარე თავის თავზე იღებს შემდეგ ვალდებულებებს:

ა) მისცეს საშუალება მეიჯარეს ან მის წარმომადგენელს შემოწმების განზრახვის შესახებ წერილობითი ან ზეპირი შეტყობინების შემდეგ,

любое время войти на Площадь и проверить соответствие ее состояния с требованиями установленным этим договором.

ნებისმიერ დროს შევიდეს ფართზე და შეამოწმოს მისი მდგომარეობის შესაბამისობა ამ ხელშეკრულებით დადგენილ მოთხოვნებთან.

б) Восстановление и ремонт любого ущерба, причиненного зданию Арендатором или его агентом, работником, представителем.

ბ) მოიჯარის ან მისი აგენტის, მუშაკის, წარმომადგენლის მიერ შენობისთვის მიყენებული ნებისმიერი ზარალის აღდგენა და რემონტი.

в) Во время осуществления своей деятельности соблюдать требования всех действующих законов, регуляций, и общественного порядка.

გ) თავისი საქმიანობის განხორციელებისას დაიცვას ყველა მოქმედი კანონის, რეგულაციის და საზოგადოებრივი წესრიგის მოთხოვნა.

г) Воздержаться от хранения на территорий Площади опасных материалов, например: горючие материалы, взрывчатые вещества, огнестрельное оружие и другое.

დ) თავი შეიკავოს ფართის ტერიტორიაზე სახიფათო მასალების შენახვისაგან, მაგალითად: საწვავი მასალების, ფეთქებადი მასალების, ცეცხლსასროლი იარაღის და სხვა.

д) Применить коммерчески разумные усилия для обеспечения безопасности Площади от пожара, риска кражи или грабежа, или любого другого рода повреждений, а также иметь двери, окна и другие отверстия закрытыми и запертыми, когда Площадь закрыта и не используется.

ე) მიიღოს კომერციულად გონივრული ზომები ფართის უსაფრთხოების დაცვის მიზნით ხანძრისგან, გაქურდვის ან ძარცვის რისკისგან, ან ნებისმიერი სხვა სახის დაზიანებებისგან, აგრეთვე ჰქონდეს კარებები, ფანჯრები და სხვა ხვრელები დაკეტილი და ჩაკეტილი, როცა ფართი არის დაკეტილი და არ გამოიყენება .

е) Оплатить все пошлины, расходы или сборы наложенные на Арендатора со стороны правительства касательно временного владения и использования Площади в соответствий с договором Аренды.

ვ) გადაიხადოს ყველა ბაჟი, ხარჯი ან მოსაკრებელი, დაკისრებული მოიჯარეზე მთავრობის მხრიდან, რაც ეხება იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისად ფართის დროებით ფლობასა და სარგებლობას.

ж) Немедленно извещать Арендодателя по телефонному номеру +995 599 29 09 88 обо всех авариях и иных событиях, в результате которых может быть нанесен ущерб Площади.

ზ) დაუყოვნებლივ შეატყობინოს მეიჯარეს ტელეფონის ნომერზე +995 599 29 09 88 ყველა ავარიის ან სხვა მოვლენების შესახებ, რომელთა შედეგადაც შეიძლება მიადგეს ფართს ზარალი.

з) Нести ответственность за сети и оборудование электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, водопотребления и водоотведения, находящиеся в пределах арендуемых Площадей.

თ) პასუხი აგოს ელექტრომომარაგების, გაზმომარაგების, თბომომარაგების წყალმომარაგების და წყალსარინების ქსელის და მოწყობილობებისთვის, რომლებიც მდებარეობს იჯარით აღებული ფართების ფარგლებში.

4.8. В течение 10-11 (десяти - одиннадцати) месяцев с даты подписания Сторонами Договора Арендатор выполняет строительные работы, учитывая, что с седьмого месяца Арендатор будет оплачивать арендную плату, в результате которых арендуемые Площади (объекты, указанные в п. 1.2. настоящего Договора) будут являться гостиницей, отвечающей всем требованиям законодательства Грузии с присвоением класса «ЛЮКС».

4.8. მხარეების მიერ ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღიდან 10-11 (ათი-თერთმეტი) თვის განმავლობაში მოიჯარე ასრულებს სამშენებლო სამუშაოებს, იმის გათვალისწინებით, რომ მეშვიდე თვიდან მოიჯარე გადაიხდის საიჯარო ქირას, რომელთა შედეგადაც იჯარით აღებული ფართები (წინამდებარე ხელშეკრულების პუნქტ 1.2-ში მითითებული ობიექტები) წარმოადგენს სასტუმროს, რომელიც პასუხობს საქართველოს კანონმდებლობის ყველა მოთხოვნას „ლუქსის“ კლასის მინიჭებით.

Указанные работы выполняются на следующих условиях:

მითითებული სამუშაოები სრულდება შემდეგი პირობებით

4.8.1 Ремонтные работы выполняются силами и за счет Арендатора.

4.8.1 სარემონტო სამუშაოები სრულდება მოიჯარის ძალებით და ხარჯით.

4.8.2 . Арендодатель не имеет права вмешиваться в процесс ремонтных работ Арендатора, также последующей деятельности Арендатора, если последнее не противоречит пункту 1.6 этого договора, не вредит зданию, и/или земельному участку, и/или инженерным сетям в целом.

4.8.2 მეიჯარეს უფლება არ აქვს ჩაერიოს მოიჯარის მიერ წარმოებული სარემონტო სამუშაოების მიმდინარეობის პროცესში და ასევე მოიჯარის შემდგომ საქმიანობაში თუ ეს უკანასკნელი არ არღვევს ამ ხელშეკრულების 1.6 მუხლს, არ ვნებს შენობას და/ან მიწის ნაკვეთს და/ან საინჟინრო ქსელებს მთლიანობაში.

4.8.3 Арендатор письменно уведомляет Арендодателя об окончании ремонтных работ. Арендодатель имеет право проверить переданную в аренду площадь, чтобы удостовериться, что не нарушилось условие ст. 1.6, 4.8.4 этого договора. В случае обнаружения нарушения, Стороны составляют Акт, в котором фиксируются сроки устранения несоответствия Арендатором.

4.8.3 სარემონტო სამუშაოების დასრულებას მოიჯარე წერილობით ატყობინებს მეიჯარეს. მეიჯარეს უფლება აქვს შეამოწმოს იჯარით გადაცემული ფართი, რათა დარწმუნდეს, რომ არ მოხდა ამ ხელშეკრულების 1.6 და 4.8.4 მუხლების პირობის დარღვევა. დარღვევის აღმოჩენის შემთხვევაში მხარეები შეადგენენ აქტს, რომელშიც

Если в результате приемки работ нарушений не обнаружено, Стороны составляют двусторонний Акт приемки работ.

ფიქსირდება მოიჯარის მიერ შეუსაბამობის აღმოფხვრის ვადები. თუ სამუშაოების მიღების შედეგად დარღვევა არ აღმოჩნდა, მხარეები შეადგენენ სამუშაოების მიღების ორმხრივ აქტს.

4.8.4 По окончании приемки работ (что подтверждается двусторонним актом) Арендатор предоставляет Арендодателю в течение 3 (трех) месяцев по окончании работ, документы, подтверждающие присвоение арендуемой Площади статуса гостиницы, отвечающей всем требованиям законодательства Грузии с присвоением класса «ЛЮКС». Расходы по документальному оформлению несет Арендатор.

4.8.4 სამუშაოების მიღების დასრულებისთანავე (რაც დასტურდება ორმხრივი აქტით) მოიჯარე მოაწვდის მეიჯარეს სამუშაოების დასრულებიდან 3 (სამი) თვისის განმავლობაში იჯარით აღებული ფართისთვის სასტუმროს სტატუსის მინიჭების დამადასტურებელ დოკუმენტებს, რომელიც პასუხობს საქართველოს კანონმდებლობის ყველა მოთხოვნას „ლუქსის“ კლასის მინიჭებით. დოკუმენტების გაფორმების ხარჯებს გაიღებს მოიჯარე.

4.8.5 Все созданное (выполненное) в ходе работ является (становится) собственностью Арендодателя, за исключением движимого имущества, в том числе мебели, текстиля, посуды, аудио и видеотехники и т.п. При прекращении Договора Арендатором по любому основанию, Арендодатель не возмещает Арендатору стоимость ремонтных работ (улучшений).

4.8.5 ყველაფერი, რაც შეიქმნა (შესრულდა) სამუშაოების მიმდინარეობისას არის (ხდება) მეიჯარის საკუთრება, გარდა ყოველგვარი მოძრავი ქონებისა. მათ შორის ავეჯის, ტექსტილი, ჭურჭელი, აუდიო და ვიდეო ტექნიკა და ა. შ. მოიჯარის მხრიდან ხელშეკრულების ნებისმიერი საფუძვლით შეწყვეტისას მეიჯარე არ აუნაზღაურებს მოიჯარეს სარემონტო სამუშაოების (გაუმჯობესებების) ღირებულებას.

4.9. Арендатор обязуется, предоставить Арендодателю рабочий проект реконструкции Площади для информации в течение 3 (трех) месяцев с даты подписания акта приема-передачи.

4.9. მოიჯარე ვალდებულია, ზოგადი ინფორმაციისათვის წარუდგინოს მეიჯარეს ფართის რეკონსტრუქციის სამუშაო პროექტი მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერიდან 3 (სამი) თვის განმავლობაში.

4.10. Арендатор предоставляет Арендодателю примерный график выполнения работ в течение 1 месяца с даты подписания Договора Сторонами, что будет носить информативный характер.

4.10. მოიჯარე წარუდგენს მეიჯარეს სამუშაოების შესრულების სავარაუდო გრაფიკს მხარეების მიერ ხელშეკრულების ხელმოწერიდან დაახლოებით 1 (ერთი) თვის განმავლობაში, რასაც ექნება საინფორმაციო ხასიათი.

4.11. В течении действия договора аренды Арендатор имеет преимущественное право рассмотреть возможность покупки арендуемой Площади (при условии надлежащего исполнения своих обязательств по Договору).

4.11. იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში მოიჯარეს აქვს იჯარით აღებული ფართის უპირატესი შესყიდვის საკითხის განხილვის უფლება (ხელშეკრულებით ნაკისრი თავისი ვალდებულებების ჯეროვნად შესრულების პირობით).

Пункт 5
Права и Обязательства Арендодателя

მუხლი 5
მეიჯარის უფლებები და ვალდებულებები

5.1 Для обеспечения соответственных условий для Арендатора, Арендодатель обязан обеспечить Площадь электроэнергией, водой, телефонными и интернет сетями. До передачи здания в пользование Арендатору, Арендодатель обязан· предоставить обнуленные коммунальные счета без задолженности.

5.1 მოიჯარისთვის შესაბამისი პირობების უზრუნველყსაყოფად, მოიჯარე ვალდებულია, უზრუნველყოს ფართი ელექტროენერგიით, წყლით, სატელეფონო და ინტერნეტ ქსელებით. შენობის მოიჯარის სარგებლობაში გადაცემამდე მეიჯარე ვალდებულია, წარადგინოს განულებული კომუნალური ანგარიშები დავალიანების გარეშე.

5.2 Стороны соглашаются с тем, что любое другое устройство, которое может потребоваться Арендатору в своей деятельности, будет проведено Арендатором до Площади за счет Арендатора. Их последующая установка будет осуществляться за счет Арендатора. Все эти устройства должны быть в гармонии и в соответствии с дизайном, стандартами и качеством Площади.

5.2 მხარეები თანხმებიან იმაში, რომ ნებისმიერ სხვა მოწყობილობა, რაც შეიძლება დასჭირდეს მოიჯარეს თავის საქმიანობაში, მიტანილი იქნება მოიჯარის მიერ ფართამდე მოჯარის ხარჯზე. მათი შემდგომი დაყენება განხორციელდება მოჯარის ხარჯით. ყველა ეს მოწყობილობა უნდა იყოს ფართის დიზაინთან, სტანდარტებთან და ხარისხთან შესაბამისობაში და ჰარმონიაში.

5.3 В случае ущерба в результате пожара, землетрясения, бури или гражданских беспорядков или любой другой аналогичной причины, Арендатор не обязан отремонтировать Площадь- последующее достигается путем совместных переговоров. В случае ущерба в результате деятельности Арендатора или его халатности, по вине третьих лиц, Арендатор обязан отремонтировать Площадь

5.4. Арендодатель обязан не мешать Арендатору в осуществлении его экономической деятельности.

5.5. Арендодатель не имеет права вмешиваться в установлении сроков, выполнении и производстве ремонтных работ.

Пункт 6. Использование здания Арендодателем

6.1 В течение действия договора аренды, Арендодатель не имеет права разделить площади здания, изменить его дизайн, общую площадь, и так далее, без согласования с Арендатором.

6.2 Если в течение Срока аренды, Арендодатель решит изменить здание, он должен заранее уведомить Арендатора об этом изменении и эти изменения должны улучшать, а не ухудшать и/или мешать Арендатору в выполнении его экономической деятельности. Арендодатель не может изменить здание, если на то нет согласия Арендатора и это влияет на его деятельность.

Пункт 7
Компенсация Ущерба

7.1 Арендатор обязан возместить Арендодателю ущерб полностью, независимо от каких-либо ограничений, все расходы, убытки и претензии (в том числе, без ограничений, снижение цены Площади), которые вызваны:

(а) Любим нарушением обязательств по настоящему договору Арендатором;

(б) Нецелевым использованием Площади;

(г) Любыми работами, навредившими зданию, проведенными в Срок аренды Площади, что дожно должно быть подтверждено соответствующим актом.

(д) Любым действием субарендатора, его работника или представителя.

7.2 Арендодатель не несет ответственности за потери, повреждения или травмы, полученные Арендатором (или его сотрудником или покупателем). Арендодатель не несет ответственность за любые задержки или расторжения договоров услуг, предоставленных или полученных Арендатором.

5.3 ზარალის შემთხვევაში ხანძრის, მიწისძვრის ქარიშხლის ან სამოქალაქო არეულობების, ან ნებისმიერ სხვა ანალოგიური მიზეზის შედეგად, მოიჯარე ვალდებული არ არის გაარემონტოს ფართი- შემდგომი მიიღწევა ერთობლივი მოლაპარაკებების გზით. მოიჯარის საქმიანობის ან მისი დაუდევრობის, მესამე პირების ბრალის შედეგად ზარალის შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია, გაარემონტოს ფართი.

5.4 მეიჯარე ვალდებულია ხელი არ შეუშალოს მოიჯარეს მისი ეკონომიკური საქმიანობის განხორციელებაში.

5.5 მეიჯარეს არა აქვს უფლება ჩაერიოს სარემონტო სამუშაობის ვადების დადგენაში, შესრულებასა და წარმოებაში.

მუხლი 6
შენობის გამოყენება მეიჯარის მიერ

6.1 იჯარის ხელშეკრულების განმავლობაში მეიჯარეს უფლება არ აქვს გაყოს შენობის ფართები, შეცვალოს მისი დიზაინი, საერთო ფართი და ასე შემდეგ მოიჯარესთან შეთანხმების გარეშე.

6.2 თუ იჯარის ვადის განმავლობაში, მეიჯარე გადაწყვეტს, შეცვალოს შენობა, იგი ვალდებულია წინასწარ შეატყობინოს მოიჯარეს ამ ცვლილების შესახებ, და ეს ცვლილება უნდა აუმჯობესებდეს და არ უნდა აუარესებდეს და/ან ხელს უშლიდეს მოიჯარეს მისი ეკონომიკური საქმიანობის შესრულებაში. მეიჯარეს არ შეუძლია, შეცვალოს შენობა, თუ ამაზე არ არის მოიჯარის თანხმობა და ეს გავლენას ახდენს მის საქმიანობაზე.

მუხლი 7
ზიანის ანაზღაურება

7.1 მოიჯარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეიჯარეს ზიანი სრულად, ნებისმიერი შეზღუდვის მიუხედავად, ყველა ხარჯი, ზარალი და პრეტენზია (მათ შორის, შეუზღუდავად, ფართის ფასის ღირებულების შემცირება), რომლებიც გამოწვეულია:

(ა) მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების ნებისმიერი დარღვევით;

(ბ) ფართის არამიზნობრივი გამოყენებით;

(გ) ნებისმიერი სამუშაოებით, რომლებმაც ზიანი მიაყენა შენობას და ჩატარებულია ფართის იჯარის ვადაში; რომელიც უნდა დასტურდებოდეს შესაბამისი აქტით.

(დ) ქვემოიჯარის, მისი მუშაკის ან წარმომადგენლის ნებისმიერი მოქმედებით.

7.2 მეიჯარე პასუხს არ აგებს დანაკარგებზე, დაზიანებებზე ან ტრავმებზე, რაც მიღებულია მოიჯარის (ან მისი თანამშრომლის ან მყიდველის) მიერ. მეიჯარე პასუხს არ აგებს ნებისმიერ შეფერხებაზე ან მომსახურეობის ხელშეკრულებების გაუქმებებზე, რაც მიეწოდება ან მიღებულია მოიჯარის მიერ.

Пункт 8
Субаренда

8.1. Арендатор имеет право передавать или предоставлять под субаренду Площадь или любую его часть третьим лицам, или разделить Площадь целиком или частично с любим физическим или юридическим лицом, или разрешить любому из перечисленных лиц занимать Площадь без предварительного согласования с Арендодателем, при не изменении целевого назначения деятельности.

მუხლი 8
ქვეიჯარა

8.1 მოიჯარეს უფლება აქვს, გადასცეს ან წარუდგინოს ქვეიჯარაზე ფართი ან მისი ნებისმიერი ნაწილი მესამე პირებს ან გაიყოს ფართი სრულად ან ნაწილობრივ ნებისმიერ მესამე ფიზიკურ ან იურიდიულ პირთან, ან ნება დართოს ჩამოთვლილთაგან ნებისმიერ პირს, დაიკავოს ფართი მეიჯარესთან წინასწარი წერილობითი შეთანხმების გარეშე, საქმიანობის მიზნობრივი დანიშნულების არ შეცვლის შემთხვევაში.

Пункт 9
Расторжение Аренды

9.1 Договор аренды считается прекращённым после истечения Срока аренды.

მუხლი 9
იჯარის შეწყვეტა

9.1 იჯარის ხელშეკრულება ითვლება შეწყვეტილად იჯარის ვადის ამოწურვის შედეგ.

9.2 Арендодатель имеет право расторгнуть Договор аренды без обращения в суд, опираясь на любые из ниже указанных событий. В таком случае, Арендодатель обязан послать письменное уведомление Арендатору о расторжения аренды. Аренда считается аннулированной после десяти (10) календарных дней (за исключением случаев, когда договор предусматривает более короткий срок) после отправки упомянутого уведомления. Арендодатель уполномочен расторгнуть аренду в следующих случаях:

9.2 მეიჯარეს უფლება აქვს, გააუქმოს იჯარის ხელშეკრულება სასამართლოში მიმართვის გარეშე, ნებისმიერ ქვემოთ მითითებულ მოვლენაზე დაყრდნობით. ასეთ შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია, გაუგზავნოს მოიჯარეს წერილობითი შეტყობინება იჯარის გაუქმების შესახებ. იჯარა ითვლება გაუქმებულად ხსენებული შეტყობინების გაგზავნიდან (10) ათი კალენდარული დღის შემდეგ (გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ხელშეკრულება ითვალისწინებს უფრო მოკლე ვადას. მეიჯარე უფლებამოსილია, გააუქმოს იჯარა შემდეგ შემხვევებში:

а) Если Арендатор не выполняет какое-либо из обязательство предусмотренных этим Договором аренды; или

ა) თუ მოიჯარე არ შეასრულებს იჯარის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ რაიმე ვალდებულებას ; ან

б) Если Арендатор надлежащим образом, полностью, в количестве или в сроки, предусмотренные этим договором, не оплатит суммы, предписанные договором аренды ; или

ბ)თუ მოიჯარე ჯეროვნად, სრულად, რაოდენობით და ვადაში, რაც გათვალისწინებულია ამ ხელშეკრულებით, არ გადაიხდის ამ ხელშეკრულებით დაკისრებულ თანხებს, გაწერილს იჯარის ხელშეკრულებაში ; ან

г) Ведение незаконной деятельности Арендатором на территории Площади; или

გ) მოიჯარის მიერ ფართის ტერიტორიაზე უკანონო საქმიანობის წარმოება; ან

д) Если Арендатор будет подлежать ликвидации или объявлен банкротом; или

გ) თუ მოიჯარე დაექვემდებარება ლიკვიდაციას ან გამოცხადებული იქნება ბანკროტად; ან

е) Арендатор использовал Площадь аренды в целях, не предусмотренных Договором аренды без предварительного согласия Арендодателя.

დ) მოიჯარე იყენებდა ფართს მიზნებისთვის, რაც არ არის გათვალისწინებული იჯარის ხელშეკრულებით, მეიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე.

9.3 При расторжений аренды на основе условий, предусмотренных пунктом 9.2 этого договора, Арендодатель имеет право немедленно передать Площадь аренды третьей стороне.

9.3 იჯარის გაუქმებისას ამ ხელშეკრულების პუნქტი 9.2.-ს პირობების საფუძველზე მეიჯარეს უფლება აქვს, დაუყოვნებლივ გადასცეს იჯარის ფართი მესამე მხარეს

9.4 В случае расторжения этого Договора аренды на основе пункта 9.2 настоящего Договора, Арендатор не будет иметь право требовать возврат каких-либо уплаченных сумм до расторжения.

9.4 წინამდებარე ხელშეკრულების 9.2. პუნქტის საფუძველზე ამ იჯარის ხელშეკრულების გაუქმების შემთხვევაში, მოიჯარეს არ ექნება უფლება, მოითხოვოს გაუქმებამდე გადახდილი რაიმე თანხის დაბრუნება.

9.5. Если Договор прекращается в связи с истечением срока аренды, Возвращение Площади Арендодателю осуществляется не позднее последнего дня аренды Площади. Если Договор будет

9.5 თუ ხელშეკრულება წყდება იჯარის ვადის ამოწურვასთან დაკავშირებით, მეიჯარისთვის ფართის დაბრუნება ხორციელდება არა უგვიანეს იჯარის ბოლო დღისა. ხოლო თუ ხელშეკრულება წყდება 9.2.

прекращен в соответствии с пунктом 9, Арендатор обязан вернуть Площадь Арендодателю в течение 10 (десять) дней с момента прекращения Договора.

პუნქტის საფუძველზე მოიჯარე ვალდებულია, დაუბრუნოს ფართი მეიჯარეს ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 10 დღის განმავლობაში.

9.6 В случае если, Арендатор задерживает передачу Площади Арендодателю в сроки предусмотренные этим договором, Арендодатель вправе потребовать уплаты штрафа в размере 2 (двух) дневной арендной платы за каждый день нарушения срока, со дня, когда Арендатор, должен был освободить Площадь до дня когда освобожденная Площадь в конечном итоге будет передана Арендодателю.

9.6 იმ შემთხვევაში, თუ მოიჯარე აფერხებს მეიჯარისთვის ფართის გადაცემას ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადებში, მეიჯარეს უფლება აქვს, მოითხოვოს ჯარიმის გადახდა 2(ორ) დღიანი საიჯარო ქირის ოდენობით ვადის დარღვევის ყოველი დღისათვის, იმ დღიდან, როცა მოიჯარე ვალდებული იყო, გაეთავისუფლებინა ფართი იმ დღემდე, როცა განთავისუფლებული ფართი საბოლოოდ გადაეცემა მეიჯარეს.

9.7 Договор аренды не прекращается ликвидацией Арендодателя. При случае продажи здания или Площади (или любого другого случая, в результате которого владелец здания/Площади изменился) до окончания срока аренды Арендодателем, решение о продолжения/прекращений аренды принимается новым собственником. Арендатор будет иметь право требовать любую компенсацию в случае расторжения аренды, что повлечет за собой штрафные санкции указ. В пункте 9.13.1 . Данный договор имеет законную силу вне зависимости от смены собственника здания.

9.7 იჯარის ხელშეკრულება არ წყდება მეიჯარის ლიკვიდაციით. შენობის ან ფართის გაყიდვის შემთხვევაში (ან ნებისმიერ სხვა შემთხვევაში, როცა შენობის/ფართის მესაკუთრე შეიცვალა) იჯარის საბოლოო ვადამდე მეიჯარის მიერ, გადაწყვეტილება იჯარის გაგრძელებაზე/შეწყვეტაზე მიიღება ახალი მესაკუთრის მიერ. მოიჯარეს უფლება აქვს, მოითხოვოს ნებისმიერი კომპენსაცია იჯარის გაუქმების შემთხვევაში, რაც გამოიწვევს საჯარიმო სანქციებს, მითითებულს პუნქტში 9.13.1. მოცემულ ხელშეკრულებას გააჩნია კანონიერი ძალა შენობის მესაკუთრის შეცვლისგან მიუხედავად.

9.10 Стороны соглашаются, что в случае истечения срока договора или его досрочного прекращения, Арендодатель имеет право без согласия или разрешения Арендатора обратиться к Публичному Реестру под Министерством Юстиций запросом об отмене регистраций аренды.

9.10 მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის ან მის ვადამდე შეწყვეტის შემთხვევაში, მეიჯარეს უფლება აქვს, მოიჯარის თანხმობის ან ნებართვის გარეშე მიმართოს იუსტიციის სამინისტროსთან არსებულ საჯარო რეესტრს იჯარის რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნით.

9.11 Возвращение Площади Арендодателю осуществляется по Акту приема-передачи не позднее последнего дня аренды Площади. Арендодателю Площадь передается с неотделимыми улучшениями, с учетом нормального износа, полностью свободными, в надлежащем техническом и санитарном состоянии, пригодном для последующего немедленного использования по назначению. Произведенные Арендатором с согласия Арендодателя неотделимые улучшения Площади становятся собственностью Арендодателя после прекращения договора. Стоимость таких улучшений возмещению не подлежит, если иное не будет письменно согласовано Сторонами.

9.11 მეიჯარისთვის ფართის დაბრუნება ხორციელდება მიღება-გადაცემის აქტით არა უგვიანეს იჯარის ბოლო დღისა. მეიჯარეს ფართი გადაეცემა განუყოფელი გაუმჯობესებებით, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით, სრულად განთავისუფლებული, სათანადო ტექნიკურ და სანიტარულ მდგომარეობაში, რაც ვარგისი იქნება დანიშნულებისამებრ შემდგომი დაუყოვნებელი გამოყენებისათვის. მოიჯარის მიერ მეიჯარის თანხმობით წარმოებული ფართის განუყოფელი გაუმჯობესებები ხდება მეიჯარის საკუთრება ხელშეკრულების შეწყვეტის შედეგ. ასეთი გაუმჯობესებების ღირებულება დაბრუნებას არ ექვემდებარება, თუ სხვაგვარად არ იქნება შეთანხმებული მხარეების მიერ.

9.12 Арендодатель не имеет право удержания вещей Арендатора на территории Площади, до полного выполнения Арендатором его обязательств, предусмотренных данным договором. Вещи и имущество Арендатора описаны в пункте 4.8.5.

9.12 მეიჯარეს უფლება არ აქვს, დააკავოს მოიჯარის ნივთები ფართის ტერიტორიაზე, მოიჯარის მიერ მოცემული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული თავისი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე. მოიჯარის ნივთები და ქონება აღწერილია პუნქტში 4.8.5.

9.13. Особые условия расторжения Договора:

9.13.1. В случае отказа Арендодателя от настоящего Договора (за исключением расторжения по основаниям, указанным в п. 9.2.) (в период с первого по пятый включительно годы аренды) Арендатор вправе потребовать от Арендодателя уплаты штрафа в размере:

- 1 год аренды по 4-ый (четвертый) год аренды – штраф в сумме, эквивалентной 4 000 000,00 (четыре миллиона) долларов США
- 5-ый (пятый) год аренды по 10-ый(десятый) – штраф в сумме, эквивалентной 2 000 000,00 (два миллиона) долларов США

9.13. ხელშეკრულების გაუქმების განსაკუთრებული პირობები:

9.13.1. მეიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებაზე უარის შემთხვევაში (ს.9.2.-ში მითითებული საფუძვლებით გაუქმების გამოკლებით) (იჯარის პირველიდან მეხუთე წლების პერიოდის ჩათვლით) მოიჯარეს უფლება აქვს მოითხოვოს მეიჯარისგან ჯარიმის გადახდა შემდეგი ოდენობით:

- იჯარის 1-ლი წლიდან იჯარის მე-4-ე (მეოთხე) წლის ჩათვლით ჯარიმა, 4 000 000,00 (ოთხი მილიონი) აშშ დოლარის ექვივალენტური ოდენობით.
- იჯარის მე-5-ე (მეხუთე) წლიდან მე-10-ე (მეათე) წლის ჩათვლით – ჯარიმა, 2 000 000,00 (ორი მილიონი) აშშ დოლარის ექვივალენტური ოდენობით.

- В случае нарушения данного договора Арендодателем и неуплаты штрафа в течении 60 дней, Арендатор вправе подать заявку в суд для разрешения спора и возмещения ущерба..

9.13.2. В случае отказа Арендатора от настоящего Договора Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты штрафа в размере:

- с момента окончания ремонтных работ по 10-ый год аренды - штраф в сумме, эквивалентной 2 000 000,00 (два миллиона) долларов США.

9.13.3. Арендатор вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке без каких-либо штрафных санкций за расторжение при условии своевременного письменного уведомления Арендодателя не позднее, чем за 120 (сто двадцать) календарных дней.

Статья 10. Форс-мажор

10.1 Ни одна из Сторон не несет ответственности за полное или частичное невыполнение обязательств по договору, если это невыполнение было вызвано стихийными и технологическими катастрофами, пожарами, военными действиями, правительственными решениями и социальными взрывами, и эти события были инициированы или разработаны после подписания соглашения.

10.2. Сторона, у которой возникнут обстоятельства непреодолимой силы, обязана уведомить другую сторону об этих обстоятельствах, об их возможной продолжительности и прекращении.

10.3. Факты, отраженные в уведомлении, должны быть подтверждены соответствующим компетентным органом.

10.4. Несвоевременное уведомление лишает сторону права использовать вышеуказанные обстоятельства непреодолимой силы как основание для освобождения от ответственности.

Пункт 11
Общие нормы

11.1 Договор аренды должен регулироваться, толковаться и вступать в силу согласно законам Грузии.

11.2 Все споры, которые могут возникнуть между Сторонами касательно настоящего договора аренды или его условий, если они не могут быть решены договором Сторон, будут решены судом Грузии.

11.3 Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность, как в отношении условий настоящего Договора, так и в отношении полученной друг от друга информации о другой Стороне. Стороны обязуются не раскрывать и не разглашать такую информацию третьей стороне без письменного согласия другой Стороны, за исключением случаев предоставления такой информации (по

- მეიჯარის მიერ მოცემული ხელშეკრულების დარღვევის და ჯარიმის 60 დღის განმავლობაში გადაუხდელობის შემთხვევაში, მოიჯარეს უფლება აქვს, გაგაკეთოს განაცხადი სასამართლოში დავის გადაჭრისა და ზარალის ანაზღაურებისათვის..

9.13.2. მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებაზე უარის შემთხვევაში, მეიჯარეს უფლება აქვს, მოითხოვოს მოიჯარისგან ჯარიმის გადახდა შემდეგი ოდენობით:

- სარემონტოს სამუშაოების დამთავრებიდან მე-10 წლის ჩათვლით ჯარიმა 2 000 000,00 (ორი მილიონი) აშშ დოლარის ექვივალენტური ოდენობით.

9.13.3. მოიჯარეს უფლება აქვს, უარი განაცხადოს ხელშეკრულებაზე ცალმხრივად, გაუქმების გამო ყოველგვარი საჯარომო სანქციის გარეშე მეიჯარის დროული წერილობითი შეტყობინების პირობით, არა უგვიანეს 120 (ასოცი)კალენდარული დღით ადრე.

მუხლი 10. ფორს მაჟორი

10.1 არც ერთი მხარე არ აგებს პასუხს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების მთლიანად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობისათვის, თუ ეს შეუსრულებლობა გამოწვეულია სტიქიური და ტექნოლოგიური კატასტროფებით, ხანძრით, საომარი მოქმედებებით, სამთავრობო გადაწყვეტილებათა და სოციალური აფეთქებებით და ეს მოვლენები დაიწყო ან განვითარდა ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგ.

10.2 მხარე, რომელსაც წამოეჭრება დაუძლეველი ძალის გარემოება, ვალდებულია ასეთი გარემოების, მისი შესაძლო ხანგრძლივობის და შეწყვეტის შესახებ შეატყობინოს წერილობით მეორე მხარეს.

10.3 შეტყობინებაში ასახული ფაქტები დადასტურებული უნდა იყოს შესაბამისი კომპეტენტური ორგანოს მიერ.

10.4 დაგვიანებითი შეტყობინება უფლებას ართმევს მხარეს გამოიყენოს ზემოთ მოყვანილი დაუძლეველი ძალის მოვლენები პასუხისმგებლობიდან განთავისუფლების საფუძვლად.

მუხლი 11
ზოგადი ნორმები

11.1 იჯარის ხელშეკრულება უნდა დარეგულირდეს, განიმარტოს და ძალაში შევიდეს საქართველოს კანონების თანახმად.

11.2 ყველა დავა, რაც შეიძლება წარმოიშვას მხარებს შორის წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულებასთან ან მის პირობებთან მიმართებით, თუ მათი გადაჭრა არ შეიძლება მოლაპარაკების გზით, გადაწყდება საქართველოს სასამართლოს მიერ.

11.3 მხარები ვალდებულნი არიან დაიცვან კონფიდენციალობა, როგორც წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებთან მიმართებაში, ისე ერთმანეთისგან მეორე მხარის შესახებ მიღებულ ინფორმაციებთან მიმართებაშიც. მხარები ვალდებულნი არიან არ გაუმხილონ, არ გაუმჟღავნონ ასეთი ინფორმაცია მესამე მხარეს, მეორე მხარის წერილობითი თანხმობის გარეშე, გარდა შემთხვევებისა, როდესაც ასეთი

мотивированному требованию и/или запросу) кредитным, аудиторским организациям, органам государственной власти, иного государственного органа, органа местного самоуправления, судов, органов прокуратуры, органов предварительного следствия, органов дознания по делам, находящимся в их производстве, а также иных государственных контролирующих органов, уполномоченных на получение такой информации в соответствии с действующим законодательством Грузии.

11.4 Все уведомления касательно данного Договора аренды должно быть в письменной форме и отправлены по почте, курьером или с помощью электронной почты по следующему адресу:

Арендодатель:

Адрес: Тбилиси, ул. Горгасали 51-53

Эл. Почта: arenda@6550101.ru

Арендатор:

Адрес: Тбилиси, ул. С. Чиковани 9/11, кв. 19

Эл. Почта: gorgasalihotel@gmail.com

11.5 Договор составлен на трех идентичных экземплярах на грузинском и русском языках с равной юридической силой. Два экземпляра которых остаются у сторон, а один из них будет представлен в Национальное агентство публичного реестра

11.6 Арендодатель окажет содействие Арендатору в регистрации данного договора аренды в Публичном Реестре. Затраты на регистрацию, а также обязательства регистрации, возлагаются на Арендатора. Арендатор однозначно соглашается, что в случае истечения срока договора или его досрочного прекращения, Арендодатель имеет право без согласия или разрешения Арендатора обратиться к Публичному Реестру под Министерством Юстиций запросом об отмене регистраций аренды.

11.7 Отношения, которые не регулируются настоящим договором, разрешаются в соответствии с действующем законодательством.

11.8 Поправки и дополнения, внесенные Сторонами в настоящем договоре, являются неотъемлемой частью настоящего договора и к нему прилагаются.

11.9 аннулирование или заявление недействительным любого положения этого договора не вызывает аннулирование или недействительным всего договора.

11.10 изменения сроков действия в этом договоре допускается только по двустороннему письменному соглашению

11.11 Стороны обязаны незамедлительно уведомлять друг друга об изменениях в реквизитах компании.

11.12 Обе стороны соглашаются с тем, что в случае продажи предмета аренды, преимущественное право его приобретения предоставляется Арендатору.

ინფორმაციის მიწოდება ხდება (მოტივირებული მოთხოვნით და /ან გამოთხოვით) საკრედიტო, აუდიტორული ორგანიზაციებისთვის, სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოებისთვის, სხვა სახელმწიფო ორგანოსთვის, ადგილობრივი თვითმმართველობის, სასამრთლო ორგანოებისათვის, პროკურატურის ორგანოებისათვის, წინასწარი გამოძიების ორგანოებისათვის, მოკვლევის ორგანოებისათვის იმ საქმეებზე, რომლებიც არის მათ წარმოებაში, აგრეთვე სხვაგვარი სახელმწიფო მაკონტროლებელი ორგანოებისთვის, რომლებიც უფლებამოსილნი არიან, მიიღონ ასეთი ინფორმაცია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

11.4 მოცემულ იჯარის ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ყველა შეტყობინება უნდა შედგეს წერილობითი ფორმით და გაიგზავნოს ფოსტით, კურიერით ან ელექტრონული ფოსტით მისამართზე:

მეიჯარე:

მის.: თბილისი, გორგასლის ქ. 51-53

ელ.ფოსტა: arenda@6550101.ru

მოიჯარე:

მის.: თბილისი, ს. ჩიქოვანის ქ. 9/11, ბ. 19
ელ.ფოსტა: gorgasalihotel@gmail.com

11.5 ხელშეკრულება შედგენილია სამ იდენტურ ეგზემპლარად ქართულ და რუსულ ენებზე, რომელთაც გააჩნიათ თანაბარი იურიდიული ძალა. რომელთაგან ორი ეგზემპლარი რჩება მხარეებთან, ხოლო ერთი წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

11.6 მეიჯარე გაუწევს დახმარებას მოიჯარეს მოცემული იჯარის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციაში. რეგისტრაციის ხარჯები, აგრეთვე რეგისტრაციის ვალდებულება ეკისრება მოიჯარეს მოიჯარე ერთმნიშვნელოვნად თანახმაა, რომ ხელშეკრულების ვადი გასვლის შემდეგ ან ვადამდე მისი შეწყვეტის შემთხვევაში მეიჯარე უფლება აქვს, მოიჯარის თანხმობის ან ნებართვის გარეშე მიმართო იუსტიციის სამინისტროსთან არსებულ საჯარო რეესტრს იჯარი რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნით.

11.7 ურთიერთობები რომლებიც არ არის რეგულირებული წინამდებარ ხელშეკრულებით, გადაწყდება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად

11.8 წინამდებარე ხელშეკრულებაში მხარეთა მიერ შეტანილ ცვლილებები და დამატებები წარმოადგენს ამ ხელშეკრულები განუყოფელ ნაწილს და თან ერთვის მას.

11.9 წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულების ბათილობა ძალადაკარგულად გამოცხადება არ იწვევს მთლიანად ხელშეკრულებ ბათილობას ან ძალადაკარგულად გამოცხადებას.

11.10 წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადების შეცვლ დასაშვებია მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით.

11.11 მხარეები ვალდებულნი არიან დაუყოვნებლივ შეატყობინ ერთმანეთს კომპანიის რეკვიზიტების შეცვლის თაობაზე.

11.12 ორივე მხარე თანხმდება, რომ იჯარის საგნის გაყიდ შემთხვევაში, მისი შესყიდვის უპირატესი უფლება ენიჭება მოიჯარეს.

11.13 Условия данного Договора аренды являются обязательными с даты, когда обе Стороны подписали Договор аренды.

Договор аренды был заключен и подписан Сторонами или их представителями по нижеуказанной дате.

11.13 მოცემული იჯარის ხელშეკრულების პირობები სავალდებულოა თარიღიდან, როცა ორივე მხარემ ხელი მოაწერა იჯარის ხელშეკრულებას. იჯარის ხელშეკრულება დადებულია და ხელმოწერილია მხარეების და მათი წარმომადგენლების მიერ ქვემოთ მითითებული თარიღით.

Арендодатель:

Директор: Валериан Горгодзе

მეიჯარე:

დირექტორი: ვალერიან გორგომე

Арендатор:

Директор: Эрекле Джгереная

მოიჯარე:

დირექტორი: ერეკლე ჯგერენაია

ცვლილება 2017 წლის 13 სექტემბრის იჯარის ხელშეკრულებაში - № გორ/ა/170825

Изменение договора аренды №гор/а/170825 от 13 сентября 2017 года

თბილისი 14.11.2017	Тбилиси 14.11.2017
ერთის მხრივ შპს „გორგასალი“, (ს/ნ 406132402), წარმოდგენილი დირექტორის, ვალერიან გორგოძის, სახით („მეიჯარე“) და შპს „გ.თ.გ. ჯგუფი“, (ს/ნ 405224582), წარმოდგენილი მისი დირექტორის, ერეკლე ჯგერენაიას, სახით („მოიჯარე“), ვთანხმდებით 2017 წლის 13 სექტემბრის იჯარის ხელშეკრულებაში - № გორ/ა/170825 წინამდებარე ცვლილების შეტანის თაობაზე.	ООО «Горгасали» (ИНН 406132402), в лице директора Валериана Горгодзе («Арендодатель»),), с одной стороны и ООО «ГТГ Группа» (ИНН 405224582), в лице Директора Эрекле Джгеренаиа («Арендатор»), с другой, соглашаемся на внесение настоящего изменения в договор аренды №гор/а/170825 от 13 сентября 2017 года.
1. 2017 წლის 13 სექტემბრის იჯარის ხელშეკრულებაში - № გორ/ა/170825, შეტანილ იქნეს შემდეგი სახის ცვლილებები:	1. Внести следующие изменения в договор аренды №гор/а/170825 от 13 сентября 2017 года:
ა) შევიდეს ცვლილება ხელშეკრულების 1.7 პუნქტში და ჩამოყალიბდეს შემდეგნაირად: 1.7 „მოიჯარისთვის ფართის გადაცემა ხორციელდება მიღება-ჩაბარების აქტით არა უგვიანეს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 15(თხუთმეტი) კალენდარული დღისა, საიჯარო პერიოდის 8 (რვა) თვის ქირის წინასწარი გადახდის პირობით. მეიჯარეს უფლება აქვს გამოიყენოს ფართი აქტის ხელმოწერის თარიღიდან, აქტის ხელმოწერაზე თავის არიდება ითვლება, როგორც მეიჯარის უარი ფართის იჯარით მიღებაზე.“	А) Внести изменения в пункт 1.7 и утвердить в следующей редакции: 1.7 “Передача Площади Арендатору осуществляется по Акту приема-передачи не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты подписания настоящего договора при условии оплаты арендной платы за 8 (восемь) месяцев аренды. Арендатор вправе использовать Площадь с даты подписания такого Акта, уклонение от подписания Акта рассматривается как отказ Арендатора от принятия Площади в аренду”.
ბ) იჯარის ხელშეკრულების 3.1.1 პუნქტში შევიდეს ცვლილება და ჩამოყალიბდეს შემდეგნაირად: 3.1.1. „ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 8 (რვა) თვის განმავლობაში (2017 წლის 1 ოქტომბრიდან 2018 წლის 31 მაისის ჩათვლით) ყოველთვიურ	Б) Внести изменения в пункт 3.1.1 и утвердить в следующей редакции: 3.1.1. “В течение 8 (восемь) месяцев после подписания этого договора (01 октября 2017 года по 31 мая 2018 года включительно), размер арендной платы за всю арендуемую Площадь в месяц составляет 4500,00 (четыре