EVOLUTION COPY

ADDENDUM TO THE LEASE AGREEMENT

დამატება იჯარის ხელშეკრულებაზე

between

შპს პლასფანსა

PLASPAN LLC

და

and

შპს ევოლუშენ ჯორჯიას

EVOLUTION GEORGIA LLC

შორის

14 March 2019

2019 წლის 14 მარტი

ნ. ჭყონია

თ. ქორქ

This Addendum to the Lease Agreement (the "**Addendum**") is entered into on 14 March 2019 by and between:

წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების დამატება („დამატება") დადებულია 2019 წლის 14 მარტს შემდეგ მხარეებს შორის:

PARTIES:

მხარეები:

(1) **PLASPAN LLC**, a company incorporated under the laws of Georgia, with identification code 204876330, having its registered office at 1 Mechanizatsia Street, Tbilisi, Georgia, represented by its director Natia Jakeli duly authorized for the purposes hereof (the "**Lessor**"); and

(1) შპს პლასფანი, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებული კომპანია, საიდენტიფიკაციო კოდით 204876330, იურიდიული მისამართი: მექანიზაციის ქ. 1, თბილისი, საქართველო, წარმოდგენილი მისი დირექტორის, ნათია ჯაყელის სახით, მისი უფლებამოსილების ფარგლებში („მეიჯარე"); და

(2) **EVOLUTION GEORGIA LLC**, a company incorporated under the laws of Georgia, with identification code 405209689, having its registered address at Mekanizatsia str. #1/Tornike Eristavi str #2, Tbilisi, Georgia represented by authorized representative Tamar Jikia, duly authorized for the purposes hereof (the "**Lessee**").

(2) შპს ევოლუშენ ჯორჯია, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებული კომპანია, საიდენტიფიკაციო კოდით 405209689, იურიდიული მისამართი: მექანიზაციის ქ. #1/თორნიკე ერისთავის ქ. #2, თბილისი, საქართველო, წარმოდგენილი უფლებამოსილი წარმომადგენლის თამარ ჯიქიას სახით, საკუთარი უფლებამოსილებების ფარგლებში „მოიჯარე").

Each a "**Party**" and together the "**Parties**".

თითოეული, როგორც „მხარე" და ერთობლივად „მხარეები".

WHEREAS:

ვინაიდან:

(A) The Parties entered into the lease agreement dated 26 September 2017 as amended on 8 February 2018 and 15 October 2018 (the "**Lease Agreement**");

(A) მხარეებს შორის 2017 წლის 26 სექტემბერს გაფორმდა იჯარის ხელშეკრულება, რომელშიც შეიტანეს ცვლილება 2018 წლის 8 თებერვალს და 2018 წლის 15 ოქტომბერს („**იჯარის ხელშეკრულება**");

(B) The Lessor owns building No. 3 and building No.6 in its entirety located on the Land identified in details by measurements and drawing in green lines in Schedule 1 of this Addendum (the "**Additional Premises**");

(B) მეიჯარე არის შენობა N3-ის და შენობა N6-ის მესაკუთრე სრულად, რომელიც მდებარეობს მიწაზე და რომლის დეტალებიც მითითებულია და გეგმაზე მწვანე ფერში შემოხაზულია ამ ხელშეკრულების დანართ 1-ში („**დამატებითი შენობა**");

(C) The Lessee desires to lease the Additional Premises for operation of the Permitted Business and the Lessor is willing to lease the Additional Premises to the Lessee on the terms and conditions contained in

(C) მოიჯარეს სურს, რომ იჯარით მიიღოს დამატებითი შენობა, რათა განახორციელოს ნებადართული საქმიანობა და მეიჯარეს სურს იჯარით გასცეს დამატებითი შენობა მოიჯარის სასარგებლოდ, ამ

this Addendum and the lease Agreement;

ხელშეკრულების წესებისა და პირობების შესაბამისად.

(D) The Parties agreed to attach this Addendum to the Lease Agreement and this Addendum forms essential and integral part of the Lease Agreement.

(D) მხარეები შეთანხმდნენ, რომ იჯარის ხელშეკრულებას დაერთოს წინამდებარე დამატება და წინამდებარე დამატება წარმოადგენს იჯარის ხელშეკრულების მნიშვნელოვან და განუყოფელ ნაწილს.

1. DEFINITIONS AND INTERPRETATION

1. ტერმინები და განმარტებები

1.1 The terms defined in the Lease Agreement shall have the same meaning when used in this Addendum, unless otherwise defined in this Addendum.

1.1 იჯარის ხელშეკრულებაში განმარტებულ ტერმინებს აქვთ იგივე მნიშვნელობა წინამდებარე დამატებაში, თუ სხვაგვარად არ არის განმარტებული წინამდებარე დამატებაში.

1.2 Unless the context otherwise requires, references in the Lease Agreement to "**this Agreement**" or "**the Agreement**" shall be to the Lease Agreement with this Addendum incorporated thereto.

1.2 თუ კონტექსტი სხვაგვარად არ მოითხოვს, იჯარის ხელშეკრულებაში „**წინამდებარე ხელშეკრულებაზე**" ან „**ხელშეკრულებაზე**" მითითება გულისხმობს იჯარის ხელშეკრულებას წინამდებარე დამატებით.

1.3 In this Addendum, unless the context otherwise requires:

1.3 თუკი კონტექსტი სხვაგვარად არ მოითხოვს, ამ დამატებაში:

"**Addendum Effective Date**" means the date of this Addendum;

„**დამატების ძალაში შესვლის თარიღი**" ნიშნავს წინამდებარე დამატების თარიღს;

"**Additional Rent**" shall have a meaning set out in Clause 4.1 of this Addendum;

„**დამატებითი ქირა**" განსაზღვრულია ამ დამატების 4.1 მუხლში;

"**Additional Premises Commencement Date**" means the date as determined in the Construction Appendix;

„**დამატებითი შენობის დაწყების თარიღი**" ნიშნავს თარიღს, როგორც ეს მიეთითება მშენებლობის დანართში;

"**Conditions**" means conditions as set out in Clauses 3.1.1 - 3.1.5 of this Addendum collectively and the "**Condition**" means each of the Conditions individually;

„**პირობები**" ნიშნავს წინამდებარე დამატების 3.1.1 - 3.1.5 მუხლებში განსაზღვრულ პირობებს ერთობლივად, ხოლო „**პირობა**" ნიშნავს თითეულ პირობას ცალ-ცალკე;

"**Construction Appendix**" shall have a meaning set out in Clause 3.1.5 of this Addendum;

"**Construction Permit**" means a construction permit issued by the Municipality or any other relevant governmental authority regarding the construction works to be carried out at the Additional Premises;

"**Construction Plan**" means architectural drawings regarding the construction works to be submitted by the Lessee to the Lessor and to be submitted to the Municipality for obtainment of the Construction Permit;

"**Current Lessees**" mean Nikora Trade LLC (with identification number 206255808) and Rehau LLC (with idenficiation number 202391795, which are the lessees of the Lease Option Object as of the Addendum Effective Date;

"**Lease Option Object**" shall have a meaning set out in Clause 9.1 of this Addendum;

"**Lease Option Period**" shall have a meaning set out in Clause 9.1 of this Addendum; and

"**Prepayment**" shall have a meaning set out in Clause 5.1 of this Addendum.

„მშენებლობის დანართი" განსაზღვრულია ამ დამატების 3.1.5 მუხლში;

„მშენებლობის ნებართვა" ნიშნავს მერიის ან შესაბამისი სამთავრობო ორგანოს მიერ გაცემულ ნებართვას დამატებით შენობაში ჩასატარებელ სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით;

„მშენებლობის გეგმა" ნიშნავს არქიტექტურულ ნახაზებს სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებით, რომელსაც მოიჯარე წარუდგენს მეიჯარეს და რომელიც წარედგინება მერიას მშენებლობის ნებართვის მისაღებად;

„ამჟამინდელი მოიჯარეები" ნიშნავს შპს ნიკორა ტრეიდს (საიდენტიფიკაციო კოდით 206255808) და შპს რეჰაუს (საიდენტიფიკაციო კოდით 202391795), რომლებიც არიან იჯარის ობიექტის საგნის მოიჯარეები დამატების ძალაში შესვლის თარიღისთვის;

„იჯარის ობიექტის საგანი" განსაზღვრულია ამ დამატების 9.1 მუხლში;

„იჯარის პერიოდი" განსაზღვრულია ამ დამატების 9.1 მუხლში; და

„ავანსი" განსაზღვრულია ამ დამატების 5.1 მუხლში.

2. GRANT OF THE LEASE

2.1 In consideration of the terms and conditions herein contained, the Lessor agrees to grant the lease rights on the Additional Premises to the Lessee and the Lessee agrees to receive such lease rights subject to the payment of the Additional Rent.

2. იჯარის უფლების გაცემა

2.1 წინამდებარე დამატებაში არსებული წესებისა და პირობების გათვალისწინებით, მეიჯარე თანახმაა, რომ მოიჯარეს გადასცეს იჯარის უფლება დამატებით შენობაზე და მოიჯარე თანახმაა, მიიღოს ასეთი იჯარის უფლებები დამატებითი ქირის გადახდის სანაცვლოდ.

2.2 The Additional Premises shall be delivered and handed over to the Lessee in the condition described in the Construction Appendix and such hand-over shall be evidenced by signing the delivery-acceptance act by the Parties.

2.2 დამატებითი შენობა მოიჯარეს უნდა ჩაბარდეს და გადაეცეს იმ მდგომარეობაში, როგორც ეს მითითებული იქნება მშენებლობის დანართში და ასეთი გადაცემა უნდა დამოწმდეს მხარეების მიერ მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერით.

3. CONDITIONS

3. პირობა

3.1 The Parties agree that the Parties shall carry out the following:

3.1 მხარეები თანხმდებიან, რომ შეასრულონ შემდეგი ვალდებულებები:

3.1.1 The Lessee shall submit to the Lessor the Construction Plan no later than 1 April 2019;

3.1.1 მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს მიაწოდოს მშენებლობის გეგმა არაუგვიანეს 2019 წლის 1 აპრილისა;

3.1.2 Upon submission of the Construction Plan by the Lessee to the Lessor, the Lessor shall approve such Construction Plan within 10 (ten) calendar days. For avoidance of any doubt, the approval of the Lessor shall not be unreasonably withheld;

3.1.2 მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარის მიერ მისთვის მშენებელობის გეგმის მიწოდებიან 10 (ათი) კალენდარულ დღეში დაადასტუროს ასეთი მშენებლობის გეგმა. ყოველგვარი ეჭვის თავიდან აცილების მიზნით, მეიჯარე ვალდებულია არ თქვას უარი ასეთ დასტურზე არაგონივრულად;

3.1.3 Upon issuance of the approval by the Lessor as set out above in Clause 3.1.2, the Lessor shall immediately sign and deliver to the Lessee any and all documents as requested by the Lessee for the purpose of submission of application regarding the Construction Permit. For avoidance of any doubt, the documents issued by the Lessor shall allow the Lessee to change the purpose of the Additional Premises to the office building;

3.1.3 მეიჯარის მიერ დასტურის გაცემის შემდეგ, როგორც ეს მითითებულია 3.1.2 მუხლში ზემოთ, მეიჯარე ასევე ვალდებულია დაუყოვნებლივ გასცეს ნებისმიერი და ყველა დოკუმენტი, რომელსაც მოიჯარე მოითხოვს მშენებლობის ნებართვის შესახებ განცხადების წარდგენის მიზნებისთვის. ყოველგვარი ეჭვის თავიდან აცილების მიზნით, მეიჯარის მიერ გაცემული დოკუმენტები უფლებას უნდა ანიჭებდეს მოიჯარეს შეცვალოს დამატებითი შენობის დანიშნულება საოფისე დანიშნულებით;

3.1.4 Following receipt of the approval as set out in Clause 3.1.2 and documents as set out in Clause 3.1.3, the Lessee shall use its best commercial efforts to obtain the Construction Permit from the Municipality in a reasonable time period and the Lessor shall provide

3.1.4 მეიჯარისგან 3.1.2 მუხლით გათვალისწინებული თანხმობისა და 3.1.3 მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტების მიღების შემდეგ, მოიჯარე ვალდებულია გამოიყენოს საუკეთესო კომერციული ძალისხმევა, რათა მიიღოს მშენებლობის ნებართვა გონივრულ ვადაში და მეიჯარე ვალდებულია

ნ.ჭაუელი

any and all assistance as requested by the Lessee;

გაუწიოს ნებისმიერი დახმარება, რომელსაც მოიჯარე მოითხოვს;

3.1.5 No later than 5 (five) Business Days from submission of the application to the Municipality by the Lessee with respect to the Construction Permit, the Parties shall sign appendix which shall set out the following: (i) list of construction works to be carried out by the Lessor; (ii) respective performance deadlines; (iii) Additional Premises Commencement Date; (iv) provisions related to construction financing; and (v) any other details related to the construction works (the "**Construction Appendix**").

3.1.5 არაუგვიანეს 5 (ხუთი) სამუშო დღისა მოიჯარის მიერ მერიისთვის მშენებლობის ნებართვის შესახებ განცხადების წარდგენიდან, მხარეები ხელს მოაწერენ დანართს, რომელიც მოიცავს შემდეგს: (i) მეიჯარის მიერ ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების სია; (ii) შესაბამისი შესრულების ვადები; (iii) დამატებითი შენობის დაწყების თარიღი; (iv) მშენებლობის დაფინანსებასთან დაკავშირებული წესები; და (v) სამშენებლო სამუშაოებთან დაკავშირებული სხვა დეტალები („**მშენებლობის დანართი**").

3.2 The Parties agree that subject to fulfilment of obligations of the Lessor as set out in clause 3.1.4 above, in case of delay of issuance of the Construction Permit by the Municipality in a reasonable period of time or in case of any delay in timely obtainment of the Construction Permit at the fault of the Lessee, the Lessee shall be obliged to commence payment of the Additional Rent (as defined below) from 1 August 2019. For avoidance of any doubt, in case of issuance of the Construction Permit by the Municipality without any delays as set out in Clause 3.1.4 and obtainment of the Construction Permit by the Lessee in a reasonable period of time without any delays as set out in Clause 3.1.5, this Clause 3.2 shall not apply and the Lessee shall commence payment of the Additional Rent from the Additional Premises Commencement Date as set out in Clause 4.1 below.

3.2 მხარეები თანხმდებიან, რომ მეიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების 3.1.4 მუხლით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემთხვევაში, თუკი შეფერხდება მშენებლობის ნებართვის გონივრულ ვადაში გაცემის პროცესი მერიის მიერ ან თუკი მოიჯარის ბრალეული ქმედების გამო შეფერხდება მშენებლობის ნებართვის დროული მოპოვება, მოიჯარე ვალდებულია, დაიწყოს დამატებითი ქირის (როგორც განმარტებულია ქვემოთ) გადახდა 2019 წლის 1 აგვისტოდან. ყოველგვარი ეჭვის თავიდან არიდების მიზნით, იმ შემთხვევაში, თუკი მერია დაყოვნების გარეშე გასცემს მშენებლობის ნებართვას, როგორც ეს გათვალისწინებულია 3.1.4 მუხლში და მოიჯარე მოიპოვებს მშენებლობის ნებართვას გონივრულ ვადაში დაყოვნების გარეშე, როგორც ეს გათვალისწინებულია 3.1.5 მუხლში, წინამდებარე 3.2 მუხლი არ გავრცელდება და მოიჯარე დაიწყებს დამატებითი ქირის გადახდას დამატებითი შენობის დაწყების თარიღიდან, როგორც ეს გათვალისწინებულია 4.1 მუხლით.

3.3 The Parties hereby agree that the Lessee shall be entitled to terminate

3.3 მხარეები თანხმდებიან, რომ მოიჯარე უფლებამოსილია

ნჭყეთი

this Addendum effective immediately, without any compensation, if the Municipality refuses to issue the Construction Permit as set out in Clause 3.1.4 or the Parties fail to conclude the Construction Appendix as set out in Clause 3.1.5.

დაუყოვნებლივ შეწყვიტოს წინამდებარე დამატება ყოველგვარი კომპენსაციის გარეშე, თუ მერია უარს იტყვის მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე 3.1.4 მუხლის შესაბამისად ან მხარეები არ მოაწერენ ხელს მშენებლობის დანართს 3.1.5 მუხლის შესაბამისად.

3.4 For avoidance of any doubt, the Lessee shall be responsible for carrying out the procedures for accepting the Additional Premises into exploitation and the Lessor shall support the Lessee to ensure acceptance of the Additional Premises into exploitation.

3.4 ყოველგვარი ეჭვის თავიდან აცილების მიზნით, მოიჯარე პასუხისმგებელია დამატებითი შენობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცედურების განხორციელებაზე და მოიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს დამატებითი შენობის ექსპლუატაციაში მიღება გონივრულ ვადაში. მეიჯარე ვალდებულია, ხელი შეუწყოს მოიჯარეს დამატებით შენობის ექსპლუატაციაში მიღებასთან დაკავშირებით.

4. ADDITIONAL RENT AND PAYMENT TERMS

4. დამატებითი ქირა და გადახდის პირობები

4.1 Subject to Clause 3.2 above, from the Additional Premises Commencement Date, the Lessee shall pay to the Lessor a monthly rent for the Additional Premises in the amount of USD 9,200 (nine thousand two hundred United States Dollars) (the "**Additional Rent**"). The Additional Rent shall be inclusive of any applicable taxes and any additional cost that is applicable to the Additional Premises, as listed below:

4.1 ზემოთ მითითებული 3.2 მუმხლის გათვალისწინებით, დამატებითი შენობის დაწყების თარიღიდან მოიჯარე ვალდებულია, მეიჯარეს დამატებითი შენობისთვის გადაუხადოს ყოველთვიური ქირა, რომელიც შეადგენს 9,200 აშშ დოლარს (ცხრა ათას ორასი აშშ დოლარი) („**დამატებითი ქირა**"). დამატებითი ქირა მოიცავს დამატებითი შენობის ყველა შესაბამის გადასახადს, კერძოდ:

4.1.1 Taxes: taxes, including any VAT, land tax, property tax; and

4.1.1 გადასახადები: გადასახადები, მათ შორის, დღგ, მიწის გადასახადი, ქონების გადასახადი; და

4.1.2 Insurance premiums and all other costs related to the insurance as set out in Clause 12 of Lease Agreement and Clause 8 of this Addendum.

4.1.2 დაზღვევის პრემია და ყველა სხვა ხარჯი, რომელიც უკავშირდება დაზღვევას, როგორც ეს მითითებულია იჯარის ხელშეკრულების მე-12 მუხლში და ამ დამატების მე-8 მუხლში.

4.2 The Parties agree that the Additional Rent shall not be subject to review or any modification during the first 3

4.2 მხარეები თანხმდებიან, რომ დამატებითი ქირა არ ექვემდებარება გადახედვასა და ცვლილებას

(three) Lease Years. At the beginning of the fourth Lease Year and upon commencement of each following Lease Year during the Term, the Additional Rent payable by the Lessee shall increase by four percent (4%). For avoidance of any doubt, accrual of 4% to the Additional Rent pursuant to this clause shall be calculated as follows: (i) starting from the first day of the fourth Lease Year and during the entire fourth Lease Year the payable monthly Additional Rent shall amount to USD 9,568 (nine thousand five hundred sixty-eight United States Dollars); (ii) during the entire fifth Lease Year the payable monthly Additional Rent shall amount to USD 9,950.70 (nine thousand nine hundred fifty United States Dollars and seventy cents); (iii) during the entire sixth Lease Year the payable monthly Additioanl Rent shall amount to USD 10,348.70 (ten thousand three hundred forty eight United States Dollars and seventy cents); (iv) during the entire seventh Lease Year the payable monthly Additioanl Rent shall amount to USD 10,762.70 (ten thousand seven houndred sixty-two United States Dollars and seventy cents); (v) during the entire eighth Lease Year the payable monthly Additional Rent shall amount to USD 11,193.20 (eleven thousand one hundred ninety-three thousand United States Dollars and twenty cents); (vi) during the entire ninth Lease Year the payable monthly Additional Rent shall amount to USD 11,640.90 (eleven thousand six thoundred forty United States Dollars and ninety cents); and (vii) during the entire tenth Lease Year the payable monthly Additional Rent shall amount to USD 12,106.60 (twelve thousand one hundred six United States Dollars and sixty cents).

საიჯარო წლების პირველი სამი (3) წლის განმავლობაში. მეოთხე საიჯარო წლის დასაწყისში და ვადის განმავლობაში თითოეული საიჯარო წლის დაწყებისას, მოიჯარის მიერ გადასახდელი დამატებითი ქირა გაიზრდება ოთხი პროცენტით (4%). ყოველგვარი ეჭვის თავიდან აცილების მიზნით, ამ მუხლის მიხედვით, 4%-იანი ზრდა გამოითვლება შემდეგნაირად: (i) მეოთხე საიჯარო წლის დაწყებიდან და მთელი მეოთხე საიჯარო წლის განმავლობაში დამატებითი ქირა ყოველთვიურად შეადგენს 9,568 აშშ დოლარს (ცხრა ათას ხუთას სამოცდარვა აშშ დოლარი); (ii) მთელი მეხუთე საიჯარო წლის განმავლობაში გადასახდელი დამატებითი ქირა ყოველთვიურად შეადგენს 9,950.70 აშშ დოლარს (ცხრა ათას ცხრაას ორმოცდაათი აშშ დოლარი და სამოცდაათი ცენტი); (iii) მთელი მეექვსე საიჯარო წლის განმავლობაში გადასახდელი დამატებითი ქირა ყოველთვიურად შეადგენს 10,348.70 აშშ დოლარს (ათი ათას სამას ორმოცდარვა აშშ დოლარი და სამოცდაათი ცენტი); (iv) მთელი მეშვიდე საიჯარო წლის განმავლობაში გადასახდელი დამატებითი ქირა ყოველთვიურად შეადგენს 10,762.70 აშშ დოლარს (ათი ათას შვიდას სამოცდაორი აშშ დოლარი და სამოცდაათი ცენტი); (v) მთელი მერვე საიჯარო წლის განმავლობაში გადასახდელი დამატებითი ქირა ყოველთვიურად შეადგენს 11,193.20 აშშ დოლარს (თერთმეტი ათას ას ოთხმოცდაცამეტი აშშ დოლარი და ოცი ცენტი); (vi) მთელი მეცხრე საიჯარო წლის განმავლობაში გადასახდელი დამატებითი ქირა ყოველთვიურად შეადგენს 11,640.90 აშშ დოლარს (თერთმეტი ათას ექვსას ორმოცი აშშ დოლარი და ოთხმოცდაათი ცენტი); და (vii) მთელი მეათე საიჯარო წლის განმავლობაში გადასახდელი დამატებითი ქირა ყოველთვიურად შეადგენს 12,106.60 აშშ დოლარს

(თორმეტი ათას ას ექვსი აშშ დოლარი და სამოცი ცენტი).

4.3 All payment terms as set out in Clauses 5.6-5.10 of the Lease Agreement shall apply to the payment of the Additional Rent.

4.3 ყველა გადახდის პირობა, როგორც ეს გათვალისწინებულია იჯარის ხელშეკრულების 5.6-5.10 მუხლებში, ვრცელდება დამატებითი ქირის გადახდაზე.

5. PREPAYMENT

5. ავანსი

5.1 Within 10 (ten) Business days from the date of issuance of the Construction Permit by the Municipality, the Lessee shall make a prepayment of USD 30,000 (thirty thousand United States Dollars) to the Lessor including any and all applicable taxes (the "**Prepayment**"). Payment shall be done in Georgian Lari according to the National Bank of Georgia exchange rate applicable on the date of payment.

5.1 მერიის მიერ მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში, მოიჯარე ვალდებულია, წინასწარ გადაუხადოს მეიჯარეს 30,000 (ოცდაათი ათასი) აშშ დოლარი ყოველგვარი გადასახადების ჩათვლით („ავანსი"). გადახდა უნდა განხორციელდეს ლარში, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ გადახდის დღეს დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

5.2 The Paries agree that USD 4,286 (four thousand two hundred eighty-six United States Dollars) shall be deducted from the Prepayment towards the monthly Additional Rent during first 7 (seven) months from the Additional Premises Commencement Date.

5.2 მხარეები თანხმდებიან, რომ ავანსის თანხიდან 4,286 (ოთხი ათას ორას ოთხმოცდაექვსი) აშშ დოლარი გამოიქვითება ყოველთვიური დამატებითი საიჯარო ქირიდან დამატებითი შენობის დაწყების თარიღიდან პირველი 7 (შვიდი) თვის განმავლობაში.

6. REGISTRATION OF OBLIGATION

6. ვალდებულების რეგისტრაცია

6.1 This Addendum shall represent a basis for registration of obligation at the Public Registry with respect to the Additional Premises by which the Lessor shall not sell, transfer, alienate or encumber the Additional Premises, as well as the Lessor shall not impose any rights or security interests of any kind including, but not limited to any charge, mortgage, attachment, right of usufruct, right of servitude, claim, option, right of pre-emption, lien, leasehold interest, covenant and any other third party rights or interests having a similar effect, except as provided in Clause 11.2.23 of Lease Agreement.

6.1 წინამდებარე დამატება წარმოადგენს დამატებით შენობასთან დაკავშირებული ვალდებულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველს, რომლითაც მეიჯარე ვალდებულია, არ გაყიდოს, გადასცეს, გაასხვისოს ან დატვირთოს დამატებითი შენობა და ასევე მეიჯარე ვალდებულია, არ დატვირთოს დამატებითი შენობა რამე უფლებით ან ნებისმიერი სახის უზრუნველყოფის საშუალებით, მათ შორის, მაგრამ არამხოლოდ, ნებისმიერი ვალდებულებით, იპოთეკით, ყადაღით, უზუფრუქტის უფლებით, სერვიტუტის უფლებით, მოთხოვნით, ოფციით, უპირატესი

6.5 ყველა

შესყიდვის უფლებით, საიჯარო უფლებით, ხელშეკრულებით ან სხვა ნებისმიერი მესამე პირის უფლებებით ან ინტერესებით, რომლებსაც აქვთ მსგავსი ეფექტი, გარდა იჯარის ხელშეკრულების 11.2.23 მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევისა.

7. PURCHASE OPTION

The Option granted by the Lessor to the Lessee as set out in the Lease Agreement shall also apply to the Additional Premises. The Parties hereby agree that the purchase price of the Leased Area as set out in Clause 9.3 of the Lease Agreement shall not include the Additional Premises and the Lessor shall pay additional EUR 1,544,483 (one million five hundred forty-fourt thousand four hundred eighty-three Euros) plus VAT for the Additional Premises. If the Option is used during the tenth Lease Year, the purchase price of the Additional Premises will be EUR 1,544,483 (one million five hundred forty-fourt thousand four hundred eighty-three Euros) plus VAT; or (b) the market price of the Additional Premises whichever is greater. The market price will be determined as the average of the valuation of two reputable and internationally acknowledged property valuation companies in Georgia (of which each Party shall engage and pay for one valuation company) and such valuation shall denominate the market price in Euros.

7. შესყიდვის ოფცია

იჯარის ხელშეკრულების მიხედვით მეიჯარის მიერ მოიჯარისთვის მინიჭებული ოფციის უფლება ასევე ვრცელდება დამატებით შენობაზე. მხარეები თანხმდებიან, რომ იჯარის ხელშეკრულების 9.3 მუხლით გათვალისწინებული ფასი არ მოიცავს დამატებით შენობას და მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს დამატებით 1,544,483 ევრო (ერთი მილიონ ხუთას ორმოცდაოთხი ათას ოთხას ოთხმოცდასამი ევრო), პლუს დღგ დამატებითი შენობისთვის. თუკი მოიჯარე ოფციის უფლებას გამოიყენებს მეათე საიჯარო წლის განმავლობაში, დამატებითი შენობის ნასყიდობის ფასი იქნება 1,544,483 ევრო (ერთი მილიონ ხუთას ორმოცდაოთხი ათას ოთხას ოთხმოცდა სამი ევრო), პლუს დღგ; ან (ბ) დამატებითი შენობის საბაზრო ღირებულება, იმის მიხედვით, თუ რომელი უფრო მაღალი იქნება. საბაზრო ღირებულება უნდა დადგინდეს საქართველოში არსებული ორი კარგი რეპუტაციის მქონე და საერთაშორისოდ აღიარებული შემფასებელი კომპანიის (რომელთაგან თითოეული უნდა შეირჩეს და ანაზღაურდეს თითოეული მხარის მიერ) მიერ და ასეთი შეფასება უნდა გამოხატავდეს საბაზრო ღირებულებას ევროში.

8. INSURANCE

8.1 No later than 1 (one) month from the Additional Premises Commencement Date, the Lessor agrees to procure, maintain and keep in place during the Term of the Lease

8. დაზღვევა

8.1 დამატებითი შენობის დაწყების თარიღიდან არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვის ვადაში, მეიჯარე თანახმაა, რომ მიიღოს, უზრუნველყოს და იქონიოს იჯარის ხელშეკრულების ვადის

Agreemet, at its own costs and expenses, with an insurer approved by the Lessee any and all insurances as set out in Clauses 12.1.1, 12.1.2 and 12.2 of the Lease Agreement and procured for the Premises and the Ancillary Premises for the Additional Premises as well.

განმავლობაში, საკუთარი ხარჯითა და დანახარჯით, მოიჯარის მიერ მოწონებული მზღვეველის მიერ გაცემული ყველა დაზღვევა ასევე დამატებითი შენობისთვის, როგორც ეს გათვალისწინებულია იჯარის ხელშეკრულების 12.1.1, 12.1.2 და 12.2 მუხლებში და რომელიც მოპოვებულია შენობისა და დამხმარე შენობისთვის.

8.2 The Lessor shall present terms of the insurance agreement to the Lessee.

8.2 მეიჯარე ვალდებულია, მოიჯარეს წარმოუდგინოს სადაზღვევო ხელშეკრულებები.

8.3 If the Lessor fails to provide the Lessee with proof of insurances as set out in this Clause 8 before 1 August 2019, the Lessee may insure the Additional Premises in place of the Lessor and deduct the costs incurred in contracting the insurances policies from the monthly Additional Rent.

8.3 თუკი მეიჯარე ვერ უზრუნველყოფს მოიჯარის წინაშე დაზღვევის მტკიცებულების წარდგენას 2019 წილს 1 აგვისტომდე, როგორც ეს მითითებულია წინამდებარე მე-8 მუხლში, მოიჯარე უფლებამოსილია დააზღვიოს დამატებითი შენობა მეიჯარის ნაცვლად და სადაზღვევო პოლისზე გაწეული ხარჯი გამოაკლოს ყოველთვიურ დამატებით ქირას.

9. LEASE OPTION

9. იჯარის ოფცია

9.1 From the Addendum Effective Date until 1 May 2020 (the "**Lease Option Period**") the Lessor irrevocably grants to the Lessee and the Lessee accepts a lease option right over the building No. 1 with the total space of 2160 sq.m , building No. 2 with the total space of 271.22 sq.m and building No. 7 with the total space of 125.3 sq.m located on the Land (the "**Lease Option Object**") by virtue of which the Lessee has the right, but not the obligation, to lease the Lease Option Object. For avoidance of any doubt, the Lessee acknowledges that as of the Addendum Effective Date, the Lease Option Object is occupied by the Current Lessees.

9.1 დამატების ძალაში შესვლის თარიღიდან 2020 წლის 1 მაისამდე („იჯარის ოფციის პერიოდი"), მეიჯარე გამოუხმობადად ანიჭებს მოიჯარეს და მოიჯარე თანხმობას აცხადებს მიწაზე დამაგრებული შენობა N1-ის, საერთო ფართით 2160 კვ.მ, შენობა N2-ის, საერთო ფართით 271.22 კვ.მ და შენობა N7-ის საერთო ფართით 125.3 კვ.მ, იჯარის ოფციაზე („იჯარის ოფციის საგანი"), რომლის ძალითაც, მოიჯარეს აქვს უფლება, მაგრამ არა ვალდებულება, იჯარით აიღოს იჯარის ოფციის საგანი. ყოველგვარი ეჭვის თავიდან აცილების მიზნით, მოიჯარე აღიარებს, რომ დამატების ძალაში შესვლის თარიღისთვის, იჯარის ოფციის საგანი დაკავებულია ამჟამინდელი მოიჯარეების მიერ.

ნბუყეო

9.2	The option right to lease the Lease Option Object is subject to the following terms and conditions:	9.2	იჯარის ოფცია იჯარის ოფციის საგანზე ექვემდებარება შემდეგ წესებსა და პირობებს:
9.2.1	the rent for the Lease Option Object shall amount to USD 4 (four United States Dollars) plus VAT per sq. m. The total amount of the rent shall be determined following specification of total space to be leased;	9.2.1	იჯარის ოფციის საგნის საიჯარო ქირა უნდა იყოს 4 (ოთხი) აშშ დოლარს დამატებული დღგ ერთ კვადრატულ მეტრზე. ქირის სრული თანხა უნდა განისაზღვროს იჯარით ასაღები ფართის სრულად განსაზღვრის შემდეგ;
9.2.2	if the Lease Option Object is not vacated by the Current Lessees until 1 May 2020, the Lease Option Object lease term shall commence at any time after 1 May 2020;	9.2.2	თუ იჯარის ოფციის საგანი არ გათავისუფლდა ამჟამინდელი მოიჯარეების მიერ 2020 წლის 1 მაისამდე, იჯარის ოფციის საგნის იჯარის ვადა დაიწყება ნებისმიერ დროს 2020 წლის 1 მაისის შემდეგ;
9.2.3	If the Lease Option Object is vacated by the Current Lessees until 1 May 2020, the Lessor will notify the Lessee in writing 2 (two) months in advance about such vacation and the Lease Option Obejct lease term shall commence at any time agreed between the Parties; and	9.2.3	თუ იჯარის ოფციის საგანი გათავისუფლდა ამჟამინდელი მოიჯარეების მიერ 2020 წლის 1 მაისამდე, მეიჯარე შეატყობინებს მოიჯარეს 2 (ორი) თვით ადრე ასეთი გათავისუფლების შესახებ და იჯარის ოფციის საგნის იჯარის ვადა დაიწყება ნებისმიერ დროს, როგორც ამას მხარეები შეათანხმებენ; და
9.2.4	the Option shall also apply to the Lease Option Object and purchase price for the Lease Option Object shall be EUR 818.90 (eight hundred eighteen Euros and ninety cents) per sq. m.	9.2.4	ოფციის უფლება ასევე უნდა გავრცელდეს იჯარის ოფციის საგანზე და იჯარის ოფციის საგნის ნასყიდობის ფასი უნდა იყოს 818.90 ევრო (რვაას თვრამეტი ევრო და ოთხმოცდაათი ცენტი) ერთ კვადრატულ მეტრზე.
9.3	The Parties shall negotiate conclusion of a new lease or amendment of the Lease Agreement in relation to the Lease Option Object in good faith.	9.3	მხარეები ვალდებული არიან კეთილსინდისიერად შეთანხმდნენ იჯარის ოფციის საგანთან დაკავშირებით ახალი იჯარის გაფორმებაზე ან იჯარის ხელშეკრულების ცვლილებაზე.
9.4	In case the Lease Option Object is not vacated by the Current Lessees by 1 May 2020, the Lessor shall not be entitled to enter into lease agreement with any other lessee in relation to the Lease Option Object at any time during the Lease Option Period. In case the Lease Option Object is vacated by the Current Lessees by 1 May 2020, the Lessor	9.4	თუ იჯარის ოფციის საგანი არ გათავისუფლდება ამჟამინდელი მოიჯარეების მიერ 2020 წლის 1 მაისამდე, მეიჯარე არ არის უფლებამოსილი სხვა მოიჯარესთან გააფორმოს იჯარის ხელშეკრულება იჯარის ოფციის საგანთან დაკავშირებით ნებისმიერ დროს იჯარის ოფციის პერიოდის

shall not be entitled to enter into lease agreement with any other lessee in relation to the Lease Option Object 1 (one) month from such vacation.

განმავლობაში. თუ იჯარის ოფციის საგანი გათავისუფლდა ამჟამინდელი მოიჯარეების მიერ 2020 წლის 1 მაისამდე, მეიჯარე არ არის უფლებამოსილი სხვა მოიჯარესთან გააფორმოს იჯარის ხელშეკრულება იჯარის ოფციის საგანთან დაკავშირებით ასეთი გათავისუფლებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში.

10. OTHER TERMS

10.1 The Parties agree that any reference to the Leased Area in Clauses 2.4, 4, 10, 11, 13-22 of the Lease Agreement shall also include the Additional Premises.

10.2 The Parties agree that any reference to the Premises and the Ancillary Premises jointly in Clauses 2.4, 4, 10, 11, 13-22 of the Lease Agreement shall also include the Additional Premises.

10. სხვა პირობები

10.1 მხარეები თანხმდებიან, რომ იჯარის ხელშეკრულების 2.4, 4, 10, 11 და 13-22 მუხლებში ნებისმიერი მითითება საიჯარო ფართზე ასევე მოიცავს დამატებით შენობას.

10.2 მხარეები თანხმდებიან, რომ იჯარის ხელშეკრულების 2.4, 4, 10, 11 და 13-22 მუხლებში ნებისმიერი მითითება შენობასა და დამხმარე შენობაზე ერთობლივად ასევე მოიცავს დამატებით შენობას.

11. CONTINUITY

11.1 The provisions of the Lease Agreement shall, as amended in this Addendum, continue in full force and effect, and shall be read and construed as one document with this Addendum.

11. განგრძობადობა

იჯარის ხელშეკრულების დებულებები, წინამდებარე დამატებით განსაზღვრული ცვლილებების გათვალისწინებით, რჩება სრულ ძალაში და იჯარის ხელშეკრულება უნდა განიმარტოს, როგორც ერთი დოკუმენტი წინამდებარე დამატებასთან ერთად.

12. MISCELLANEOUS

12.1 This Addendum shall be governed by laws of Georgia. All disputes and disagreements between the Parties shall be resolved by the competent courts of Georgia.

12.2 In case of any discrepancies between the English and Georgian texts of the Addendum, English text shall prevail.

12.3 This Addendum is made in three copies. Each Party shall be provided with a copy of the Addendum and the

12. სხვა დებულებები

12.1 წინამდებარე დამატება რეგულირებულია საქართველოს კანონმდებლობით. მხარეთა შორის ნებისმიერი დავა და უთანხმოება უნდა გადაწყდეს საქართველოს სასამართლოების მიერ.

12.2 დამატების ინგლისურ და ქართულ ტექსტს შორის შეუთანხმებლობის შემთხვევაში, ინგლისურ ტექსტს ენიჭება უპირატესობა.

12.3 წინამდებარე დამატება შედგენილია სამ ეგზემპლარად. თითოეული მხარისთვის თითო ეგზემპლარი და

third copy shall be submitted to the LEPL National Agency of Public Registry for registration, upon request of either Party or in cases provided by the law.

მესამე ეგზემპლარი სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში დამატების რეგისტრაციისთვის, რომელიმე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში ან იმ შემთხვევაში, თუკი ამას მოითხოვს კანონი.

SCHEDULE 1

დანართი 1

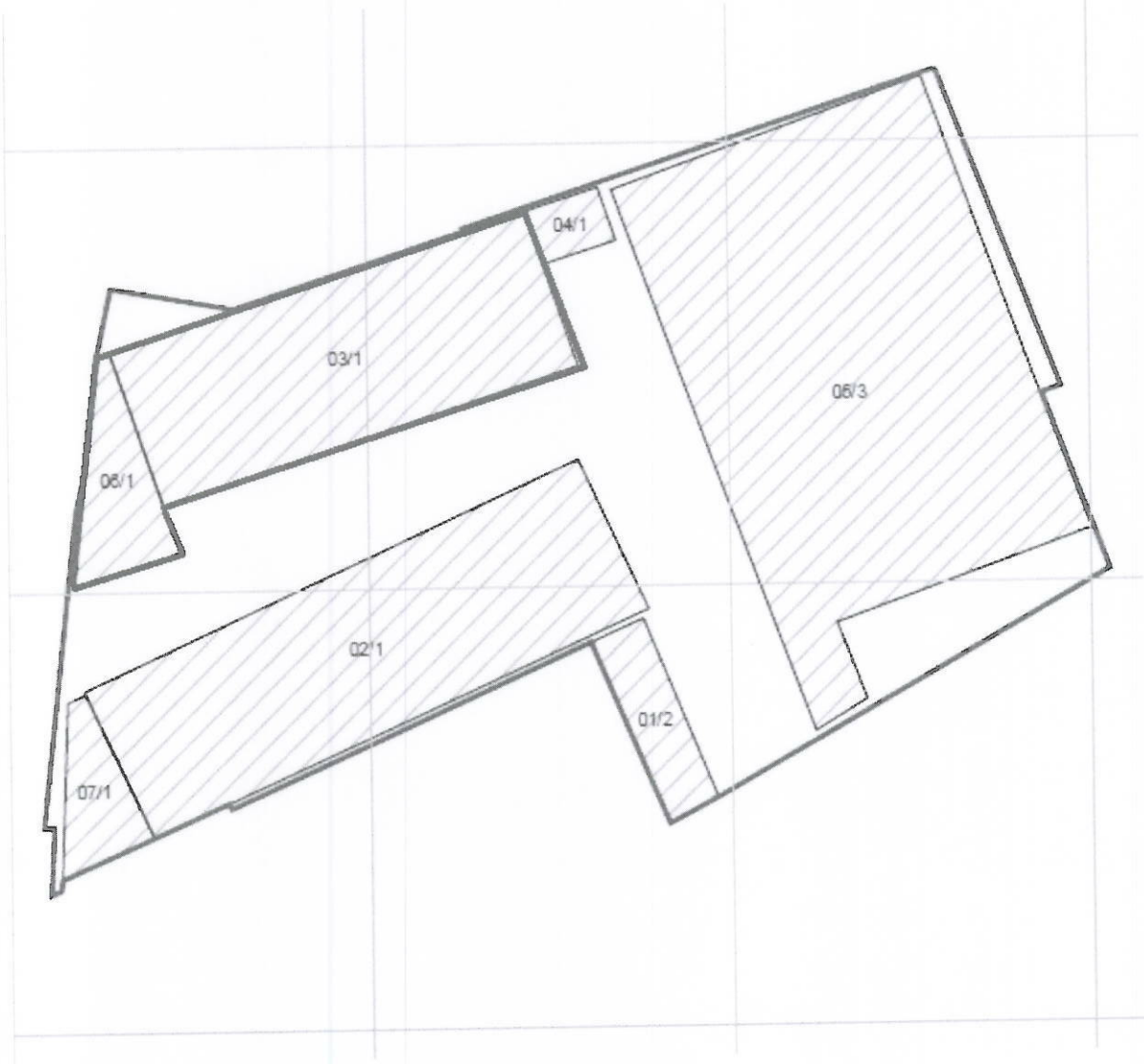
DESCRIPTION OF THE ADDITIONAL PREMISES

დამატებითი შენობის აღწერილობა

1.	The total space of the Additional Premises amounts to 1,022.5 sq.m as follows:	1.	დამატებითი შენობის სრული ფართობია 1,022.5 კვ.მ, რომელიც მოიცავს შემდეგს:
1.1	Building No. 3 is 864 sqm.m; and	1.1	შენობა No. 3 არის 864 კვ.მ; და
1.2	Building No. 6 is 158.5 sq.m	1.2	შენობა No. 6 არის 158.5 კვ.მ.

Drawing of the Additional Premises

დამატებითი შენობის ნახაზი



EXECUTION PAGE

ხელმოწერის გვერდი

Signed by Natia Jakeli for and on behalf of **Plaspan LLC**

ხელმოწერილია ნათია ჯაყელის მიერ შპს პლასფანის სახელით

Signature / ხელმოწერა:

ნათია ჯაყელი

ნ.ჯაყელი

Director / დირექტორი

Signed by Tamar Jikia for and on behalf of **Evolution Georgia LLC**

ხელმოწერილია თამარ ჯიქიას მიერ შპს ევოლუშენ ჯორჯიას სახელით

Signature / ხელმოწერა:

თამარ ჯიქია

თ. ჯიქია

Representative / წარმომადგენელი

Evolution Copy

EXECUTION VERSION

LEASE AGREEMENT

იჯარის ხელშეკრულება

between

შპს პლასფანსა

PLASPAN LLC

და

and

შპს ევოლუშენ ჯორჯიას

EVOLUTION GEORGIA LLC

შორის

26 September 2017

26 სექტემბერი, 2017

TABLE OF CONTENTS

1. DEFINITIONS AND INTERPRETATION ... 2
2. GRANT OF THE LEASE ... 5
3. CONDITION ... 6
4. TERM ... 7
5. THE RENT AND PAYMENT TERMS ... 7
6. DEPOSIT ... 10
7. REGISTRATION OF OBLIGATION ... 12
8. FIT OUT WORKS ... 12
9. PURCHASE OPTION ... 13
10. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES ... 14
11. OBLIGATIONS OF THE PARTIES ... 15
12. INSURANCE ... 21
13. IMPROVEMENTS AND MODIFICATIONS ... 22
14. LIABILITY ... 23
15. TERMINATION OF THE AGREEMENT ... 24
16. ASSIGNMENT ... 26
17. CHANGE OF CONTROL ... 26
18. INDEMNIFICATION ... 26
19. NOTICES ... 27
20. CONFIDENTIALITY ... 28
21. FORCE-MAJEURE ... 30
22. MISCELLANEOUS ... 30

SCHEDULE 1 ... 33
SCHEDULE 2 ... 37
SCHEDULE 3 ... 39

სარჩევი

1. განმარტებები და ინტერპრეტაცია ... 2
2. იჯარის უფლების გაცემა ... 5
3. პირობა ... 6
4. ვადა ... 7
5. ქირა და გადახდის პირობები ... 7
6. დეპოზიტი ... 10
7. ვალდებულების რეგისტრაცია ... 12
8. აღჭურვითი სამუშაოები ... 12
9. შესყიდვის ოფცია ... 13
10. განცხადებები და გარანტიები ... 14
11. მხარეთა ვალდებულებები ... 15
12. დაზღვევა ... 21
13. გაუმჯობესება და ცვლილებები ... 22
14. პასუხისმგებლობა ... 23
15. ხელშეკრულების შეწყვეტა ... 24
16. გადაცემა ... 26
17. კონტროლის ცვლილება ... 26
18. ანაზღაურება ... 26
19. შეტყობინებები ... 27
20. კონფიდენციალურობა ... 28
21. ფორს მაჟორი ... 30
22. სხვადასხვა ... 30

დანართი 1 ... 33
დანართი 2 ... 37
დანართი 3 ... 39

This Lease Agreement (the "**Agreement**") is entered into on 26 September 2017 by and between:

PARTIES:

(1) **PLASPAN LLC,** a company incorporated under the laws of Georgia, with identification code 204876330, having its registered office at 1 Mechanizatsia Street, Tbilisi, Georgia, represented by its director Natia Jakeli duly authorized for the purposes hereof (the "**Lessor**"); and

(2) **EVOLUTION GEORGIA LLC**, a company incorporated under the laws of Georgia, with identification code 405209689, having its registered office at 34 Chavchavadze Avenue, Pixel Building, 7th floor, Tbilisi, Georgia represented by Irakli Sokolovski and Tamar Jikia, duly authorized for the purposes hereof (the "**Lessee**").

Each a "**Party**" and together the "**Parties**".

Preamble

Whereas, the Lessor owns the land located at 1 Mechanizatsia Str / 2 Tornike Eristavi Str., Tbilisi, Georgia, with the cadastral code: 01.12.12.001.204, Tbilisi, Georgia, which includes: (i) the building in its entirety identified in details by measurements and drawings in Schedule 1 of this Agreement (the "**Premises**"); and (ii); the land plot as necessary for the access to the Premises identified in details by measurements and drawings in Schedule 1 of this Agreement (the "**Way**") (the Premises and the Way together the "**Leased Area**");

Whereas, the Lessee desires to lease the Leased Area for operation of the Permitted Business (as defined below), and the Lessor is willing to lease the Leased Area to the Lessee on the terms and conditions contained in this Agreement;

Whereas, the Premises are accepted into exploitation by the Municipality (as defined below);

Whereas, the Lessor warrants that it is the owner of the Leased Area and has the full right, authority and power to lease out the Leased Area under this Agreement; and

წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება („**ხელშეკრულება**") დადებულია 2017 წლის 26 სექტემბერს შემდეგ მხარეებს შორის:

მხარეები:

(1) **შპს პლასფანი,** საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებული კომპანია, საიდენტიფიკაციო კოდით 204876330, იურიდიული მისამართი: მექანიზაციის ქ. 1, თბილისი, საქართველო, წარმოდგენილი მისი დირექტორის, ნათია ჯაყელის სახით, მისი უფლებამოსილების ფარგლებში („**მეიჯარე**"); და

(2) **შპს ევოლუშენ ჯორჯია**, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებული კომპანია, საიდენტიფიკაციო კოდით 405209689, იურიდიული მისამართი: ჭავჭავაძის გამზირი 34, პიქსელის შენობა, მე-7 სართული, თბილისი, საქართველო, წარმოდგენილი ირაკლი სოკოლოვსკის და თამარ ჯიქიას სახით, საკუთარი უფლებამოსილებების ფარგლებში „**მოიჯარე**").

თითოეული, როგორც "**მხარე**" და ერთობლივად "**მხარეები**".

პრეამბულა

ვინაიდან, მეიჯარე არის მიწის მესაკუთრე, რომელიც მდებარეობს მისამართზე მექანიზაციის ქ. 1 / თორნიკე ერისთავის ქ. 2, თბილისი, საქართველო, საკადასტრო კოდით 01.12.12.001.204, რომელიც მოიცავს: (i) შენობას სრულად, რომლის დეტალებიც მითითებულია აზომვით ნახაზებსა და გეგმაზე ამ ხელშეკრულების დანართ 1-ში („**შენობა**"); და (ii); მიწის ნაკვეთს, რომელიც საჭიროა შენობაში შესასვლელად და რომელიც მითითებულია აზომვით ნახაზებსა და გეგმაზე ამ ხელშეკრულების დანართი 1-ში („**გზა**") (შენობა და გზა ერთობლივად „**საიჯარო ფართი**").

ვინაიდან, მოიჯარეს სურს, რომ იჯარით მიიღოს საიჯარო ფართი, რათა განახორციელოს ნებადართული საქმიანობა (როგორც ეს განმარტებულია ქვემოთ) და მეიჯარეს სურს, იჯარით გასცეს საიჯარო ფართი მოიჯარის სასარგებლოდ, ამ ხელშეკრულების წესებისა და პირობების შესაბამისად.

ვინაიდან, შენობა მიღებულია ექსპლუატაციაში მერიის (როგორც განმარტებულია ქვემოთ) მიერ;

ვინაიდან, მეიჯარე ადასტურებს, რომ ის არის საიჯარო ფართის მესაკუთრე და აქვს სრული უფლება და უფლებამოსილება, რომ იჯარით გასცეს

ნათია ჯაყელი

საიჯარო ფართი წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე; და

Whereas, the Lessee warrants that it has the full right, authority and power to enter into this Agreement and it does not need any further permission or license or authority from any party to enforce the terms and conditions of this Agreement.

ვინაიდან, მოიჯარე ადასტურებს, რომ მას აქვს სრული უფლება და უფლებამოსილება, რომ გააფორმოს ეს ხელშეკრულება და რომ მას სხვა პირისგან არ სჭირდება რამე დამატებითი ნებართვა ან ლიცენზია ან უფლებამოსილება, რათა შეასრულოს ამ ხელშეკრულების წესები და პირობები.

NOW, THEREFORE THE PARTIES AGREE as follows:

ამდენად, მხარეები თანხმდებიან შემდეგზე:

1. DEFINITIONS AND INTERPRETATION

1. განმარტებები და ინტერპრეტაცია

1.1 In this Agreement, unless the context otherwise requires:

1.1 თუკი კონტექსტი სხვაგვარად არ მოითხოვს, ამ ხელშეკრულებაში:

"Approved Works and Equipment" means works and equipment approved by the Lessor as set out in clause 8.3;

„შეთანხმებული სამუშაოები და აღჭურვილობა" ნიშნავს მეიჯარის მიერ მოწონებულ სამუშაოებსა და აღჭურვილობას, როგორც მითითებულია 8.3 მუხლში;

"Bank" means JSC Procredit Bank, a joint stock company incorporated under the laws of Georgia, with identification code 204851197, having its registered office at 21 Kazbegi Ave., Vake-Saburtalo District, Tbilisi, Georgia;

„ბანკი" ნიშნავს სს პროკრედიტ ბანკს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დაფუძნებული სააქციო საზოგადოება, საიდენტიფიკაციო კოდით 204851197, იურიდიული მისამართი: ყაზბეგის გამზ. 21, ვაკე-საბურთალო, თბილისი, საქართველო;

"**Breach or Insolvency Event**" shall have a meaning set out in Clause 9.2;

„დარღვევის ან გადახდისუუნარობის შემთხვევა" განსაზღვრულია 9.2 მუხლში;

"**Business Day**" means a day (other than a Saturday or Sunday) on which banks in Tbilisi, Georgia are open for ordinary banking business;

„სამუშაო დღე" ნიშნავს დღეს (შაბათის და კვირის გარდა), როდესაც საქართველოში ბანკები მუშაობენ ნორმალური საბანკო საქმიანობის განსახორციელებლად;

"**Commencement Date**" means 1 January 2018;

„დაწყების თარიღი" ნიშნავს 2018 წლის 1 იანვარს;

"**Completion Works**" means the works to be performed by the Lessor in relation to the Premises as set out in Paragraph 2 of Schedule 2;

„დასასრულებელი სამუშაოები" ნიშნავს სამუშაოებს, რომელიც უნდა გასწიოს მეიჯარემ შენობასთან დაკავშირებით, როგორც ეს მითითებულია დანართი 2-ის მე-2 ნაწილში;

"**Condition**" means the condition which shall be fulfilled by the Lessor as set out in Clause 3.1;

"**Confidential Information**" means all commercial, financial, marketing, technical or other information of a secret or confidential nature (including trade secrets, know-how and customer information) relating to a Party and disclosed (whether in writing, verbally or by any other means and whether directly or indirectly) by such Party to the other Party whether before, on, or after the Commencement Date;

"**Deposit**" shall have a meaning set out in Clause 6.1;

"**Easement**" shall have the meaning set out in Clause 10.1.6;

"**Effective Date**" means the date of registration of this Agreement with the Public Registry;

"**Evolution Group**" means Evolution Gaming Group AB (publ), a company incorporated under the laws of Sweden, with company number 556994-5792, having its registered office at Hamngatan 11, SE-111 47 Stockholm, Sweden;

"**Final Acceptance Act**" shall have the meaning set out in Clause 2.2;

"**Fit Out Works**" means any alteration, adaptation and fit out works as set out in Schedule 3;

"**Group**" means Evolution Group and any company which is controlled by Evolution Group whereby control means in relation to a body corporate, the power of Evolution Group to secure that the affairs of the body corporate are conducted in accordance with the wishes of Evolution Group: (a) by means of the holding of shares, or the possession of voting power, in or in relation to that or any other body corporate; or (b) by virtue of any powers conferred by the

„**პირობა**" ნიშნავს პირობას, რომელიც უნდა შესრულდეს მეიჯარის მიერ, როგორც ეს მითითებულია 3.1 მუხლში;

„**კონფიდენციალური ინფორმაცია**" ნიშნავს ნებისმიერ კომერციულ, ფინანსურ, მარკეტინგულ, ტექნიკურ და სხვა სახის ინფორმაციას, რომელიც წარმოადგენს საიდუმლოს ან აქვს კონფიდენციალური ბუნება (მათ შორის, სავაჭრო საიდუმლოება, ნოუ-ჰაუ და მომხმარებელთა შესახებ ინფორმაცია), რომელიც უკავშირდება რომელიმე მხარეს და გამჟღავნებულია (წერილობით, ზეპირად ან სხვა ფორმით, პირდაპირ ან არაპირდაპირ) მეორე მხარისთვის დაწყების თარიღამდე, ასეთ თარიღზე ან მის შემდეგ;

„**დეპოზიტი**" განსაზღვრულია 6.1 მუხლში;

„**სერვიტუტი**" განსაზღვრულია 10.1.6 მუხლში;

„**ძალაში შესვლის თარიღი**" ნიშნავს ამ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის თარიღს;

„**ევოლუშენ გრუფი**" ნიშნავს ევოლუშენ გეიმინგ გრუფს, შვედეთის კანონმდებლობის შესაბამისად დაფუძნებული კომპანია, საიდენტიფიკაციო კოდით 556994-5792, იურიდიული მისამართი: ჰამნგათანის ქ. 11, სე-111 47, სტოკჰოლმი, შვედეთი;

„**საბოლოო ჩაბარების აქტი**" განსაზღვრულია 2.2 მუხლში;

„**აღჭურვითი სამუშაოები**" ნიშნავს ნებისმიერ ცვლილებას, ადაპტირებას და აღჭურვით სამუშაოებს, როგორც ეს მითითებულია დანართი 3-ში;

„**ჯგუფი**" ნიშნავს ევოლუშენ გრუფს და სხვა ნებისმიერ კომპანიას, რომელსაც აკონტროლებს ევოლუშენ გრუფი, სადაც კონტროლი უკავშირდება ასეთ კომპანიას და ევოლუშენ გრუფის უფლებამოსილებას, უზრუნველყოს, კომპანიის საქმიანობის შესაბამისობა ევოლუშენ გრუფის სურვილებთან: (ა) წილების ან ხმის უფლების ფლობით, რაც უკავშირდება ამ ან სხვა კომპანიას; ან (ბ) დამფუძნებელი ან კორპორატიული

constitutional or corporate documents, or any other document, regulating that or any other body corporate;

დოკუმენტების, ან სხვა დოკუმენტების, რომლებიც აწესრიგებს ამ ან სხვა კომპანიის საქმიანობას, მინიჭებული უფლებამოსილებით;

"**Initial Acceptance Act**" shall have the meaning set out in Clause 2.3;

„**თავდაპირველი ჩაბარების აქტი**" განსაზღვრულია 2.3 მუხლში;

"**Installed Stationary Equipment**" shall have the meaning set out in Clause 13.3;

„**დამონტაჟებული სტაციონარულ აღჭურვილობა**" განსაზღვრულია 13.3 მუხლში;

"**Lease Year**" shall mean, as applicable, each twelve (12) month period beginning on the Commencement Date and each anniversary thereafter;

„**საიჯარო წელი**" ნიშნავს, როგორც ეს მიღებულია, თითოეულ თორმეტ (12) თვიან პერიოდს, რომელიც იწყება დაწყების თარიღზე და ყოველ შემდეგი წლის თავზე;

"**Lessee Equipment**" means the equipment, improvements and other movable assets added to the Leased Area by the Lessee as set out in Clause 13.1;

„**მოიჯარის აღჭურვილობა**" ნიშნავს აღჭურვილობას, გაუმჯობესებას და სხვა მოძრავ ქონებას, რომელიც დაემატება საიჯარო ფართს, როგორც ეს მითითებულია 13.1 მუხლში;

"**Loan Agreement**" means a loan agreement dated 20 October 2015 concluded, amongst others, between the Lessor and the Bank;

„**სესხის ხელშეკრულება**" ნიშნავს 2015 წლის 20 ოქტომბერს გაფორმებულ სესხის ხელშეკრულებას, მათ შორის, მეიჯარესა და ბანკს შორის;

"**Municipality**" means Tbilisi City Municipality and its authorized bodies;

„**მერია**" ნიშნავს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას და მის უფლებამოსილ ორგანოებს;

"**Option**" means option of the Lessee to purchase the Leased Area as set out in Clause 9 of this Agreement;

„**ოფცია**" ნიშნავს მოიჯარის ოფციას, შეისყიდოს საიჯარო ფართი, როგორც ეს მითითებულია ამ ხელშეკრულების მე-9 მუხლში;

"**Option Agreement**" means the option agreement in relation to the purchase of the Leased Area to be entered between the Lessor and the Lessee (or such other company in the Lessee's Group as the Lessee directs);

„**ოფციის ხელშეკრულება**" ნიშნავს ოფციის ხელშეკრულებას, რომელიც უკავშირდება საიჯარო ფართის შესყიდვას და რომელიც უნდა გაფორმდეს მეიჯარესა და მოიჯარეს შორის (ან მოიჯარის ჯგუფის სხვა კომპანიასთან, როგორც მოიჯარე გადაწყვეტს);

"**Permitted Business**" shall have a meaning set out in Clause 2.4;

„**ნებადართული საქმიანობა**" განსაზღვრულია 2.4 მუხლში;

"**Public Registry**" means LEPL National Agency of Public Registry of the Ministry of Justice of Georgia;

„**საჯარო რეესტრი**" ნიშნავს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს;

"**Recipient**" recipient of Confidential Information as set out in Clause 20.3;

„**მიმღები**" ნიშნავს კონფიდენციალური ინფორმაციის მიმღებს, როგორც ეს მითითებულია 20.3 მუხლში;

ბათუ ჭყონია

"**Rent**" means monthly payment for the Leased Area as set out in Clause 5; and

"**Term**" shall have a meaning set out in Clause 4.1.

2. GRANT OF THE LEASE

2.1 In consideration of the terms and conditions herein contained, the Lessor agrees to grant the lease rights in the Leased Area to the Lessee and the Lessee agrees to receive such lease rights subject to the payment of the Rent.

2.2 The Leased Area shall be delivered and handed over to the Lessee in the condition described in Schedule 2 of this Agreement and such hand-over shall be evidenced by signing the delivery-acceptance act (the "**Final Acceptance Act**") by the Parties. The Parties agree that the hand-over of the Leased Area shall occur no later than the Commencement Date, subject to the Lessor completing the Completion Works.

2.3 For avoidance of any doubt, the Lessee shall be entitled to carry out the Fit Out Works as set out in Schedule 3 of this Agreement (the "**Fit Out Works**") from the Effective Date and within five (5) Business Days from the Effective Date the Parties shall sign initial acceptance act describing condition of the Leased Area as of the Effective Date (the "**Initial Acceptance Act**").

2.4 The Lessee shall use the Leased Area for the purpose of conducting Lessee's business of facilitating and operating live casino services to on-line gaming casino operators as well as any associated, management, maintenance, ancillary and development services (including, without limitation, office use, gambling and studio use) related to the live casino services (the "**Permitted Business**"). The Lessee shall be entitled to change the Permitted Business as it sees fit upon notification to the Lessor. For avoidance of any doubt,

„**ქირა**" ნიშნავს საიჯარო ფართის თვიურ გადასახადს, როგორც ეს მითითებულია მე-5 მუხლში; და

„**ვადა**" განსაზღვრულია 4.1 მუხლში.

2. იჯარის უფლების გაცემა

2.1 წინამდებარე ხელშეკრულებაში არსებული წესებისა და პირობების გათვალისწინებით, მეიჯარე თანახმაა, რომ მოიჯარეს გადასცეს იჯარის უფლება საიჯარო ფართზე და მოიჯარე თანახმაა, მიიღოს ასეთი იჯარის უფლებები ქირის გადახდის სანაცვლოდ.

2.2 საიჯარო ფართი მოიჯარეს უნდა ჩაბარდეს და გადაეცეს იმ მდგომარეობაში, როგორც ეს მითითებულია ამ ხელშეკრულების დანართი 2-ში და ასეთი გადაცემა უნდა დამოწმდეს მხარეების მიერ მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერით („**საბოლოო ჩაბარების აქტი**"). მხარეები თანხმდებიან, რომ საიჯარო ფართის გადაცემა უნდა მოხდეს არაუგვიანეს დაწყების თარიღისა, მეიჯარის მიერ დასასრულებელი სამუშაოების დასრულების შემდეგ.

2.3 ყოველგვარი ეჭვის თავიდან აცილების მიზნით, მოიჯარე უფლებამოსილია, განახორციელოს აღჭურვითი სამუშაოები, როგორც ეს მითითებულია ამ ხელშეკრულების დანართი 3-ში („**აღჭურვითი სამუშაოები**") ძალაში შესვლის თარიღიდან და ძალაში შესვლის თარიღიდან ხუთი (5) სამუშაო დღის განმავლობაში, მხარეები ვალდებული არიან, ხელი მოაწერონ თავდაპირველი ჩაბარების აქტს, რომელიც აღწერს ძალაში შესვლის თარიღისთვის საიჯარო ფართის მდგომარეობას („**თავდაპირველი ჩაბარების აქტი**").

2.4 მოიჯარე ვალდებულია, გამოიყენოს საიჯარო ფართი ონლაინ კაზინოს ოპერატორებისთვის კაზინოს მომსახურების ხელშეწყობისა და განხორციელების მიმწოდებელი საქმიანობისთვის, ასევე ონლაინ კაზინოს მომსახურებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხელმძღვანელობითი, მხარდამჭერი, დამხმარე და გაუმჯობესების მომსახურებისთვის (მათ შორის, შეუზღუდავად, საოფისე გამოყენებისთვის, თამაშობებისთვისა და ონლაინ სტუდიოსთვის) („**ნებადართული**

change of the Permitted Business shall not be subject to the approval from the Lessor. For avoidance of any doubt, Lessee: (i) is not entitled to carry out any business, which is not allowed under the laws of Georgia; (ii) may carry out the business, subject to the permit or license applicable to the Lessee, only once such permit or license is obtained by the Lessee and the Lessee shall be solely responsible for the receipt of such licenses or permits. Furthermore, if the change of the permitted business causes any additional costs to the Lessor directly related to such change, the Lessee shall be responsible for all those costs.

საქმიანობა“). მოიჯარე უფლებამოსილია, შეცვალოს ნებადართული საქმიანობა, როგორც თავად მიიჩნევს საჭიროდ, მეიჯარისთვის შეტყობინების გაგზავნის საფუძველზე. ყოველგვარი ეჭვის თავიდან აცილების მიზნით, ნებადართული საქმიანობის ცვლილება არ უნდა იყოს დამოკიდებული მეიჯარის თანხმობაზე. ეჭვის თავიდან ასაცილებლად, მოიჯარე: (i) არ არის უფლებამოსილი განახორციელოს რამე საქმიანობა, რომელიც არ არის დაშვებული საქართველოს კანონმდებლობით; (ii) უფლებამოსილია, განახორციელოს ისეთი საქმიანობა, რომელიც მოითხოვს შესაბამისი ნებართვის ან ლიცენზიის მიღებას, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუკი მოიჯარეს მოპოვებული აქვს ასეთი ნებართვა ან ლიცენზია და მოიჯარე ვალდებულია, ერთპიროვნულად იყოს პასუხისმგებელი ასეთი ლიცენზიების ან ნებართვების მოპოვებაზე. გარდა ამისა, თუკი ნებადართული საქმიანობის ცვლილება გამოიწვევს მეიჯარისთვის დამატებით ხარჯებს, რომლებიც პირდაპირ უკავშირდება ასეთ ცვლილებას, მოიჯარე პასუხისმგებელია ასეთ ხარჯებზე.

3. CONDITION

3.1 The Parties agree that the Lessor shall complete the Completion Works as set out in Schedule 2 and sign the Final Acceptance Act before the Commencement Date (the “**Condition**”).

3.2 The Parties agree that the Lessor shall duly perform and satisfy the Condition prior to or on the Commencement Date. Without prejudice to the foregoing, if the Condition is not fulfilled by the Lessor prior to or on the Commencement Date, the Lessee shall be entitled to terminate this Agreement and demand compensation of any and all costs incurred by the Lessee with respect to this Agreement and the Leased Area, including the Rent and the Deposit paid by the Lessee and costs incurred in relation to the Fit Out Works.

3. პირობა

3.1 მხარეები თანხმდებიან, რომ მეიჯარე დაასრულებს დასასრულებელ სამუშაოებს, როგორც ეს მითითებულია დანართი 2-ში და მხარეები ხელს მოაწერენ საბოლოო ჩაბარების აქტს დაწყების თარიღამდე („**პირობა**“).

3.2 მხარეები თანხმდებიან, რომ მეიჯარე ვალდებულია, ჯეროვნად შეასრულოს და დააკმაყოფილოს პირობა დაწყების თარიღამდე. წინამდებარეს შეუზღუდავად, თუკი პირობა მეიჯარის მიერ არ შესრულდება დაწყების თარიღამდე, მოიჯარე უფლებამოსილია, შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და მოითხოვოს კომპენსაცია ნებისმიერი და ყველა ხარჯისთვის, რომელიც მოიჯარემ გასწია ამ ხელშეკრულებასთან და საიჯარო ფართთან დაკავშირებით, მათ შორის, მოიჯარის მიერ გადახდილი ქირა და დეპოზიტი, და ხარჯები, რომელიც უკავშირდება აღჭურვით სამუშაოებს.

4. TERM

4.1 This Agreement shall become effective on the Effective Date and shall continue in full force and effect for ten (10) years from the Commencement Date (the "**Term**") unless terminated pursuant to Clause 15 of this Agreement. The Lessee has the right to terminate this Agreement after first five (5) Lease Years with nine (9) months advance notice before the end of the fifth Lease Year.

4.2 The Parties shall take all actions for the registration of the Agreement with the Public Registry. The Parties agree that all costs connected with the registration of this Agreement and any and all rights under this Agreement at the Public Registry shall be borne by the Lessor.

5. THE RENT AND PAYMENT TERMS

5.1 From the Commencement Date, the Lessee shall pay to the Lessor a monthly rent for the Leased Area in the amount of USD 39,665 (thirty nine thousand six hundred sixty five United States Dollars) (the "**Rent**"). The Rent shall be inclusive of any applicable taxes and any additional cost that is applicable to the Leased Area, as listed below:

5.1.1 Taxes: taxes, including any VAT, land tax, property tax; and

5.1.2 Insurance premiums and all other costs related to the insurance as set out in Clause 12.

5.2 From 1 October 2017 (provided that the Effective Date occurs prior to or on 1 October 2017) until the Commencement Date, the monthly Rent payable by the Lessee shall amount to USD19,833 (nineteen thousand eight hundred thirty-three United States Dollars).

4. ვადა

4.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში შედის ძალაში შესვლის თარიღიდან და გრძელდება დაწყების თარიღიდან ათი (10) წლის განმავლობაში („**ვადა**"), გარდა იმ შემთხვევისა, თუკი იგი შეწყდება ამ ხელშეკრულების მე-15 მუხლის შესაბამისად. მოიჯარეს უფლება აქვს, შეწყვიტოს ეს ხელშეკრულება პირველი ხუთი (5) საიჯარო წლის შემდეგ მეხუთე (5) საიჯარო წლის დასრულებამდე ცხრა (9) თვით ადრე წინასწარი შეტყობინების საფუძველზე.

4.2 მხარეები ვალდებული არიან, განახორციელონ ყველა ქმედება წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნით. მხარეები თანხმებიან, რომ ამ ხელშეკრულების და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნებისმიერი და ყველა უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ყველა ხარჯს გაიღებს მეიჯარე.

5. ქირა და გადახდის პირობები

5.1 დაწყების თარიღიდან მოიჯარე ვალდებულია, მეიჯარეს საიჯარო ფართისთვის გადაუხადოს ყოველთვიური ქირა, რომელიც შეადგენს 39,665 აშშ დოლარს (ოცდაცხრამეტი ათას ექვსას სამოცდახუთი აშშ დოლარი) („**ქირა**"). ქირა მოიცავს საიჯარო ფართის ყველა შესაბამის გადასახადს, კერძოდ:

5.1.1 გადასახადები: გადასახადები, მათ შორის, დღგ, მიწის გადასახადი, ქონების გადასახადი; და

5.1.2 დაზღვევის პრემია და ყველა სხვა ხარჯი, რომელიც უკავშირდება დაზღვევას, როგორც ეს მითითებულია მე-12 მუხლში.

5.2 2017 წლის 1 ოქტომბრიდან (იმის გათვალისწინებით, რომ ძალაში შესვლის თარიღი იქნება 2017 წლის 1 ოქტომბრამდე ან 2017 წლის 1 ოქტომბერს) დაწყების თარიღამდე, მოიჯარის მიერ გადასახდელი თვიური ქირა უნდა შეადგენდეს 19,833 აშშ დოლარს (ცხრამეტი ათას რვაას ოცდაცამეტი აშშ დოლარი).

ბათუ ჭყონია

5.3 Except otherwise specifically provided in this Agreement, the Rent shall be only payment obligation of the Lessee to the Lessor under this Agreement.

5.3 გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც სპეციალურად სხვაგვარად არის მითითებული წინამდებარე ხელშეკრულებაში, ქირა წარმოადგენს მოიჯარის მიერ მეიჯარის მიმართ გადახდის ერთადერთ ვალდებულებას ამ ხელშეკრულების ფარგლებში.

5.4 The Parties agree that the Rent shall not be subject of review or any modification during the first 3 (three) Lease Years. At the beginning of the fourth Lease Year and upon commencement of each following Lease Year during the Term, the Rent payable by the Lessee shall increase by four percent (4%). For avoidance of any doubt, accrual of 4% to the Rent pursuant to this clause shall be calculated as follows: (i) starting from the first day of the fourth Lease Year and during the entire fourth Lease Year the payable Rent shall amount to USD 41,252.64 (forty-one thousand two hundred fifty-two United States Dollars and sixty-four Cents) per month; (ii) during the entire fifth Lease Year the payable Rent shall amount to USD 42,902.75 (forty-two thousand nine hundred two United States Dollars and seventy-five Cents) per month; (iii) during the entire sixth Lease Year the payable Rent shall amount to USD 44,618.86 (forty-four thousand six hundred eighteen United States Dollars and eighty-six Cents) per month; (iv) during the entire seventh Lease Year the payable Rent shall amount to USD 46,403.61 (forty-six thousand four hundred three United States Dollars and sixty-one Cents) per month; (v) during the entire eighth Lease Year the payable Rent shall amount to USD 48,259.75 (forty-eight thousand two hundred fifty-nine United States Dollars and seventy-five Cents) per month; (vi) during the entire ninth Lease Year the payable Rent shall amount to USD 50,190.14 (fifty thousand one hundred ninety United States Dollars and fourteen Cents) per month; and (vii) during the entire tenth Lease Year the payable Rent shall amount to USD 52,197.75 (fifty-two thousand one hundred ninety-seven United States Dollars and seventy-five Cents) per month.

5.4 მხარეები თანხმდებიან, რომ ქირა არ ექვემდებარება გადახედვასა და ცვლილებას საიჯარო წლების პირველი სამი (3) წლის განმავლობაში. მეოთხე საიჯარო წლის დასაწყისში და ვადის განმავლობაში თითოეული საიჯარო წლის დაწყებისას, მოიჯარის მიერ გადასახდელი ქირა გაიზრდება ოთხი პროცენტით (4%). ყოველგვარი ეჭვის თავიდან აცილების მიზნით, ამ მუხლის მიხედვით, 4%-იანი ზრდა გამოითვლება შემდეგნაირად: (i) მეოთხე საიჯარო წლის დაწყებიდან და მთელი მეოთხე საიჯარო წლის განმავლობაში ქირა ყოველთვიურად შეადგენს 41,252.64 აშშ დოლარს (ორმოცდაერთი ათას ორას ორმოცდათორმეტი აშშ დოლარი და სამოცდაოთხი ცენტი); (ii) მთელი მეხუთე საიჯარო წლის განმავლობაში გადასახდელი ქირა ყოველთვიურად შეადგენს 42,902.75 აშშ დოლარს (ორმოცდაორი ათას ცხრაას ორი აშშ დოლარი და სამოცდათხუთმეტი ცენტი); (iii) მთელი მეექვსე საიჯარო წლის განმავლობაში გადასახდელი ქირა ყოველთვიურად შეადგენს 44,618.86 აშშ დოლარს (ორმოცდაოთხი ათას ექვსას თვრამეტი აშშ დოლარი და ოთხმოცდაექვსი ცენტი); (iv) მთელი მეშვიდე საიჯარო წლის განმავლობაში გადასახდელი ქირა ყოველთვიურად შეადგენს 46,403.61 აშშ დოლარს (ორმოცდაექვსი ათას ოთხას სამი აშშ დოლარი და სამოცდაერთი ცენტი); (v) მთელი მერვე საიჯარო წლის განმავლობაში გადასახდელი ქირა ყოველთვიურად შეადგენს 48,259.75 აშშ დოლარს (ორმოცდარვა ათას ორას ორმოცდაცხრამეტი აშშ დოლარი და სამოცდათხუთმეტი ცენტი); (vi) მთელი მეცხრე საიჯარო წლის განმავლობაში გადასახდელი ქირა ყოველთვიურად შეადგენს 50,190.14 აშშ დოლარს (ორმოცდაათი ათას ას ოთხმოცდაათი აშშ დოლარი და თოთხმეტი ცენტი); და (vii) მთელი მეათე საიჯარო წლის განმავლობაში გადასახდელი ქირა

ბათუ ჯუყელი

ყოველთვიურად შეადგენს 52,197.75 (ორმოცდათორმეტი ათას ას ოთხმოცდაჩვიდმეტი აშშ დოლარი და სამოცდათხუთმეტი ცენტი).

5.5 The Lessee shall be entitled to take possession of the Premises from the Effective Date and use the Premises.

5.5 მოიჯარე უფლებამოსილია, დაეუფლოს შენობას ძალაში შესვლის თარიღიდან და გამოიყენოს შენობა.

5.6 The Lessor shall not be entitled to determine any additional maintenance or management fees under this Agreement or accrue any other cost or payment to the Lessee unless such cost or payment is expressly provided under this Agreement or otherwise agreed in writing between the Parties.

5.6 მეიჯარე არ არის უფლებამოსილი, ამ ხელშეკრულებით განსაზღვროს ნებისმიერი დამატებითი შენარჩუნების ან მოვლის საფასური ან მოიჯარეს დააკისროს სხვა ნებისმიერი ხარჯი ან გადასახადი, თუკი ასეთი ხარჯი ან გადასახადი არ არის პირდაპირ გათვალისწინებული ამ ხელშეკრულებით ან სხვაგვარად წერილობით შეთანხმებული მხარეებს შორის.

5.7 The Lessee shall pay the Rent in advance during the first ten (10) Business Days of each month to the Lessor's bank account. All payments under this Agreement shall be made in Georgian Lari according to the United States Dollar exchange rate of the National Bank of Georgia available at the website www.nbg.gov.ge existing on the date of payment to the bank account of the Lessor the details of which are provided below:

Bank: JSC Procredit Bank
Account No.: GE68PC0133600100038484
Recipient: Plaspan LLC

5.7 მოიჯარე ვალდებულია, ქირა გადაიხადოს ყოველი თვის პირველი ათი (10) სამუშაო დღის განმავლობაში, მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა გადახდა უნდა განხორციელდეს ლარში, გადახდის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი აშშ დოლარის გაცვლითი კურსის მიხედვით, რომელიც ხელმისაწვდომია ვებგვერდზე www.nbg.gov.ge და გადარიცხოს თანხა მეიჯარის საბანკო ანგარიშზე, რომელიც მითითებულია ქვემოთ:

ბანკი: სს პროკრედიტ ბანკი
ანგარიშის ნომერი:
GE68PC0133600100038484
მიმღები: შპს პლასფანი

5.8 The Lessee shall pay directly at the rates fixed by the relevant authorities and entities, to the supplier, the charges for water, gas, electricity, sewer, telephone, internet and other utilities and services separately metered or sub-metered, which shall be installed by the Lessor (excluding internet and telephone, if necessary), at its own cost and subject to submission of respective utility bills by the Lessor (prior to the registering the meters in the name of the Lessee pursuant to this Clause), and which shall only be connected to a utility consumed in the Leased Area. The Lessor

5.8 მოიჯარე ვალდებულია, მიმწოდებელს პირდაპირ გადაუხადოს წყლის, ბუნებრივი აირის, ელექტროენერგიის, კანალიზაციის, ტელეფონის, ინტერნეტისა და სხვა კომუნალური და მომსახურების გადასახადები, რომელიც დადგენილია შესაბამისი ორგანოებისა და საწარმოების მიერ, ცალკე არსებულ მრიცხველზე ან ქვე-მრიცხველზე დაყრდნობით, რომელიც დამონტაჟებული იქნება მეიჯარის მიერ (გარდა ინტერნეტისა და ტელეფონისა, თუ ასეთი საჭიროა), საკუთარი ხარჯით და დაექვემდებარება შესაბამისი კომუნალური ქვითრების წარდგენას მოიჯარის მიერ

agrees to pay all costs necessary for setting, installing and fixing of such meters, while the Lessee shall pay all the costs necessary for repair and change of such meters as may be necessary. For avoidance of any doubt, cost for the services metered by such meters shall be borne by the Lessee. The Lessor shall undertake all actions necessary to ensure that prior to 1 February 2018, the utility meters related to the Leased Area are registered in the name of the Lessee. In case the registration of the utility meters in the name of the Lessee does not occur prior to 1 February 2018 without the Lessor's fault, this will not be considered as a breach of this Agreement by the Lessor and accordingly shall not trigger the right of the Lessee to terminate this Agreement.

(სანამ მრიცხველი დამონტაჟდება მოიჯარის სახელზე ამ მუხლის მიხედვით) და რომელიც მხოლოდ უკავშირდება იმ კომუნალურ გადასახადებს, რომლებიც დაიხარჯება საიჯარო ფართზე. მეიჯარე თანახმაა, რომ გაიღოს ყველა საჭირო ხარჯი, რაც უკავშირდება ასეთი მრიცხველების დამონტაჟებას, გამართვასა და მოწესრიგებას, ხოლო მოიჯარე ვალდებულია, დაფაროს ყველა ხარჯი, რაც საჭიროა ასეთი მრიცხველის შეკეთებისა და შეცვლისთვის, თუკი ეს საჭირო გახდება. ყოველგვარი ეჭვის თავიდან აცილების მიზნით, დარიცხული მომსახურების ხარჯები უნდა დაფაროს მოიჯარემ. მეიჯარე ვალდებულია, განახორციელოს ყველა ქმედება, 2018 წლის 1 თებერვლამდე საიჯარო ფართთან დაკავშირებული მრიცხველების მოიჯარის სახელზე რეგისტრაციის უზრუნველსაყოფად. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარის ბრალის გარეშე მრიცხველების გადაფორმება მოიჯარის სახელზე არ განხორციელდება 2018 წლის 1 თებერვლამდე, აღნიშნული არ ჩაითვლება წინამდებარე ხელშეკრულების დარღვევად მეიჯარის მიერ და შესაბამისად, არ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძველი მოიჯარის მხრიდან.

5.9 The Lessee shall use best commercial efforts to within thirty (30) Business Days from the Commencement Date, engage with the Company designated by the Municipality to carry out cleaning and waste management or a similar service provider and shall directly pay at the rates fixed by the relevant authority garbage/cleaning fees.

5.9 მოიჯარე ვალდებულია, გაიღოს საუკეთესო კომერციული ძალისხმევა, რათა დაწყების თარიღიდან ოცდაათი (30) სამუშაო დღის განმავლობაში დარეგისტრირდეს მერიის მიერ განსაზღვრულ კომპანიასთან ან სხვა მსგავს მომსახურების გამწევ კომპანიასთან, რომელიც ატარებს დასუფთავებისა და ნაგვისგან გაწმენდის სამუშაოებს და ვალდებულია, პირდაპირ გადაუხადოს ფიქსირებული ნაგვის/დასუფთავების გადასახადი შესაბამის ორგანოს.

5.10 Where the Lessee defaults in the payment of the Rent payable by virtue of this Agreement, the liability of the Lessee shall be increased to include an amount equal to interest on such sum from the date when payment is due to the date of actual payment at that daily rate which is 0.5% (zero-point-five percent) of the due amount during such period.

5.10 იმ შემთხვევაში, თუკი მოიჯარე არ გადაიხდის ამ ხელშეკრულებით დადგენილ ქირას, მოიჯარის პასუხისმგებლობა გაიზრდება და მოიცავს გადახდის თარიღიდან ქირის ფაქტობრივ გადახდამდე პერიოდში დაგროვილ ყოველდღიურ პროცენტს, რომელიც შეადგენს გადასახდელი თანხის 0.5%-ს (ნული მთელი ხუთი მეათედი პროცენტი).

6. DEPOSIT

6. დეპოზიტი

6.1 Within seven (7) Business Days from the Effective Date, the Lessee shall make a

6.1 ძალაში შესვლის თარიღიდან შვიდი (7) სამუშაო დღის განმავლობაში, მოიჯარე

deposit of USD 100,000 (one hundred thousand United States Dollars) with the Lessor (the "**Deposit**") for the purpose of funding the Completion Works to be carried out by the Lessor in compliance with Paragraph 2 of the Schedule 2. Payment shall be done in Georgian Lari as prescribed in the Paragraph 5.7 above, according to the National Bank of Georgia exchange rate applicable on the date of payment.

ვალდებულია, მეიჯარესთან განათავსოს დეპოზიტი 100,000 აშშ დოლარის (ასი ათასი აშშ დოლარი) ოდენობით („**დეპოზიტი**") რათა დააფინანსოს დასასრულებელი სამუშაოები, რომელიც უნდა განახორციელოს მეიჯარემ დანართი 2-ის მე-2 ნაწილის შესაბამისად. გადახდა უნდა განხორციელდეს ლარში, როგორც ეს მითითებულია ზემოთ, 5.7 ნაწილში, გადახდის თარიღზე საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

6.2 Any payment of the funds from the Deposit shall be approved by the Lessee subject to the Lessor providing the detailed documentation and proof (in the form satisfactory to the Lessee) on the purported Completion Works and purported use of the Deposit. Following use of any funds under the Deposit, the Lessor shall without undue delay submit to the Lessee information on the Completion Works performed by the Lessor and the use of the disbursed amount of the Deposit.

6.2 დეპოზიტიდან ნებისმიერი თანხის გადახდა უნდა შეთანხმდეს მოიჯარესთან, იმის გათვალისწინებით, რომ მეიჯარე მიაწვდის დეტალურ დოკუმენტაციასა და მტკიცებულებას (მოიჯარისთვის დამაკმაყოფილებელი ფორმით), დადასტურებული დასასრულებელი სამუშაოებისა და დეპოზიტის დადასტურებული გამოყენების შესახებ. დეპოზიტის ნებისმიერი თანხის გამოყენების შემდეგ, მეიჯარე ვალდებულია ყოველგვარი დაყოვნების გარეშე წარმოუდგინოს მოიჯარეს ინფორმაცია დასასრულებელი სამუშაოების შესახებ, რომელიც გასწია მეიჯარემ და ინფორმაცია გადახდილი დეპოზიტის შესახებ.

6.3 For avoidance of any doubt, the funds disbursed to the Lessor under the Deposit shall be reimbursed and compensated by the Lessor to the Lessee within seven (7) Business Days from the termination of this Agreement for whatsoever reason. Without prejudice to the foregoing, the Lessor is entitled to deduct any amount from the Deposit to be returned to the Lessee under this Agreement for any amount of the Rent that is due and payable by the Lessee. Without prejudice to the foregoing, the Lessee is entitled to set off and deduct the disbursed amount of the Deposit against any outstanding Rent due by the Lessee under this Agreement or any other claims, which the Lessor may have against the Lessee under this Agreement.

6.3 ყოველგვარი ეჭვის თავიდან აცილების მიზნით, დეპოზიტის ფარგლებში, მეიჯარის მიერ დახარჯული თანხა, მეიჯარემ უნდა აუნაზღაუროს მოიჯარეს ნებისმიერი მიზეზით ამ ხელშეკრულების შეწყვეტიდან შვიდი (7) სამუშაო დღის განმავლობაში. წინამდებარის შეუზღუდავად, მეიჯარე უფლებამოსილია, ამ ხელშეკრულების გათვალისწინებით დეპოზიტის მოიჯარისთვის დასაბრუნებელ თანხას გამოაკლოს ქირის ნებისმიერი ოდენობა, რომელიც გადასახდელია მოიჯარის მიერ. წინამდებარის შეუზღუდავად, მოიჯარე უფლებამოსილია, დეპოზიტის ოდენობიდან გამოქვითოს ან ჩამოაკლოს მოიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქირის ნებისმიერი გადაუხდელი ოდენობა ან ნებისმიერი სხვა მოთხოვნა, რომელიც ამ ხელშეკრულებით მეიჯარეს შეიძლება ჰქონდეს მოიჯარის მიმართ.

ნათია ჯუგელი

7. REGISTRATION OF OBLIGATION

7.1 This Agreement shall represent a ground for registration of obligation at the Public Registry with respect to the Leased Area by which the Lessor shall not sell, transfer, alienate or encumber the Leased Area, as well as the Lessor shall not impose any rights or security interests of any kind including, but not limited to any charge, mortgage, attachment, right of usufruct, claim, option, right of pre-emption, lien, leasehold interest, covenant and any other third party rights or interests having a similar effect, except as provided in Clause 11.2.23 of this Agreement. In case this Agreement is terminated including but not limited pursuant to the Clause 15.6 below, the Lessor has the irrevocable right to unilaterally apply to the Public Registry and demand de-registration of the obligations set out in this Clause 7.1.

7. ვალდებულების რეგისტრაცია

7.1 წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს საიჯარო ფართთან დაკავშირებული ვალდებულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის საფუძველს, რომლითაც მეიჯარე ვალდებულია, არ გაყიდოს, გადასცეს, გაასხვისოს ან დატვირთოს საიჯარო ფართი და ასევე მეიჯარე ვალდებულია, არ დატვირთოს საიჯარო ფართი რამე უფლებით ან ნებისმიერი სახის უზრუნველყოფის საშუალებით, მათ შორის, მაგრამ არამხოლოდ, ნებისმიერი ვალდებულებით, იპოთეკით, ყადაღით, უზუფრუქტის უფლებით, მოთხოვნით, ოფციით, უპირატესი შესყიდვის უფლებით, საიჯარო უფლებით, ხელშეკრულებით ან სხვა ნებისმიერი მესამე პირის უფლებებით ან ინტერესებით, რომლებსაც აქვთ მსგავსი ეფექტი, გარდა ამ ხელშეკრულების 11.2.23 მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევისა. თუ წინამდებარე ხელშეკრულება შეწყდა, მათ შორის, ქვემოთ მითითებული 15.6 მუხლის საფუძველზე, მეიჯარეს აქვს გამოუხმობადი უფლება ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრს და მოითხოვოს წინამდებარე 7.1 მუხლის საფუძველზე რეგისტრირებული ვალდებულების რეგისტრაციის შეწყვეტა.

8. FIT OUT WORKS

8.1 From the Effective Date, the Lessor shall enable the Lessee to carry the Fit Out Works at the Premises in order to carry out the Permitted Business.

8.2 The Lessor will at any time upon the Lessee request issue a power of attorney to the Lessee enabling the Lessee to apply to the relevant authorities and request and acquire any respective permits to change the Leased Area in order to complete the Fit Out Works and any other changes to the Leased Area allowed under this Agreement.

8.3 Subject to the consent of the Lessor, the Lessee shall be entitled to carry out any other works necessary to carry out the Permitted Business, including installation of new equipment (the "**Approved Works**

8. აღჭურვითი სამუშაოები

8.1 ძალაში შესვლის თარიღიდან, მეიჯარე ვალდებულია, მოიჯარეს მისცეს საშუალება, განახორციელოს აღჭურვითი სამუშაოები შენობაში, ნებადართული საქმიანობის განხორციელების მიზნით.

8.2 მეიჯარე ვალდებულია, ნებისმიერ დროს, მოიჯარის მოთხოვნის საფუძველზე, გასცეს მინდობილობა მოიჯარის სახელზე, რათა მოიჯარემ შეძლოს მიმართოს შესაბამის ორგანოებს და მოითხოვოს შესაბამისი ნებართვის მინიჭება, რათა შეცვალოს საიჯარო ფართი იმ მიზნით, რომ დაასრულოს აღჭურვითი სამუშაოები და საიჯარო ფართის ნებისმიერი სხვა ცვლილებისთვის, რომელიც ნებადართულია ამ ხელშეკრულებით.

8.3 მეიჯარის თანხმობის შემთხვევაში, მოიჯარე უფლებამოსილია, განახორციელოს ნებისმიერი სამუშაოები, რათა უზრუნველყოს ნებადართული

ნათია ჭყონია

and Equipment"). Such consent shall not be unreasonably withheld, delayed or conditioned by the Lessor.

საქმიანობის განხორციელება, მათ შორის ახალი აღჭურვილობის დამონტაჟება („**შეთანხმებული სამუშაოები და აღჭურვილობა**"). ასეთ თანხმობაზე უარის თქმა არ შეიძლება იყოს არაგონივრული, გადადებული ან პირობადებული მეიჯარის მიერ.

9. PURCHASE OPTION

9. შესყიდვის ოფცია

9.1 During the Term, the Lessor irrevocably grants to the Lessee and the Lessee accepts a purchase option right over the Leased Area (the "**Option**"), by virtue of which the Lessee has the right, but not the obligation, to acquire the Leased Area under the terms and conditions set out in the Option Agreement.

9.1 ვადის განმავლობაში, მეიჯარე გამოუხმობადად ანიჭებს მოიჯარეს და მოიჯარე თანხმობას აცხადებს საიჯარო ფართის შესყიდვის ოფციაზე („**ოფცია**"), რომლის ძალითაც, მოიჯარეს აქვს უფლება, მაგრამ არა ვალდებულება, შეიძინოს საიჯარო ფართი ოფციის ხელშეკრულების წესებისა და პირობების შესაბამისად.

9.2 The Lessee may exercise the Option at any time during the third Lease Year or at any time during the fifth Lease Year or at any time during the tenth Lease Year by giving nine (9) months' prior notice to the Lessor. The Option may also be exercised at any time during the Term in case of initiation of insolvency or bankruptcy proceedings against the Lessor, which is approved by decision of the competent court and registered with the Public Registry or breach of this Agreement by the Lessor ("**Breach or Insolvency Event**").

9.2 მოიჯარეს შეუძლია განახორციელოს ოფცია ნებისმიერ დროს მესამე საიჯარო წლის განმავლობაში ან ნებისმიერ დროს მეხუთე საიჯარო წლის განმავლობაში ან ნებისმიერ დროს მეათე საიჯარო წლის განმავლობაში მეიჯარისთვის წინასწარი ცხრა (9) თვიანი შეტყობინების გაგზავნით. ოფცია ასევე შესაძლებელია განხორციელდეს ნებისმიერ დროს ვადის განმავლობაში, თუკი მეიჯარის წინააღმდეგ დაწყებულია გადახდისუუნარობის ან გაკოტრების წარმოება, რომელიც დადასტურებულია კომპეტენტური სასამართლოს მიერ და რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში ან თუკი მეიჯარის მიერ დაირღვა ეს ხელშეკრულება („**დარღვევის ან გადახდისუუნარობის შემთხვევა**").

9.3 If the Option is used during the third Lease Year, the fifth Lease Year or if a Breach or Insolvency Event occurs, the Parties agree that the purchase price of the Leased Area will be EUR7,800,000 (seven million eight hundred thousand Euros), plus VAT. If the Option is used during the tenth Lease Year, the purchase price of the Leased Area will be EUR7,800,000 (seven million eight hundred thousand Euros) plus VAT; or (b) the market price of the Leased Area whichever greater. The market price will be determined as the average of the valuation of two reputable and internationally acknowledged property valuation companies in Georgia (of which each Party shall engage and pay for one valuation

9.3 თუკი მოიჯარე ოფციას გამოიყენებს მესამე საიჯარო წლის განმავლობაში, მეხუთე საიჯარო წლის განმავლობაში ან დადგება დარღვევის ან გადახდისუუნარობის შემთხვევა, მხარეები თანხმდებიან, რომ საიჯარო ფართის ნასყიდობის ფასი იქნება 7,800,000 ევრო (შვიდი მილიონ რვაასი ათასი ევრო), პლიუს დღგ. თუკი მოიჯარე ოფციის უფლებას გამოიყენებს მეათე საიჯარო წლის განმავლობაში, საიჯარო ფართის ნასყიდობის ფასი იქნება 7,800,000 ევრო (შვიდი მილიონ რვაასი ათასი ევრო), პლუს დღგ; ან (ბ) საიჯარო ფართის საბაზრო ღირებულება, იმის მიხედვით, თუ რომელი უფრო მაღალი იქნება. საბაზრო ღირებულება უნდა დადგინდეს, საქართველოში არსებული ორი კარგი რეპუტაციის მქონე და საერთაშორისოდ

company) and such valuation shall denominate the market price in Euros.

აღიარებული შემფასებელი კომპანიის (რომელთაგან თითოეული უნდა შეირჩეს და ანაზღაურდეს თითოეული მხარის მიერ) მიერ და ასეთი შეფასება უნდა გამოხატავდეს საბაზრო ღირებულებას ევროში.

9.4 The Parties agree that the terms and conditions of the Option and exercise thereof by the Lessee will be set out under the Option Agreement.

9.4 მხარეები თანხმდებიან, რომ ოფციის წესები და პირობები და მისი განხორციელება გათვალისწინებულია ოფციის ხელშეკრულებით.

9.5 The Parties agree to enter into the Option Agreement before the Commencement Date. The Option Agreement shall be registered with the Public Registry through a joint application of the Lessor and the Lessee within ten (10) days after the signing of the Option Agreement. The Lessor further undertakes to provide the Lessee with the corporate consent of the Lessor's shareholders approving the future purchase of the Leased Area by the Lessee and any such other documents, consents or authorizations that are reasonably necessary to secure the Lessee's right to purchase and right to receive full title over the Leased Area under the Option Agreement. The Option Agreement shall include an option, but not an obligation, for the Lessee, to complete the Option by purchasing a specifically incorporated company to which the Leased Area has been transferred subject to the Lessee assuming any extra costs for such transfer and no material negative tax consequences for the Lessor.

9.5 მხარეები თანხმდებიან ოფციის ხელშეკრულების გაფორმებაზე დაწყების თარიღამდე. ოფციის ხელშეკრულება დარეგისტრირდება საჯარო რეესტრში მეიჯარის და მოიჯარის ერთობლივი განცხადების საფუძველზე ოფციის ხელშეკრულების ხელმოწერიდან ათი (10) დღის განმავლობაში. მეიჯარე შემდგომში ვალდებულია, წარუდგინოს მოიჯარეს მეიჯარის პარტნიორების კორპორატიული თანხმობა, რომელიც ეთანხმება საიჯარო ფართის სამომავლო შესყიდვას მოიჯარის მიერ და ნებისმიერი ასეთი დოკუმენტი, თანხმობა ან ნებართვა, რომელიც გონივრულად საჭიროა, რომ დაიცვას მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართის შესყიდვის უფლება და უფლება, ოფციის ხელშეკრულების შესაბამისად მიიღოს სრული საკუთრების უფლება საიჯარო ფართზე. ოფციის ხელშეკრულება უნდა მოიცავდეს მოიჯარის ოფციას, მაგრამ არა ვალდებულებას, განახორციელოს ოფცია სპეციალურად დაფუძნებული კომპანიის შესყიდვით, რომელსაც გადაეცემა საიჯარო ფართი, იმის გათვალისწინებით, რომ ხარჯები, რომლებიც უკავშირდება ასეთ გადაცემას გაწეულ იქნება მოიჯარის მიერ და ასეთი გადაცემა მეიჯარისთვის არ გამოიწვევს რამე უარყოფით საგადასახადო შედეგს.

10. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES

10. განცხადებები და გარანტიები

10.1 By signing this Agreement, the Lessor represents and warrants, that:

10.1 ამ ხელშეკრულების ხელმოწერით, მეიჯარე ადასტურებს, რომ:

10.1.1 the Agreement is executed by a duly authorized representative of the Lessor;

10.1.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ხელმოწერილია მეიჯარის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ;

10.1.2 the Lessor is the sole owner of the Leased Area and has the full right, authority and

10.1.2 მეიჯარე არის საიჯარო ფართის ერთადერთი მესაკუთრე და აქვს სრული უფლება და უფლებამოსილება, რომ

power to undertake obligations as set out in this Agreement;

10.1.3 the information it has provided concerning the Leased Area is true, correct, accurate and complete;

10.1.4 the Leased Area is not leased out to any other party and no other party has a lease rights over the Leased Area;

10.1.5 the Premises are accepted into exploitation by the Municipality;

10.1.6 the easement is registered on the back yard adjacent to the Leased Area, with the cadastral code 01.12.12.001.205 (the "**Easement**"); and

10.1.7 to the best of its knowledge, there is no legal ground for any of the permits, authorizations and/or approvals to be revoked by the Georgian state bodies.

11. OBLIGATIONS OF THE PARTIES

11.1 During the Term of this Agreement, the Lessee shall:

11.1.1 use the Premises only for the Permitted Business;

11.1.2 duly and fully pay the Rent as provided under this Agreement;

11.1.3 when using the Leased Area comply with the requirements of the applicable laws of Georgia;

11.1.4 allow the access of the Lessor or its representative to the Premises for control and inspection of sanitary and technical conditions, provided that the Lessor serves two (2) Business Days prior written notice to the Lessee or immediately in case of any technical emergency subject that the Lessor always shall give notice as soon as practically possible in respect any technical emergency, and always provided that such inspection shall not disturb the operations of the Lessee;

იკისროს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები;

10.1.3 ინფორმაცია, რომელიც მან წარმოადგინა საიჯარო ფართის შესახებ არის მართალი, სწორი და სრული;

10.1.4 საიჯარო ფართი არ არის იჯარით გაცემული ნებისმიერ სხვა პირზე და არცერთ სხვა პირს არ აქვს საიჯარო უფლებები საიჯარო ფართზე;

10.1.5 შენობა მიღებულია ექსპლუატაციაში მერიის მიერ;

10.1.6 საიჯარო ფართის უკანა მიწაზე რეგისტრირებულია სერვიტუტი, რომლის საკადასტრო კოდია 01.12.12.001.205 („**სერვიტუტი**"); და

10.1.7 რამდენადაც მისთვის ცნობილია, არ არსებობს საქართველოს სახელმწიფო ორგანოების მიერ რამე ნებართვის, ავტორიზაციის, ან/და თანხმობის გამოთხოვის სამართლებრივი საფუძველი.

11. მხარეთა ვალდებულებები

11.1 წინამდებარე ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში, მოიჯარე ვალდებულია:

11.1.1 გამოიყენოს შენობა მხოლოდ ნებადართული საქმიანობისთვის;

11.1.2 ჯეროვნად და სრულად გადაიხადოს ქირა, როგორც ეს გათვალისწინებულია ამ ხელშეკრულებით;

11.1.3 საიჯარო ფართის გამოყენებისას დაიცვას გამოსაყენებელი საქართველოს კანონმდებლობის ყველა მოთხოვნა;

11.1.4 უფლება მისცეს მეიჯარეს ან მის წარმომადგენელს, წვდომა ჰქონდეს შენობასთან, რათა მეიჯარემ გააკონტროლოს და შეამოწმოს შენობის სანიტარული და ტექნიკური მდგომარეობა, იმის გათვალისწინებით, რომ მეიჯარე ასეთი უფლების მოპოვებას მოითხოვს ორი (2) სამუშაო დღით ადრე წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე ან მაშინვე, თუკი არსებობს საგანგებო ტექნიკური მდგომარეობა, თუმცა იმის გათვალისწინებით, რომ მეიჯარე ვალდებულია, ყოველთვის გასცეს შეტყობინება რაც შეიძლება მალე,

			რამდენადაც ეს შესაძლებელია, თუკი არსებობს რამე ტექნიკური საგანგებო მდგომარეობა, თუკი ასეთი შემოწმება არ შეუშლის ხელს მოიჯარის საქმიანობას;
11.1.5	in case of termination due to the breach or expiration of this Agreement, return the Leased Area to the Lessor with compliance to the clauses indicated in this Agreement;	11.1.5	ამ ხელშეკრულების შეწყვეტის, დარღვევის ან ვადის გასვლის შემთხვევაში, დაუბრუნოს მეიჯარეს შენობა ამ ხელშეკრულების მუხლებთან შესაბამისობაში;
11.1.6	be responsible for the maintenance of the Approved Works and Equipment.	11.1.6	იყოს პასუხისმგებელი შეთანხმებული სამუშაოებისა და აღჭურვილობის მოვლაზე;
11.1.7	be responsible for the maintenance of the equipment of the Lessor, which includes (i) elevators; (ii) transformer; (iii) two heating tanks installed at the first floor of the Premises; (iv) air conditioner installed at the third floor of the Premises; and (v) iron locker for the electricity interconnections installed at 0 floor of the Premises and pay all costs for maintenance of such equipment. For avoidance of any doubt, the Lessor shall notify the Lessee in writing of any other equipment located in the Leased Area and the Lessee shall have a right to refuse such equipment;	11.1.7	იყოს პასუხისმგებელი მეიჯარის აღჭურვილობის მოვლა-პატრონობაზე, რომელიც მოიცავს (i) ლიფტებს; (ii) ტრანსფორმატორებს; (iii) ორ გამათბობელ ქვაბს, რომელიც დამონტაჟებულია შენობის პირველ სართულზე; (iv) კონდიციონერს, რომელიც დამონტაჟებულია შენობის მესამე სართულზე; და (v) ელექტროენერგიის შიდა გამაერთიანებლის რკინის კარადას, რომელიც დამონტაჟებულია შენობის 0 სართულზე და გადაიხადოს ასეთი აღჭურვილობის შენახვისთვის/მოვლა-პატრონობისათვის საჭირო ყველა გადასახადი. ყოველგვარი ეჭვის თავიდან აცილების მიზნით, მეიჯარე ვალდებულია, წერილობით შეატყობინოს მოიჯარეს სხვა ნებისმიერი აღჭურვილობის შესახებ, რომელიც მდებარეობს საიჯარო ფართზე და მოიჯარე უფლებამოსილია, უარი თქვას ასეთ აღჭურვილობაზე;
11.1.8	be responsible for the maintenance of security system and the physical security services (if the Lessee deems necessary to procure such services) and pay all costs for maintenance of such system or services;	11.1.8	იყოს პასუხისმგებელი უსაფრთხოების სისტემისა და ფიზიკური უსაფრთხოების მომსახურეობის შენარჩუნებაზე (თუკი მოიჯარე მიიჩნევს ასეთი მომსახურების შესყიდვას საჭიროდ) და გადაიხადოს ყველა საფასური, რომელიც დაკავშირებულია ასეთი სისტემისა და მომსახურების შესანარჩუნებლად;
11.1.9	not transfer the Leased Area without the prior written consent of the Lessor under sublease or other forms of use. For the avoidance of doubt, such consent shall not be unreasonably withheld, delayed or conditioned by the Lessor;	11.1.9	მეიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ გადასცეს საიჯარო ფართი ქვეიჯარით ან სარგებლობის სხვა ფორმით. ყოველგვარი ეჭვის თავიდან აცილების მიზნით, ასეთ თანხმობაზე უარი არ შეიძლება იყოს არაგონივრული, დაგვიანებული ან პირობადებული მეიჯარის მიერ;

11.1.10 rectify any and all damages caused to the Leased Area by the Lessee other than normal wear and tear or changes agreed by the Parties or to Approved Works and Equipment; and

11.1.10 აანაზღაუროს ნებისმიერი და ყველა ზიანი, რომელიც მიადგება საიჯარო ფართს მოიჯარის მიერ, ჩვეულებრივი ცვეთის ან ცვლილების გარდა, რომელიც შეთანხმებულია მხარეებს შორის ან წარმოადგენს შეთანხმებულ სამუშაოებსა და აღჭურვილობას; და

11.1.11 comply with the terms of use of the Easement; and

11.1.11 დაიცვას სერვიტუტის წესები და პირობები; და

11.1.12 comply with the terms and conditions of this Agreement.

11.1.12 დაიცვას წინამდებარე ხელშეკრულების წესები და პირობები.

11.2 During the Term of this Agreement, the Lessor shall:

11.2 ამ ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში, მეიჯარე ვალდებულია:

11.2.1 assist the Lessee in obtaining all necessary documents (certificates, permits), which may be required by the authorities, including for the Fit Out Works.

11.2.1 დაეხმაროს მოიჯარეს, მოიპოვოს ყველა საჭირო დოკუმენტი (მოწმობები, ნებართვები), რომელიც შესაძლებელია მოთხოვნილ იქნას სახელმწიფო ორგანოების მიერ, მათ შორის აღჭურვითი სამუშაოებისთვის;

11.2.2 take all actions within the Lessor's reasonable control to ensure uninterrupted use of the Premises by the Lessee and not interfere with the exercise of the Lessee's rights under this Agreement and with the use of the Leased Area for the Permitted Business;

11.2.2 მიიღოს ყველა ზომა, რომელიც არის მოიჯარის გონივრული კონტროლის ფარგლებში, რათა უზრუნველყოს ამ ხელშეკრულების საფუძველზე შენობის შეუფერხებელი გამოყენება მოიჯარის მიერ და საიჯარო ფართის გამოყენება ნებადართული საქმიანობისთვის;

11.2.3 take all actions within the Lessor's reasonable control to ensure uninterrupted use of the Way by the Lessee and uninterrupted access to the Premises;

11.2.3 მიიღოს ყველა ზომა, მეიჯარის გონივრული კონტროლის ქვეშ, რათა უზრუნველყოს მოიჯარის მიერ გზის შეუფერხებელი გამოყენება და შეუფერხებელი წვდომა შენობასთან;

11.2.4 deliver the Premises to the Lessee in existing condition and without any known deficiencies and carry out the Completion Works pursuant to Schedule 2 of this Agreement;

11.2.4 მოიჯარეს ჩააბაროს შენობა არსებული მდგომარეობით და ყოველგვარი მისთვის ცნობილი ნაკლის გარეშე და განახორციელოს დასასრულებელი სამუშაოები ამ ხელშეკრულების დანართი 2-ის გათვალისწინებით;

11.2.5 provide maintenance to the external facade of the Premises which shall only include once in every twenty-four (24) months painting of the walls and cleaning of the glasses of the external facade of the Premises;

11.2.5 უზრუნველყოს შენობის გარე ფასადის შენარჩუნება, რაც მხოლოდ მოიცავს ოცდაოთხ (24) თვეში ერთხელ შენობის ფასადის კედლების შეღებვასა და შუშების გაწმენდას;

11.2.6 provide all repairs and maintenance that are not caused by ordinary wear and tear of the Premises; excluding any damages caused by Lessee or maintenance that the Lessee is

11.2.6 უზრუნველყოს ყველა შეკეთებისა და შენარჩუნების სამუშაო, რაც არ არის გამოწვეული შენობის ნორმალური ცვეთით, გარდა ნებისმიერი ზიანისა,

ბათუ ჭყონია

specifically responsible for under this Agreement;

რომელიც გამოწვეულია მოიჯარის ქმედებით ან ეხება იმ შენახვის ვალდებულებას, რომელზე პასუხისმგებელიც, ამ ხელშეკრულების მიხედვით, არის მოიჯარე;

11.2.7 the Lessor shall not disturb and take all actions within the Lessor's reasonable control to ensure accessibility of the Leased Area by any vehicle at all times;

11.2.7 მეიჯარემ ხელი არ უნდა შეუშალოს და უნდა მიიღოს ყველა ზომა მეიჯარის გონივრული კონტროლის ფარგლებში, რათა უზრუნველყოს ნებისმიერ დროს საიჯარო ფართთან საავტომობილო წვდომა;

11.2.8 allow the Lessee to register its registered office at the Leased Area;

11.2.8 უფლება მისცეს მოიჯარეს, დაარეგისტრიროს იურიდიული მისამართი საიჯარო ფართზე;

11.2.9 allow the Lessee to install signs and banners installations as the Lessee sees necessary including on the façade of the Premises (subject to receiving necessary permits from the relevant authorities for such signs and banners and the Lessor shall provide the Lessee any reasonably required assistance in seeking such permits); For avoidance of any doubt, all appropriate costs for receiving the permits for mentioned signs and banners, shall be borne by the Lessee;

11.2.9 უფლება მისცეს მოიჯარეს, დაამონტაჟოს ნიშნები და ბანერები, როგორც ამას მოიჯარე მიიჩნევს საჭიროდ, მათ შორის, შენობის ფასადზე (თუკი ასეთი ნიშნები და ბანერები მოითხოვს საჭირო ნებართვის მიღებას შესაბამისი ორგანოებისგან, მეიჯარე ვალდებულია, დაეხმაროს მოიჯარეს ნებისმიერი ასეთი გონივრულად მოთხოვნილი ნებართვის მოპოვებაში). ყოველგვარი ეჭვის თავიდან აცილების მიზნით, ყველა საჭირო ხარჯი, რომელიც უკავშირდება აღნიშნული ნიშნებისა და ბანერების ნებართვას, გაიწევა მოიჯარის მიერ;

11.2.10 take all actions within the Lessor's reasonable control to ensure the unimpeded entrance and exit to the Leased Area of the Lessee's employees, representatives, contractors, customer and other parties allowed by the Lessee;

11.2.10 მიიღოს ყველა ზომა, მეიჯარის გონივრული კონტროლის ფარგლებში, რათა უზრუნველყოს მოიჯარის თანამშრომლების, წარმომადგენლების, კონტრაქტორების, კლიენტების, მომხმარებლებისა და სხვა პირების მიერ საიჯარო ფართზე შეუფერხებელი შესვლა, რომელიც ნებადართულია მოიჯარის მიერ;

11.2.11 allow the Lessee to install and maintain the heating, ventilation and cooling system by the contractor chosen at the discretion of the Lessee;

11.2.11 უფლება მისცეს მოიჯარეს, დაამონტაჟოს და შეინახოს გამათბობელი, სავენტილაციო და გამაგრილებელი სისტემა, რომელსაც მოიჯარე შეარჩევს საკუთარი შეხედულებისამებრ;

11.2.12 allow the Lessee to install and maintain video surveillance in the Leased Area;

11.2.12 უფლება მისცეს მოიჯარეს, დაამონტაჟოს და შეინახოს ვიდეო მეთვალყურეობა საიჯარო ფართზე;

11.2.13 allow the Lessee to install and maintain fire alarm system and smoke detectors in the Premises;

11.2.13 უფლება მისცეს მოიჯარეს შენობაში დაამონტაჟოს და შეინახოს ხანძრის განგაშის სისტემა და კვამლის დეტექტორები;

11.2.14 not permit any trade waste, trash, or garbage to be accumulated, burned or otherwise destroyed on the Leased Area or the adjacent land or any part thereof;

11.2.14 არ დაუშვას რამე სავაჭრო ნარჩენების, ნაგვის ან ნაყარის საიჯარო ფართზე ან მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე ან მის რომელიმე ნაწილზე დაგროვება, დაწვა ან სხვაგვარად განადგურება;

11.2.15 pay all rates, taxes, assessments or outgoings as imposed upon the Lessor by the applicable law by virtue of the ownership of the Leased Area or leasing of the Leased Area under this Agreement;

11.2.15 გადაიხადოს ყველა ტარიფი, გადასახადი, საკომისიო ან დანახარჯი, რომელიც ეკისრება მეიჯარეს გამოსაყენებელი კანონმდებლობის მიერ საიჯარო ფართის მესაკუთრისთვის დადგენილი მოთხოვნით ან ხელშეკრულების ფარგლებში საიჯარო ფართის იჯარით გაცემიდან გამომდინარე;

11.2.16 without the participation or consent of the Lessee, not to take any decision that can somehow impede, prevent, obstruct and create any danger to the Leased Area or to the operations of the Lessee within the Leased Area;

11.2.16 მოიჯარის მონაწილეობის ან თანხმობის გარეშე, არ მიიღოს რამე გადაწყვეტილება, რომელსაც შეუძლია შეაფერხოს, გამორიცხოს, ხელი შეუშალოს ან შეუქმნას რამე საფრთხე საიჯარო ფართს ან საიჯარო ფართზე მოიჯარის საქმიანობას;

11.2.17 not put down or not leave any cases, equipment or inventory goods or any goods of any kind whatsoever, which may block or interfere with the collective use of the Leased Area;

11.2.17 არ დატოვოს რამე ყუთი, აღჭურვილობა ან ინვენტარი ან სხვა სახის ნივთები, რასაც შეუძლია შეაფერხოს ან ხელი შეუშალოს საიჯარო ფართის ერთიან გამოყენებას;

11.2.18 not make any alterations in the air conditioning and plumbing installations, and any other appliances attached to the Leased Area without prior written consent of the Lessee;

11.2.18 მოიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე, არ შეიტანოს რამე ცვლილება გაგრილების და წყალგაყვანილობის სისტემაში და სხვა მოწყობილობაში, რომელიც მიმაგრებულია საიჯარო ფართზე;

11.2.19 not do anything which may be unreasonable nuisance or annoyance or cause danger, injury or damage to the Lessee or its agents, employees, representatives or customers. The Lessor shall be responsible for any such damage or loss incurred by the Lessee or third parties due to the actions or omissions of the Lessor or any of its representatives, including but not limited to its employees, agents, service providers;

11.2.19 არ ჩაიდინოს რამე, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს არაგონივრული ხელშეშლა ან შეწუხება ან გამოიწვიოს მოიჯარის ან მისი თანამშრომლების, წარმომადგენლების ან მომხმარებლების დაზიანება ან ზიანი ან საფრთხე. მეიჯარე პასუხისმგებელია ნებისმიერი ზიანისა და დანაკარგისთვის, რომელიც გამოწვეულია მეიჯარის ან მისი წარმომადგენლების, მათ შორის, მაგრამ არამხოლოდ, თანამშრომლების, აგენტებისა და მომსახურების მიმწოდებლების ქმედებით ან უმოქმედობით;

11.2.20 duly and timely perform obligations set out in the Loan Agreementand related mortgage agreement if loan or related mortgage will exist in compliance with Clause 11.2.23(a);

11.2.20 ჯეროვნად და დროულად შეასრულოს ვალდებულებები, რომლებიც მითითებულია სესხის ხელშეკრულებასა და სხვა დაკავშირებულ იპოთეკის ხელშეკრულებაში, თუ სესხი ან იპოთეკა იარსებებს 11.2.23(a) მუხლის შესაბამისად;

11.2.21 comply with the terms of the Easement and ensure uninterrupted access of the Lessee to the land encumbered with the Easement;

11.2.21 დაიცვას სერვიტუტის წესები და უზრუნველყოს მოიჯარის შეუფერხებელი წვდომა სერვიტუტით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე;

11.2.22 without prior written consent of the Lessee, not increase amount or receive any additional loan (except specifically set out in sub-clause 11.2.23 below) or funds under the Loan Agreement or obtain any other loan or incur any financial indebtedness or other obligations whereby the Leased Area will be used as a collateral to such financial indebtedness or obligations;

11.2.22 მოიჯარის წინასწარი თანხმობის გარეშე არ გაზარდოს ან აიღოს დამატებითი სესხი (გარდა ქვემოთ არსებული სპეციალურად გათვალისწინებული 11.2.23 ქვე-პუნქტისა) ან თანხა სესხის ხელშეკრულების ფარგლებში ან მოიპოვოს სხვა სესხი ან აიღოს ნებისმიერი ფინანსური ვალი ან სხვა სახის ვალდებულება, სადაც საიჯარო ფართი გამოყენებული იქნება როგორც ასეთი ფინანსური ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალება;

11.2.23 not alienate, transfer, mortgage, register easement, lease out or otherwise encumber the Leased Area without prior written consent of the Lessee except as set out below:

11.2.23 არ გაასხვისოს, გადასცეს, იპოთეკით დატვირთოს, დაარეგისტრიროს სერვიტუტი, იჯარით გასცეს ან სხვაგვარად უფლებრივად დატვირთოს საიჯარო ფართი მოიჯარის წინასწარი წერილობითი თანხმობის გარეშე, გარდა ქვემოთ გათვალისწინებული შემთხვევებისა:

(a) the Lessor may at any time after the Commencement Date take a loan or register a mortgage with any bank chosen by the Lessor in an amount at no time exceeding in total EUR 2,000,000 (two million Euros) on the Leased Area; and

(a) მეიჯარეს შეუძლია დაწყების თარიღიდან ნებისმიერ დროს მიიღოს სესხი ან დაარეგისტრიროს იპოთეკა საიჯარო ფართზე ნებისმიერ ბანკში, რომელსაც შეარჩევს მეიჯარე და რომლის ოდენობა არც ერთ ეტაპზე არ უნდა აღემატებოდეს 2,000,000 ევროს (ორი მილიონი ევრო); და

(b) the Lessor shall immediately inform the Lessee of any mortgage or loan set out above and shall upon the request of the Lessee provide the Lessee with documentation evidencing the Lessor's compliance with this Clause 11.2.23; and

(b) მეიჯარე ვალდებულია, დაუყოვნებლივ შეატყობინოს მოიჯარეს ნებისმიერი იპოთეკის ან სესხის შესახებ, როგორც ეს მითითებულია ზემოთ, და მოიჯარის მოთხოვნის შემთხვევაში წარმოადგინოს დოკუმენტები, რომელიც დაადასტურებს შესაბამისობას ამ 11.2.23 მუხლთან; და

11.2.24 comply with the terms and conditions of this Agreement;

11.2.24 იმოქმედოს ამ ხელშეკრულების წესებისა და პირობების შესაბამისად;

11.3 If at any time during the Term the Lessor proposes to make alterations to the Leased Area, the Lessor shall notify the Lessee if such alterations would affect the ability of the Lessee to use the Leased Area for the Permitted Business. Any alteration of the Leased Area shall be subject to the prior written approval of the Lessee.

11.3 თუ ვადის ნებისმიერ დროს, მეიჯარე აკეთებს შეთავაზებას საიჯარო ფართში ცვლილებების განხორციელების შესახებ, მეიჯარე ვალდებულია, აცნობოს ასეთი ცვლილების შესახებ მოიჯარეს, თუკი ასეთი ცვლილებები ზეგავლენას მოახდენს მოიჯარის მიერ საიჯარო ფართის ნებადართული საქმიანობისთვის გამოყენებაზე. საიჯარო ფართის ნებისმიერი ცვლილება მოითხოვს

მოიჯარის წინასწარ წერილობით თანხმობას.

12. INSURANCE

12.1 As soon as possible from the Effective Date, however, no later than 1 November 2017, the Lessor agrees to procure, maintain and keep in place during the Term of this Agreement, at its own costs and expenses, with an insurer approved by the Lessee, the following insurances:

12.1.1 All risks property insurance, which includes direct damage insurance on the Leased Area, including foundations, structural parts and any other parts of the Premises, excluding the improvements made by the Lessee in the Premises; and

12.1.2 All risks property insurance, which shall be in accordance with the commercial practice in Georgia applicable with respect to the property insurance of the immovable property.

12.2 The Lessor shall insure the structure of the Premises against fire and such other usual risks, as the Lessor considers appropriate. Such insurance cover shall not, however, extend to the Lessee's fixtures and fittings, nor to any equipment, stock, cash or other goods belonging to the Lessee, provided that, in the opinion of the Lessor, the re-instatement of the Premises (after the Premises has been damaged or destroyed) is commercially viable, the Lessor shall apply any insurance monies received under the relevant policy or policies towards the re- instatement of the Premises

12.3 Before acquiring insurance, the Lessor shall present terms of the insurance agreements to the Lessee.

12.4 If the Lessor fails to provide the Lessee with proof of insurances as set out in this Clause 12 before 1 November 2017, the Lessee may insure the Leased Area in place

12. დაზღვევა

12.1 ძალაში შესვლის თარიღიდან რაც შესაძლებელია მალე, თუმცა არაუგვიანეს 2017 წლის 1 ნოემბრისა, მეიჯარე თანახმაა, რომ მიიღოს, უზრუნველყოს და იქონიოს ამ ხელშეკრულების ვადის განმავლობაში, საკუთარი ხარჯითა და დანახარჯით, მოიჯარის მიერ მოწონებული მზღვეველის მიერ გაცემული შემდეგი სახის დაზღვევები:

12.1.1 ქონებასთან დაკავშირებული ყველა რისკის დაზღვევა, რომელიც მოიცავს საიჯარო ფართზე ზიანის პირდაპირ დაზღვევას, მათ შორის, საძირკველის, სტრუქტურული ნაწილებს და შენობის სხვა ნებისმიერი ნაწილის, გარდა იმ გაუმჯობესებისა, რომლებიც შენობაზე განახორციელა მოიჯარემ; და

12.1.2 ქონებასთან დაკავშირებული ყველა რისკის დაზღვევა, რომელიც შესაბამისობაშია საქართველოში არსებულ უძრავი ქონების დაზღვევის კომერციულ პრაქტიკასთან.

12.2 მეიჯარე ვალდებულია, დააზღვიოს შენობის სტრუქტურა ხანძრის და სხვა ჩვეულებრივი რისკისგან, როგორც მეიჯარე მიიჩნევს შესაფერისად. თუმცა, ასეთი დაზღვევა არ გავრცელდება მოიჯარის კუთვნილ დამატებებზე, ასევე ნებისმიერ სხვა აღჭურვილობაზე, საწყობზე, ფულად თანხაზე ან სხვა საქონელზე, რომელიც ეკუთვნის მოიჯარეს, იმის გათვალისწინებით, რომ მეიჯარის აზრით, შენობის აღდგენა (მას შემდეგ რაც შენობა დაზიანდა ან განადგურდა) არის კომერციულად შესაძლებელი, მეიჯარე ვალდებულია ნებისმიერი სადაზღვევო ფულადი თანხა, რომელსაც იგი მიიღებს შესაბამისი პოლისიდან ან პოლისებიდან გამოიყენოს შენობის აღდგენისთვის.

12.3 დაზღვევის მოპოვებამდე, მეიჯარე ვალდებულია, მოიჯარეს წარმოუდგინოს სადაზღვევო ხელშეკრულებები.

12.4 თუკი მეიჯარე ვერ უზრუნველყოფს მოიჯარის წინაშე დაზღვევის მტკიცებულების წარდგენას 2017 წლის 1 ნოემბრამდე, როგორც ეს მითითებულია მე-

of the Lessor and deduct the costs incurred in contracting the insurances' policies from the monthly Rent.

12 მუხლში, მოიჯარე უფლებამოსილია დააზღვიოს საიჯარო ფართი მეიჯარის ნაცვლად და სადაზღვევო პოლისზე გაწეული ხარჯი გამოაკლოს ყოველთვიურ ქირას.

13. IMPROVEMENTS AND MODIFICATIONS

13. გაუმჯობესება და ცვლილებები

13.1 At the termination of this Agreement, the Lessee may detach and separate the equipment and improvements which the Lessee has added to the Leased Area (including Approved Works and Equipment) (the "**Lessee Equipment**") if such detachment can be done without any damage to the Leased Area.

13.1 წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტისას, მოიჯარე უფლებამოსილია მოხსნას და გამოაცალკევოს აღჭურვილობა და გაუმჯობესება, რომელიც მოიჯარემ შემატა საიჯარო ფართს (მათ შორის შეთანხმებული სამუშაოები და აღჭურვილობა) („**მოიჯარის აღჭურვილობა**") იმ შემთხვევაში, თუკი ასეთი მოხსნა არ მიაყენებს რამე ზიანს საიჯარო ფართს.

13.2 At the end of the Term, the Lessor may buy-back any Lessee Equipment (subject to what is set out in Clause 13.3 below regarding the Installed Stationary Equipment) at a price equal to the market value at that time taking into consideration both depreciation and the added value of the Lessee Equipment to the Premises. If the Parties cannot agree on the market value of such Lessee Equipment, the Lessee shall be allowed to detach and separate the Lessee Equipment in accordance with Clause 13.1 above.

13.2 ვადის დასრულებისას, მეიჯარეს შეუძლია გამოისყიდოს მოიჯარის აღჭურვილობა (იმ პირობებით, რომლებიც მითითებულია ქვემოთ 13.3 მუხლში, რომელიც ეხება დამონტაჟებულ სტაციონარულ აღჭურვილობას) იმ მომენტისათვის არსებული საბაზრო ღირებულებით, შენობაზე მიმატებული მოიჯარის აღჭურვილობის როგორც დამატებული ღირებულების, ასევე ცვეთის გათვალისწინებით, თუკი მხარეები ვერ თანხმდებიან მოიჯარის აღჭურვილობის საბაზრო ღირებულებაზე, მოიჯარეს შეუძლია მოხსნას და გააცალკევოს მოიჯარის აღჭურვილობა 13.1 მუხლის შესაბამისად.

13.3 At the end of the Term or if this Agreement is terminated prematurely: (i) by the Lessee before the end of the Term pursuant to Clause 4.1 or (ii) by the Lessor pursuant to Clauses 15.1 or 15.2 or (iii) pursuant to Clause 15.4, the Lessee shall not be allowed to remove the Installed Stationary Equipment and the Installed Stationary Equipment shall remain with the Lessor without any obligation to compensate the Lessee for the value of the Installed Stationary Equipment. For the purpose of this Clause 13.3, "**Installed Stationary Equipment**" shall mean Lessee Equipment for fire security, water piping, temperature and fire sensor components, ventilations and conditionings air distribution pipes installed in the walls, ceiling or roof of the Leased Area and which are (i) specifically

13.3 ამ ხელშეკრულების ვადის დასრულებისას ან თუკი ეს ხელშეკრულება შეწყდება ნაადრევად: (i) მოიჯარის მიერ ვადის დასრულებამდე, 4.1 მუხლის მიხედვით; ან (ii) მეიჯარის მიერ 15.1 ან 15.2 მუხლის მიხედვით; ან (iii) 15.4 მუხლის მიხედვით, მოიჯარეს არ აქვს უფლება მოხსნას დამონტაჟებული სტაციონარული აღჭურვილობა და დამონტაჟებული სტაციონარული აღჭურვილობა უნდა დარჩეს მეიჯარესთან მოიჯარის მიმართ დამონტაჟებული სტაციონარული აღჭურვილობის ყველანაირი ღირებულების კომპენსაციის ვალდებულების გარეშე. ამ 13.3 მუხლის მიზნებისთვის, „**დამონტაჟებული სტაციონარული აღჭურვილობა**" ნიშნავს მოიჯარის აღჭურვილობას სახანძრო

ნათია ჯაყელი

made for the Leased Area and (ii) that cannot be removed without damaging the Leased Area.

უსაფრთხოების, წყალგაყვანილობის, ტემპერატურისა და ხანძრის სენსორული კომპონენტის, ვენტილაციისა და გაგრილების მილების დამონტაჟებას საიჯარო ფართის კედლებში, ჭერში ან სახურავზე და რომლებიც არის (i) სპეციალურად საიჯარო ფართისთვის დამზადებული; და (ii) ვერ მოიხსნება საიჯარო ფართის დაუზიანებლად.

14. LIABILITY

14. პასუხისმგებლობა

14.1 In case of non-performance or improper performance of the obligations provided under this Agreement, the Lessor shall bear liability under this Agreement and the applicable law, and the Lessor shall indemnify the loss suffered by the Lessee due to the violation of the terms and conditions set forth in this Agreement.

14.1 წინამდებარე ხელშეკრულების შეუსრულებლობით ან არა შესაფერისი შესრულების შემთხვევაში, მეიჯარე პასუხისმგებელია ამ ხელშეკრულების პირობებისა და გამოსაყენებელი სამართლის მიხედვით, და მეიჯარე ვალდებულია, აუნაზღაუროს მოიჯარეს მიყენებული ზიანი, რომელიც გამოწვეულია მეიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულების წესებისა და პირობების დარღვევით.

14.2 If the Lessee's right to use the Leased Area is in any way restricted due to the Lessor's fault, the Lessee shall not pay the Rent on pro rata basis for the period and pro rata basis of the part of the Leased Area which cannot be used by the Lessee, except when such restriction prevents the Lessee to conduct the Permitted Business in the Premises in which case the Lessee shall not pay any Rent during the period when such restriction is continuing. If such restrictions are not remedied by the Lessor as soon as reasonably possible after the Lessor becomes aware of such restrictions or Lessee has given, without undue delay, written notice (including via email) to the Lessor, the Lessee shall be allowed to remedy such restrictions itself at the cost of the Lessor. The Lessor understands and agrees that it is of utmost importance for the Lessee to always have an unrestricted use of the Leased Area due to operation of the Permitted Business twenty-four (24) hours a day, seven (7) days a week, three hundred sixty-five (365) days in a year.

14.2 თუკი მოიჯარის უფლება, გამოიყენოს საიჯარო ფართი რამე სახით შეიზღუდება მეიჯარის ბრალით, მოიჯარე უფლებამოსილია, ასეთ პერიოდში არ გადაიხადოს ქირა შეზღუდვის პერიოდისა და გამოუყენებელი ფართის პროპორციული განაკვეთით და იმ საიჯარო ფართის ნაწილის პროპორციულად, რომლის გამოყენებაც მოიჯარეს არ შეუძლია, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ასეთი შეზღუდვა ხელს უშლის მოიჯარეს, განახორციელოს შენობაში ნებადართული საქმიანობა, რა შემთხვევაშიც მოიჯარე არ არის ვალდებული, გადაიხადოს რამე ქირა იმ პერიოდისთვის, რომელშიც ასეთი შეზღუდვა გრძელდებოდა. თუკი ასეთი შეზღუდვა მეიჯარის მიერ არ გამოსწორდება გონივრულ ვადაში, მას შემდეგ, რაც მეიჯარემ შეიტყო ასეთი შეზღუდვის შესახებ ან მაშინ, როდესაც მოიჯარემ მეიჯარისგან დაუყოვნებლივ მიიღო წერილობითი შეტყობინება (მათ შორის, ელექტრონული ფოსტა), მოიჯარეს აქვს უფლება, თავად გამოასწოროს ასეთი შეზღუდვა, მეიჯარის ხარჯით. მეიჯარე აღიარებს და ეთანხმება, რომ მოიჯარისთვის უკიდურესად მნიშვნელოვანია, რომ მას ჰქონდეს საიჯარო ფართის შეუზღუდავი გამოყენების შესაძლებლობა, რათა განახორციელოს ნებადართული

ბათილ ჯაყელი

საქმიანობა დღეში ოცდაოთხი (24) საათის, კვირაში შვიდი (7) დღის და წელიწადში სამას სამოცდახუთი (365) დღის განმავლობაში.

15. TERMINATION OF THE AGREEMENT

15.1 The Lessor may terminate this Agreement if the Lessee fails to pay the Rent for two (2) consecutive months and if after written request to process such payment is not able to remedy the failure within forty-five (45) days. After the expiry of such forty-five (45) day period, the Lessee shall not be allowed to access the Leased Area and Lessee's presence in the Leased Area will be considered illegal. In such situation, the Lessor has a right without any further notification to the Lessee, to change all locks/keys of the Leased Premised and Leased Area.

15.2 The Lessor shall terminate this contract immediately:

15.2.1 if the Lessee materially violates the obligations undertaken under this Agreement and such violations are not remedied without unreasonable delay by the Lessee after the Lessor has given written notice thereof;

15.2.2 if the Lessee repeatedly violates the obligations assumed under this Agreement and such violations are not remedied without unreasonable delay by the Lessee after the Lessor has given written notice thereof;

15.2.3 if the Lessee significantly damages the Leased Area and does not repair such damages as soon a practically possible after the Lessor has given written notice thereof; or

15.2.4 in cases expressly provided in this Agreement.

15.3 The Lessee may terminate this Agreement in the following cases:

15.3.1 immediately if the Lessor materially violates the obligations undertaken under

15. ხელშეკრულების შეწყვეტა

15.1 მეიჯარემ შესაძლებელია შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, თუკი მოიჯარე არ გადაიხდის ქირას ორი (2) თანმდევი თვის განმავლობაში და თუკი ქირის გადახდის მოთხოვნის წერილობითი შეტყობინებიდან ორმოცდახუთი (45) დღე გავა უშედეგოდ. ასეთი ორმოცდახუთი (45) დღის ამოწურვის შემდეგ, მოიჯარეს აღარ ექნება უფლება შევიდეს საიჯარო ფართზე და საიჯარო ფართზე მოიჯარის ყოფნა მიჩნეულ უნდა იქნას არაკანონიერად. ასეთ შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია, მოიჯარისთვის ყოველგვარი დამატებითი შეტყობინების გარეშე შეცვალოს შენობის ან საიჯარო ფართის ყველა საკეტი/გასაღები.

15.2 მეიჯარე დაუყოვნებლივ შეწყვეტს ამ ხელშეკრულებას, თუკი:

15.2.1 მოიჯარე არსებითად არღვევს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებს და მოიჯარე არ ასწორებს ასეთ დარღვევებს გონივრულ ვადაში მას შემდეგ, რაც მეიჯარემ გასცა ამის შესახებ წერილობითი შეტყობინება;

15.2.2 მოიჯარე მუდმივად არღვევს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს და მოიჯარე არ ასწორებს ასეთ დარღვევებს გონივრულ ვადაში მას შემდეგ, რაც მეიჯარემ გასცა ამის შესახებ წერილობითი შეტყობინება;

15.2.3 მოიჯარე მნიშვნელოვნად აზიანებს საიჯარო ფართს და არ შეაკეთებს ასეთ ზიანს პრაქტიკულად შესაძლებელ დროში, მას შემდეგ, რაც მეიჯარემ გასცა ამის შესახებ წერილობითი შეტყობინება; ან

15.2.4 წინამდებარე ხელშეკრულებაში პირდაპირ გათვალისწინებული საფუძვლით.

15.3 მოიჯარეს შეუძლია შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება შემდეგ შემთხვევებში:

15.3.1 დაუყოვნებლივ, თუკი მეიჯარე არსებითად არღვევს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრ

this Agreement and such violations are not remedied without unreasonable delay by the Lessor after the Lessee has given written notice thereof;

ვალდებულებას და მეიჯარე არ ასწორებს ასეთ დარღვევებს გონივრულ ვადაში და მოიჯარემ გასცა ამის შესახებ წერილობითი შეტყობინება;

15.3.2 immediately if the Lessor fails to meet the Conditions prior to or on the Commencement Date;

15.3.2 დაუყოვნებლივ, თუკი მეიჯარე ვერ ასრულებს პირობას დაწყების თარიღამდე;

15.3.3 immediately if the Leased Area becomes subject to lien, seizure, expropriation or becomes the subject of third party claims jeopardizing fulfillment of terms and conditions of this Agreement by the Lessor;

15.3.3 დაუყოვნებლივ, თუკი საიჯარო ფართი გახდება ყადაღის, ჩამორთმევის, ექსპროპრიაციის საგანი ან მესამე პირების მოთხოვნის საგანი, რაც ხელს შეუშლის მეიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულების წესებისა და პირობების შესრულებას;

15.3.4 if the Lessor repeatedly violates the obligations assumed under this Agreement and such violations are not remedied without unreasonable delay by the Lessor after the Lessee has given written notice thereof;

15.3.4 თუკი მეიჯარე მუდმივად არღვევს ამ ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს და ასეთი დარღვევა არ არის აღმოფხვრილი არაგონივრული დაყოვნებით მეიჯარის მიერ მას შემდეგ, რაც მოიჯარე წარადგენს წერილობით შეტყობინებას;

15.3.5 if the Lessee's right to use the Leased Area is restricted due to the Lessor's negligence or misconduct;

15.3.5 თუკი მოიჯარის უფლება, გამოიყენოს საიჯარო ფართი იზღუდება მეიჯარის დაუდევრობით ან შეუფერებელი საქციელით;

15.3.6 upon prior forty-five (45) days written notice in case the Lessor becomes insolvent, bankrupt, enters into liquidation or other similar proceedings are commenced against the Lessor. For avoidance of any doubt, the Lessee shall vacate the Leased Area no later than forty-five (45) days from the date of the written notice; or

15.3.6 წინასწარ ორმოცდახუთი (45) დღით ადრე წერილობითი შეტყობინებით, თუკი მეიჯარე გახდება გადახდისუუნარო, გაკოტრდება, დაიწყება მეიჯარის წინააღმდეგ ლიკვიდაციის ან მსგავსი პროცესი. ყოველგვარი ეჭვის თავიდან აცილების მიზნით, მოიჯარე ვალდებულია, გაათავისუფლოს საიჯარო ფართი წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან არაუგვიანეს ორმოცდახუთი (45) დღისა; და

15.3.7 in cases expressly provided in this Agreement.

15.3.7 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

15.4 This Agreement may be terminated by mutual written agreement between the Parties.

15.4 წინამდებარე ხელშეკრულება შეიძლება შეწყდეს მხარეებს შორის ერთობლივი წერილობით შეთანხმებით.

15.5 If upon expiry of the Term of the Agreement the Lessee keeps occupying the Leased Area and the Lessor is not against such action, the Agreement shall be deemed prolonged every time for another six (6) months under the same terms and conditions as set out in this Agreement.

15.5 თუკი ამ ხელშეკრულების ვადის გასვლის მომენტისთვის, მოიჯარეს დაკავებული აქვს საიჯარო ფართი და მეიჯარე არ არის ამის წინააღმდეგი, ხელშეკრულება მიჩნეულ იქნება გაგრძელებულად შემდეგი ექვსი (6) თვით ამ ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული წესებითა და პირობებით.

15.6 In case of early termination of the Agreement under Clauses 15.1 and 15.2, the Lessor has the irrevocable right to unilaterally apply to the Public Registry and demand de-registration of the Agreement. For avoidance of any doubts, such request of the Lessor shall be executed by the Public Registry and make de-registration of the Lease Agreement.

15.6 თუკი წინამდებარე ხელშეკრულება შეწყდება ნაადრევად მუხლების 15.1 და 15.2 საფუძველზე, მეიჯარეს აქვს გამოუხმობადი უფლება, ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრს და მოითხოვოს ხელშეკრულების რეგისტრაციის გაუქმება. ყოველგვარი ეჭვის თავიდან აცილების მიზნით, მეიჯარის ასეთი მოთხოვნა უნდა შესრულდეს საჯარო რეესტრის მიერ და განხორციელდეს იჯარის რეგისტრაციის შეწყვეტა.

16. ASSIGNMENT

16. გადაცემა

16.1 Neither Party may assign or transfer its rights or obligations under this Agreement to a third party without the prior written consent of the other Party.

16.1 არცერთ მხარეს არ აქვს უფლება მეორე მხარის წერილობითი თანხმობის გარეშე გადასცეს ან მიანიჭოს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საკუთარი უფლებები და ვალდებულებები მესამე პირს.

16.2 The Lessee may assign or transfer its rights and/or obligations under this Agreement to an entity of the Group upon prior written notification to the Lessor indicating the full official name of the company, its registration number and address. In such case, for avoidance of any doubt, in case new Lessee/assignee fails to fulfill the obligations transferred, the initial Lessee shall still remain as the main responsible entity for performing the obligations under the present agreement unless otherwise agreed between the Parties.

16.2 მოიჯარე უფლებამოსილია, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლებები ან/და მოვალეობები გადასცეს ან მიანიჭოს ჯგუფის საწარმოს მოიჯარისთვის წინასწარი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე, რომელშიც მიეთითება კომპანიის სრული ოფიციალური სახელი, მისი რეგისტრაციის ნომერი და მისამართი. ასეთ შემთხვევაში, ყოველგვარი ეჭვის თავიდან აცილების მიზნით, იმ შემთხვევაში, თუკი ახალი მოიჯარე/უფლებამონაცვლე ვერ შეასრულებს გადაცემულ ვალდებულებებს, თავდაპირველი მოიჯარე ვალდებულია, დარჩეს ვალდებულების შესრულებაზე მთავარ პასუხისმგებელ პირად ამ ხელშეკრულების შესაბამისად, თუკი მხარეები სხვაგვარად არ შეთანხმდებიან.

17. CHANGE OF CONTROL

17. კონტროლის ცვლილება

17.1 This Agreement shall survive any direct or indirect change of ownership of the Leased Area or the Lessor itself.

17.1 წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში რჩება საიჯარო ფართის მესაკუთრის ან თავად მეიჯარის ნებისმიერი პირდაპირი ან არაპირდაპირი ცვლილების მიუხედავად.

18. INDEMNIFICATION

18. ანაზღაურება

18.1 The Lessor shall promptly defend, indemnify and hold the Lessee harmless from and against any third party claim(s) in connection with any injury or any loss arising from this Agreement occasioned in whole or in part by any fault, default, negligence or omission of the Lessor and all other persons over whom the Lessor: (i)

18.1 მეიჯარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ დაიცვას, აუნაზღაუროს და უზრუნველყოს მოიჯარის დაცვა მესამე პირების ნებისმიერი მოთხოვნისგან, რომელიც უკავშირდება წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე მთლიანად ან ნაწილობრივ მეიჯარის ბრალით მიყენებულ ზიანს ან დანაკარგს,

may reasonably be expected to exercise control and/or (ii) is in law responsible.

მეიჯარის დაუდევრობის ან უმოქმედობის შედეგად და ყველა სხვა პირის მიერ, რომელზეც მეიჯარე: (i) შესაძლებელია და გონივრულად მოსალოდნელია, რომ ახორციელებს კონტროლს; ან/და (ii) პასუხისმგებელია კანონის მიხედვით.

18.2 If the Lessee shall be made part of any action or litigation commenced by the Lessor against the third party or against the Lessor by the third party, the Lessor shall promptly notify the Lessee against and shall promptly indemnify and hold the Lessee harmless without limitation from any professional, consultant and the reasonable legal fees according to the reasonable fees existing in Georgia that may be incurred or paid by or on behalf of the Lessee in connection with such action or litigation. The Lessor shall immediately inform the Lessee of such litigation or settlement related to the foregoing or any other matter for which the Lessee is required to indemnify the Lessee under this Agreement.

18.2 თუკი მოიჯარე გახდება რამე სასამართლო დავის მონაწილე, რომელიც დაწყებულია მეიჯარის მიერ მესამე პირის წინააღმდეგ ან მესამე პირის მიერ მეიჯარის წინააღმდეგ, მეიჯარე ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს ამის შესახებ მოიჯარეს და ვალდებულია, დაუყოვნებლივ შეუზღუდავად აუნაზღაუროს მოიჯარეს ნებისმიერი პროფესიონალური, საკონსულტაციო და გონივრული იურიდიული ხარჯები, საქართველოში არსებული საზღაურის ფარგლებში, რაც შესაძლებელია, გასწიოს მოიჯარემ ასეთ საქმესა და სასამართლო წარმოებასთან დაკავშირებით. მეიჯარე ვალდებულია, დაუყოვნებლივ შეატყობინოს მოიჯარეს ასეთი საქმისწარმოების ან მორიგების შესახებ ან სხვა ნებისმიერ საკითხზე, რომელიც, ამ ხელშეკრულების მიხედვით, მოითხოვს მოიჯარის ხარჯების ანაზღაურებას.

18.3 If the Lessor shall be made part of any action or litigation commenced by the Lessee against the third party or against the Lessee by the third party, the Lessee shall promptly notify the Lessor against and shall promptly indemnify and hold the Lessor harmless without limitation from any professional, consultant and reasonable legal fees existing in Georgia that may be incurred or paid by or on behalf of the Lessor in connection with such action or litigation.

18.3 თუკი მეიჯარე გახდება რამე საქმის ან სასამართლო წარმოების მონაწილე, რომელიც დაწყებულია მოიჯარის მიერ მესამე პირის წინააღმდეგ ან მესამე პირის მიერ მოიჯარის წინააღმდეგ, მოიჯარე ვალდებულია, დაუყოვნებლივ აცნობოს მეიჯარეს და შეუზღუდავად აუნაზღაუროს მეიჯარეს ნებისმიერი პროფესიონალური, საკონსულტაციო და გონივრული იურიდიული ხარჯები, საქართველოში არსებული საზღაურის ფარგლებში, რაც შესაძლებელია გასწიოს მეიჯარემ ასეთ საქმესთან და სასამართლო წარმოებასთან დაკავშირებით.

19. NOTICES

19. შეტყობინებები

19.1 Any notice, request or other communication to be given or made under this Agreement shall be in writing in English and Georgian. Any such communication may be delivered by hand, e-mail, or established courier service to the Party's address specified below or at such other address as such Party notifies to the other Party from time to time (except when the changed address is outside the

19.1 ნებისმიერი შეტყობინება ან სხვაგვარი კომუნიკაცია, რომელიც გამომდინარეობს ხელშეკრულებიდან ან უკავშირდება მას, უნდა განხორციელდეს წერილობით, პირადად ჩაბარდეს მხარეს ან გაიგზავნოს ელექტრონული ფორმით ან კურიერის მეშვეობით, მხარის რეგისტრირებულ მისამართზე, როგორც ქვემოთ არის მოცემული ან ნებისმიერ სხვა მისამართზე,

jurisdiction of Georgia in which case such address shall be agreed in advance between the Parties in written form by signing the amendment to the address indicated below), and will be effective upon receipt (provided that with respect to notices sent via email the Party providing notice shall confirm delivery by telephone or deliver a copy of the notice by mail).

რომელსაც მხარე შეატყობინებს მეორე მხარეს წინამდებარე მუხლის მოთხოვნების შესაბამისად (გარდა იმ შემთხვევისა, როცა შეცვლილი მისამართი არის საქართველოს იურისდიქციის ფარგლებს გარეთ, რა შემთხვევაშიც მისამართი წინასწარ უნდა შეთანხმდეს მხარეებს შორის წერილობით, წინამდებარე ხელშეკრულების ბოლოს მითითებული მისამართის ცვლილებით) და იქნება ძალაში მისი მიღებიდან (იმის გათვალისწინებით, რომ ელექტრონული ფოსტის მეშვეობით გაგზავნილი შეტყობინებები უნდა დადასტურდეს ტელეფონით ან ფოსტით ჩაბარების ცნობის ასლით).

19.2 For the Lessor:

Attention: Natia Jakeli

Address: 1 Mechanizatsia Str / 2 Tornike Eristavi Str., Tbilisi, Georgia

Email: natia.jakeli@yahoo.com

Phone: 592 25 55 00

19.2 მეიჯარისთვის:

ადრესატი: ნათია ჯაყელი

მისამართი: მექანიზაციის ქ. 1 / თორნიკე ერისთავის ქ. 2, თბილისი, საქართველო

ელ. ფოსტა: natia.jakeli@yahoo.com

ტელეფონი: 592 25 55 00

19.3 For the Lessee

Attention: Head of Operations

Address: 1 Mechanizatsia Str / 2 Tornike Eristavi Str., Tbilisi, Georgia

With a copy to:

Dechert Georgia LLC

Attn. Managing Partner

34 Chavchavadze Avenue,

Pixel Building, 7th floor,

Tbilisi, 0179 Georgia

19.3 მოიჯარისთვის:

ადრესატი: ოპერაციების ხელმძღვანელი

მისამართი: მექანიზაციის ქ. 1 / თორნიკე ერისთავის ქ. 2, თბილისი, საქართველო

ასლი:

შპს დეკერტ ჯორჯია

ადრესატი: ხელმძღვანელი პარტნიორი

ჭავჭავაძის გამზირი 34,

პიქსელის შენობა, მე-7 სართული

თბილისი, 0179 საქართველო

20. CONFIDENTIALITY

20. კონფიდენციალურობა

20.1 Each Party agrees that it will, at all times both during the Term and at all times thereafter, keep secret and confidential all Confidential Information which at any time before or during the Term comes into its knowledge, possession or control, and shall not use the Confidential Information for any purposes other than those required or permitted by this Agreement, or disclose the Confidential Information to any third

20.1 თითოეული მხარე თანხმდება, რომ ის ვადის განმავლობაში და მის შემდეგ, საიდუმლოდ და კონფიდენციალურად შეინახავს ყველა კონფიდენციალურ ინფორმაციას, რომელიც ნებისმიერ დროს, მანამდე ან ვადის განმავლობაში, მისთვის გახდა ცნობილი, შევიდა მის მფლობელობაში ან კონტროლის ფარგლებში და არ გამოიყენებს

ნათია ჯაყელი

party, without the other Party's prior written consent.

კონფიდენციალურ ინფორმაციას, გარდა იმ მიზნებისა, რომლებიც მოთხოვნილი ან ნებადართულია ამ ხელშეკრულებით, ან გაამჟღავნებს კონფიდენციალურ ინფორმაციას ნებისმიერ მესამე პირთან, მეორე მხარის წერილობითი თანხმობის გარეშე.

20.2 The obligations of confidentiality referred to in this Clause 20 shall not apply to any information which:

20.2 მე-20 მუხლში გათვალისწინებული კონფიდენციალურობის ვალდებულება, არ გამოიყენება იმ ინფორმაციის მიმართ, რომელიც:

20.2.1 is or becomes publicly available through no fault of the Party receiving such information;

20.2.1 ხელმისაწვდომია საჯაროდ, ასეთი ინფორმაციის მიმღები მხარისგან დამოუკიდებლად;

20.2.2 the other Party has given prior written approval to the disclosure; or

20.2.2 მეორე მხარემ გასცა წერილობითი თანხმობა მის გამჟღავნებაზე; ან

20.2.3 is required to be disclosed by stock exchange regulation, law or the applicable rules and regulations of any competent regulatory body or authorities granting gaming licenses or certificates to the Parties, or Government Agency to which either Party is subject provided that (to the extent permitted by law) any such disclosure shall be made only after consultation with the other Party (or where this is not possible, the other Party shall be notified as soon as reasonably practicable after disclosure if the acting legislation Georgia prohibits the further notification) and the obligations of confidentiality under this Clause 20 relating to such information shall otherwise continue to apply, save to the extent of the disclosure necessary to satisfy such requirement.

20.2.3 მისი გამჟღავნება წარმოადგენს საფონდო ბირჟის რეგულაციის, კანონმდებლობის, გამოსაყენებელი სამართლის ან კომპეტენტური მარეგულირებელი ორგანოს ან სათამაშო საქმიანობის ლიცენზიების ან მოწმობების გამცემი ორგანოს ან სახელმწიფო სააგენტოს მიერ, რომელსაც ექვემდებარება რომელიმე მხარე (კანონით დაშვებულ ფარგლებში) იმის გათვალისწინებით, რომ ნებისმიერი ასეთი გამჟღავნება შესაძლებელია განხორციელდეს მხოლოდ მეორე მხარესთან კონსულტაციების შედეგად (ან როდესაც ეს არ არის შესაძლებელი, მეორე მხარეს გამჟღავნების შემდეგ უნდა გაეგზავნოს შეტყობინება გონივრულ ვადაში, თუკი საქართველოს კანონმდებლობა კრძალავს სხვაგვარ შეტყობინებას) და ამ მე-20 მუხლის კონფიდენციალურობის ვალდებულებები სხვა მხრივ გავრცელდება და შენარჩუნდება იმ ფარგლებში, რაც საჭიროა, რათა დაკმაყოფილდეს გამჟღავნების მოთხოვნა.

20.3 Each Party may disclose Confidential Information relating to the other to those of its employees and advisers who have reasonable need to see it (each, a "**Recipient**") provided that such Party shall procure that each Recipient is bound by obligations of confidentiality in respect of such Confidential Information at least as onerous as those under this Agreement. The disclosing Party shall be liable for a breach of this Clause 20 by any Recipient.

20.3 თითოეული მხარე უფლებამოსილია, გაუმხილოს კონფიდენციალური ინფორმაცია, რომელიც უკავშირდება მეორე მხარეს, საკუთარ თანამშრომლებს და მრჩევლებს, რომლებსაც აქვთ გონივრული საჭიროება, რომ შეიტყონ მის შესახებ (თითოეული, „**მიმღები**") იმის გათვალისწინებული, რომ ასეთი მხარე შებოჭავს ასეთ მიმღებს კონფიდენციალურობის ვალდებულებით სულ მცირე იმ კონფიდენციალურ

ინფორმაციასთან დაკავშირებით, რომელიც ასეთადაა მიჩნეული ამ ხელშეკრულებით. გამამჟღავნებელი მხარე პასუხისმგებელია ნებისმიერი მიმღების მიერ ამ ხელშეკრულების მე-20 მუხლით გათვალისწინებული კონფიდენციალურობის ვალდებულების შესრულებაზე.

20.4 Each Party will implement and maintain appropriate security procedures to prevent damage, loss or corruption of, or unauthorized access to the Confidential Information.

20.4 თითოეული მხარე შეიმუშავებს და შეინარჩუნებს უსაფრთხოების პროცედურებს, რათა თავიდან აიცილოს კონფიდენციალური ინფორმაციის დაზიანება, დაკარგვა, დამახინჯება ან არა ნებადართული წვდომა.

20.5 For the avoidance of doubt, any copies of records made shall be subject to the obligations of confidentiality contained in this Agreement.

20.5 ყოველგვარი ეჭვის თავიდან აცილების მიზნით, ნებისმიერ შექმნილ ასლსა და ჩანაწერზე ვრცელდება ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული კონფიდენციალურობის ვალდებულება.

21. FORCE-MAJEURE

21. ფორს მაჟორი

21.1 The Parties shall not be held liable for non-performance of the obligations provided under this Agreement, if such non-performance is caused by force-majeure events (Acts of God, epidemics, war) that cannot be foreseen or avoided and which are beyond the reasonable control of the Parties. Force-Majeure events shall mean such events the origin and development of which can be neither anticipated nor controlled by the Parties.

21.1 მხარეები არ აგებენ პასუხს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობაზე, თუკი ასეთი შეუსრულებლობა გამოწვეულია ფორს მაჟორით (გადაულახავი ძალა, ეპიდემია, ომი), რომლის განჭვრეტა ან თავიდან აცილება შეუძლებელია მხარეების მიერ და არის მათი კონტროლის ფარგლებს გარეთ. ფორს-მაჟორული შემთხვევები ნიშნავს ისეთ შემთხვევებს, რომელთა წარმოშობა და განვითარება არ ექვემდებარება მხარეთა მოლოდინებს ან კონტროლს.

21.2 The Party affected by the Force-Majeure events shall forthwith inform the other Party to that effect in writing. Furthermore, upon request of the other party, it shall present a document evidencing availability of such Force-Majeure events, if it not generally acknowledged. If such events persist for more than 60 (sixty) days, the Parties may terminate the Agreement.

21.2 მხარე, რომელზეც ფორს მაჟორის შემთხვევამ გავლენა მოახდინა, ვალდებულია, დაუყოვნებლივ წერილობით შეატყობინოს ამის შესახებ მეორე მხარეს. გარდა ამისა, მეორე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში, მან უნდა წარმოადგინოს საბუთი, რომელიც ადასტურებს ასეთი ფორს მაჟორის შემთხვევას, თუკი იგი საყოველთაოდ არ არის ცნობილი. თუკი ასეთი შემთხვევა გაგრძელდება სამოც (60) დღეზე მეტ ხანს, მხარეები უფლებამოსილი არიან, შეწყვიტონ ხელშეკრულება.

22. MISCELLANEOUS

22. სხვადასხვა

22.1 Any waiver by a Party in writing of any of the other Party's obligation hereunder, or

22.1 მხარის მიერ ნებისმიერი წერილობითი უარი მეორე მხარის ვალდებულების

ნათია ჯაყელი

any failure to insist upon strict compliance with any obligation shall not operate as a waiver of the waiving Party's rights and remedies with respect to any subsequent or other failure.

შეუსრულებლობასთან დაკავშირებით, ან მხარის მიერ ვალდებულების შესრულების მოთხოვნის არარსებობა, არ შეიძლება გაგებულ იქნას, როგორც ასეთი მხარის მიერ ყველა შემდგომ უფლებასა და ანაზღაურებაზე უარის თქმა შემდგომი შეუსრულებლობის შემთხვევაში.

22.2 The Lessor shall assist the Lessee in the process of registration of this Agreement at the Public Registry. All the costs, as well as the obligation to have the lease registered at the Public Registry of Georgia shall be borne by the Lessor. For the avoidance of any doubt, in case of expiration or early termination of the Agreement, the Lessor is authorized to unilaterally apply to the Public Registry and request the termination of the registration of the Agreement.

22.2 მეიჯარე ვალდებულია, დაეხმაროს მოიჯარეს ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის პროცესში. ყველა ხარჯის გადახდა, ისევე როგორც ვალდებულება, რომ დაარეგისტრიროს იჯარა საქართველოს საჯარო რეესტრში ეკისრება მეიჯარეს. ყოველგვარი ეჭვის თავიდან აცილების მიზნით, ამ ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის ან ნაადრევი შეწყვეტის შემთხვევაში, მეიჯარე უფლებამოსილია, ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრს და მოითხოვოს ხელშეკრულების რეგისტრაციის შეწყვეტა.

22.3 If any clause in this Agreement, or any part of a clause, is found by any court, regulatory or administrative body of competent jurisdiction to be illegal, invalid or unenforceable, and the clause (or the part) in question is not of a fundamental nature to the Agreement as a whole, the legality, validity and enforceability of the remainder of the Agreement (including the remainder of the Clause which contains the relevant provision) shall not be affected. Where this clause is applicable the Parties shall use all reasonable endeavors to agree upon any lawful and reasonable variations of the agreement which may be necessary in order to achieve the same effect as the invalid clause, or part of the invalid clause in question.

22.3 თუ წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე მუხლი ან მუხლის ნაწილი ბათილი, არაკანონიერი ან აღუსრულებადია და ასეთი მუხლი თავისი ბუნებით არის არსებითი ამ ხელშეკრულებისთვის, დანარჩენი ხელშეკრულების (მათ შორის იმ მუხლის დარჩენილი ნაწილი, რომელსაც მოიცავს შესაბამისი მუხლი) კანონიერებაზე, ნამდვილობასა და აღსრულებადობაზე იგი გავლენას არ მოახდენს. როდესაც ეს მუხლია გამოსაყენებელი, მხარეებმა უნდა გაიღონ ყველა გონივრული ძალისხმევა, რათა შეთანხმდნენ ხელშეკრულების კანონიერ და გონივრულ ცვლილებაზე, რომელიც შესაძლებელია იყოს საჭირო იმისთვის, რომ მიიღწეს იურიდიული ძალის არმქონე მუხლის მსგავსი ეფექტი ან ასეთი იურიდიული ძალის არმქონე მუხლის ნაწილის ეფექტი.

22.4 This Agreement shall be construed and governed in accordance with the Georgian laws.

22.4 წინამდებარე ხელშეკრულება უნდა დარეგულირდეს ქართული კანონმდებლობით.

22.5 Any dispute between the Parties arising out of this Agreement shall be subject to the jurisdiction of the Georgian courts.

22.5 ამ ხელშეკრულების ფარგლებში მხარეებს შორის ნებისმიერი დავა უნდა გადაწყდეს ქართული სასამართლოების მიერ.

22.6 This Agreement constitutes the whole agreement between the Parties and supersedes all previous discussions, correspondence, negotiations, arrangements, understandings and

22.6 წინამდებარე ხელშეკრულება წარმოადგენს მხარეთა მთლიან შეთანხმებას, იგი უპირატესია და აუქმებს მხარეების ყველა წინა წერილობით თუ ზეპირ

agreements between them relating to its subject matter. Each Party acknowledges that in entering into this Agreement it does not rely on, and shall have no remedies in respect of, any representation or warranty (whether made innocently or negligently) that is not set out in this Agreement. Nothing in this clause shall limit or exclude any liability for fraud.

ხელშეკრულებას, დაპირებას, გარანტიას, წარმომადგენლობასა და შეთანხმებას ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებით. ორივე მხარე აცნობიერებს, რომ ამ ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ იგი არ დაეყრდნობა და არ ექნება არანაირი სამართლებრივი საშუალება ისეთი წარმომადგენლობისა და გარანტიის მიმართ, რომელიც ამ ხელშეკრულებაში პირდაპირ არ არის გაცემული (გაუფრთხილებლად თუ დაუდევრად გაცემული). არაფერი ამ მუხლში არ ზღუდავს ან გამორიცხავს რამე პასუხისმგებლობას თაღლითობაზე.

22.7 The Schedules form part of this Agreement and shall have effect as if set out in full in the body of this Agreement. Any reference to this Agreement includes the Schedules. In the event of any inconsistency between the terms of any Schedule and any other provision of this Agreement, the text of this Agreement shall prevail over the Schedules, unless an explicit reference has been made in the Agreement providing that a certain provision in the Schedule shall prevail. Also, a specific provision shall prevail over a more general provision.

22.7 დანართები წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს და აქვს ხელშეკრულების ძირითადი ტექსტის იდენტური მნიშვნელობა. ნებისმიერი მითითება წინამდებარე ხელშეკრულებაზე მოიცავს დანართებსაც. დანართებსა და წინამდებარე ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინებს შორის არსებული განსხვავების შემთხვევაში, ამ ხელშეკრულების ტექსტი უპირატესია დანართის ტექსტზე, თუკი აშკარად სხვაგვარად არ არის მითითებული ხელშეკრულებაში, რაც ადასტურებს, რომ დანართში მითითებული ჩანაწერია უპირატესი. ასევე, სპეციალური ჩანაწერი უპირატესია ზოგად ჩანაწერზე.

22.8 This Agreement is made in three copies in Georgian and English language. Each Party shall be provided with a copy of the Agreement and the third copy shall be submitted to the Public Register for registration, upon request of either Party or in cases provided by the law. In case of discrepancies between the English and the Georgian version, the English version shall prevail.

22.8 წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია სამ ეგზემპლარად ქართულ და ინგლისურ ენაზე. თითოეული მხარისთვის თითო ეგზემპლარი და მესამე ეგზემპლარი საჯარო რეესტრში ხელშეკრულების რეგისტრაციისთვის, რომელიმე მხარის მოთხოვნის შემთხვევაში ან იმ შემთხვევაში, თუკი ამას მოითხოვს კანონი. უთანხმოების შემთხვევაში, ინგლისურ ენას ენიჭება უპირატესობა.

SCHEDULE 1

DESCRIPTION OF THE LEASED AREA

1.	The total space of the leased area amounts to 2,405 sq. m.
2.	The leased area consists of the entire premises with its space in amount of 8,096.4sq. m. in total and includes the following:
2.1	5,398.2 sq. m. of commercial space;
2.2	211.2 sq. m. of office space;
2.3	324 sq. m. of summer space;
2.4	1,978.6 sq. m. of basement space; and
2.5	184.4 sq. m. of supplementary space.
3.	The Leased Area consists of the Way adjacent to the Premises as necessary for the access to the Premises.

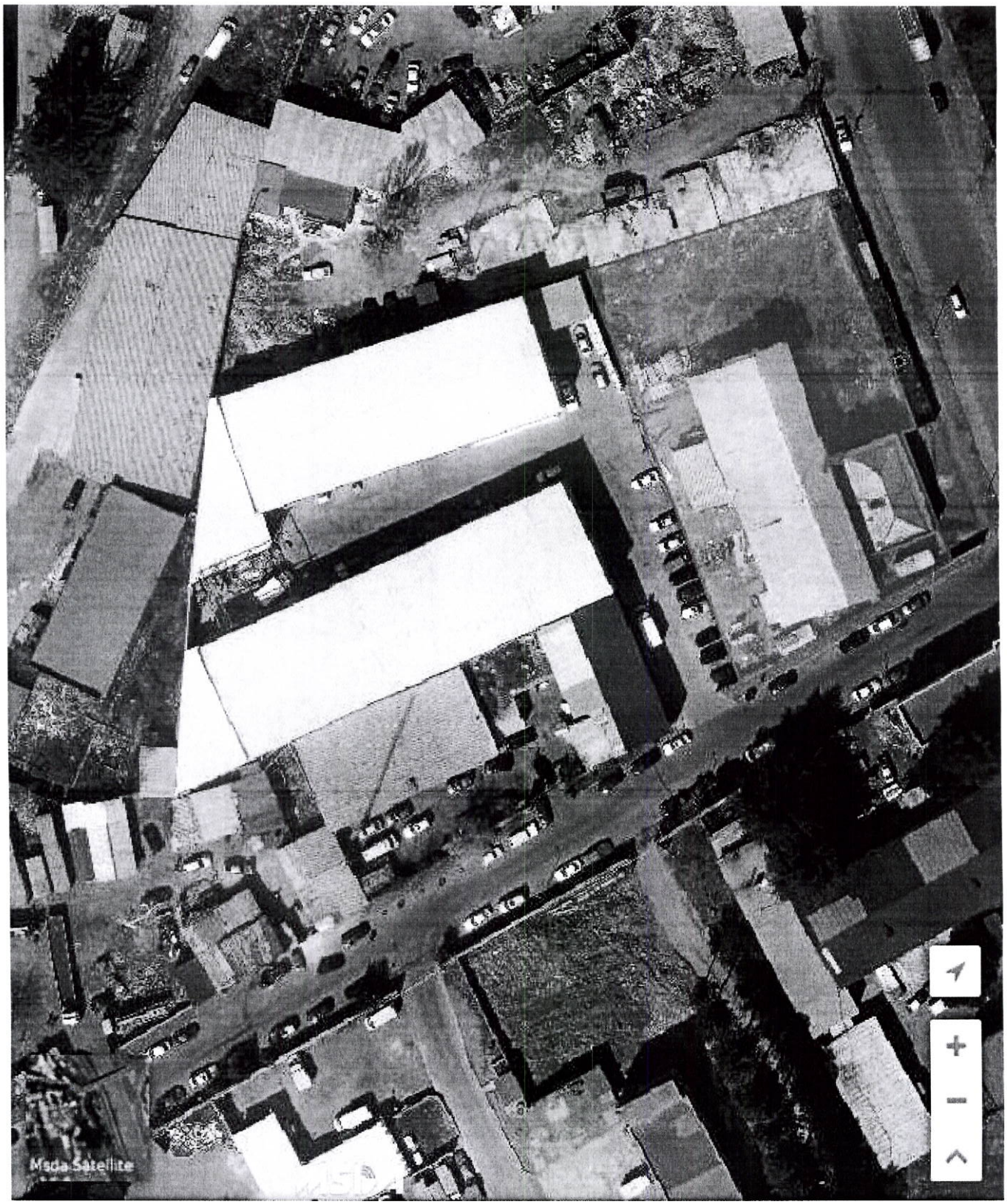
დანართი 1

საიჯარო ფართის აღწერილობა

1.	საიჯარო მიწის ფართის სრული ფართობი შეადგენს 2, 405 კვ. მ.-ს.
2.	საიჯარო ფართი შედგება მთლიანი შენობისაგან, რომლის მთლიანი ფართობი არის 8,096.4 კვ. მ. და მოიცავს შემდეგს:
2.1	5,398. კვ. მ. კომერციული ფართი;
2.2	211.2 კვ. მ. საოფისე ფართი;
2.3	324 კვ. მ. საზაფხულო ფართი;
2.4	1,978.6 კვ. მ. სარდაფის ფართი; და
2.5	184.4 კვ. მ. დამხმარე ფართი.
3.	საიჯარო ფართი შედგება შენობის მიმდებარე პერიმეტრზე არსებული გზისგან, რომელიც საჭიროა შენობაში შესასვლელად.

Cadastral Map and Drawing of the Leased Area

საკადასტრო რუკა და საიჯარო ფართის ნახაზი



საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

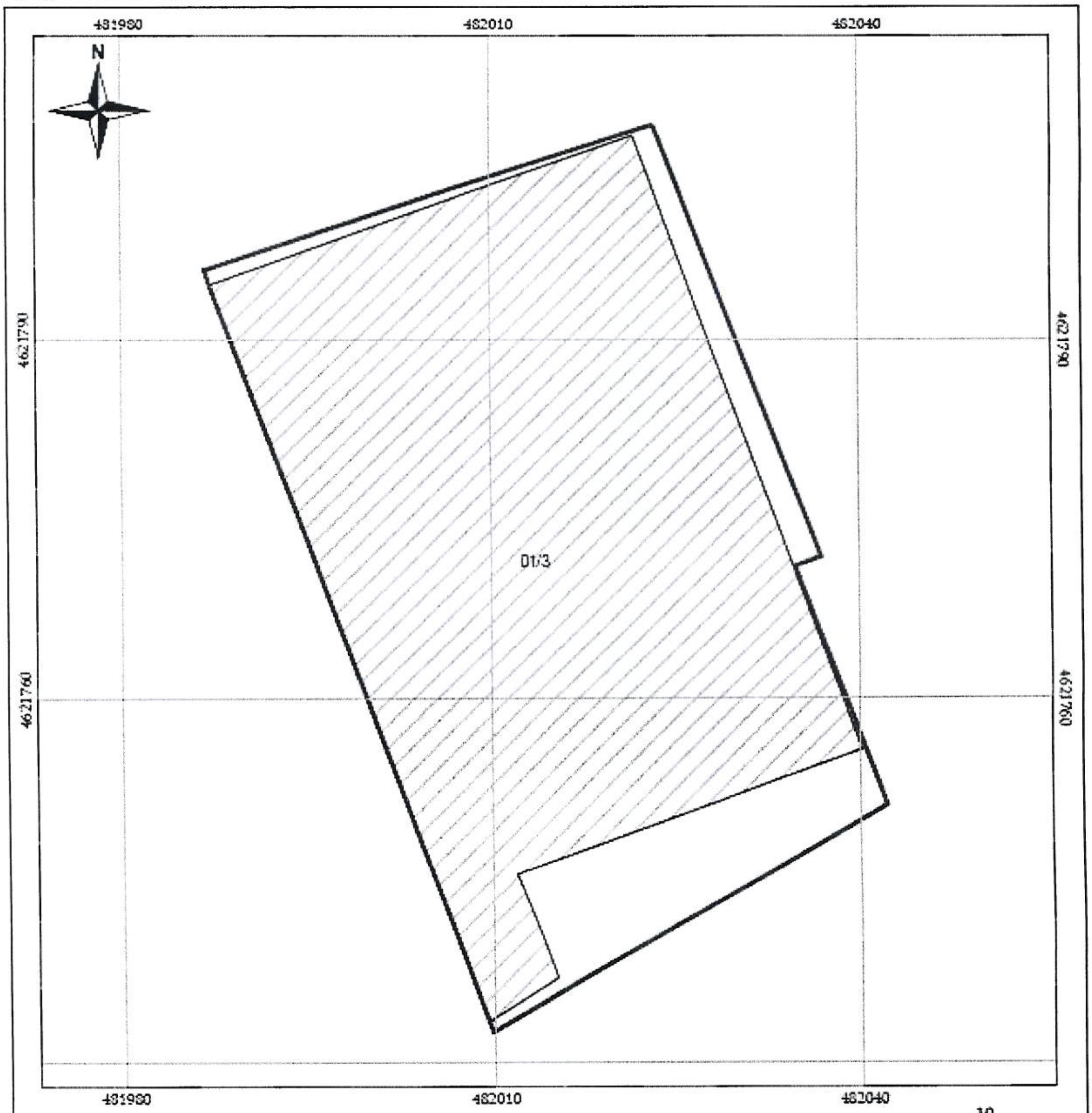
საკადასტრო კოდი: 01.12.12.001.204

განცხადების ნომერი: 882017816774

მომზადების თარიღი: 06/09/2017

ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო

ფართობი: 2405 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)



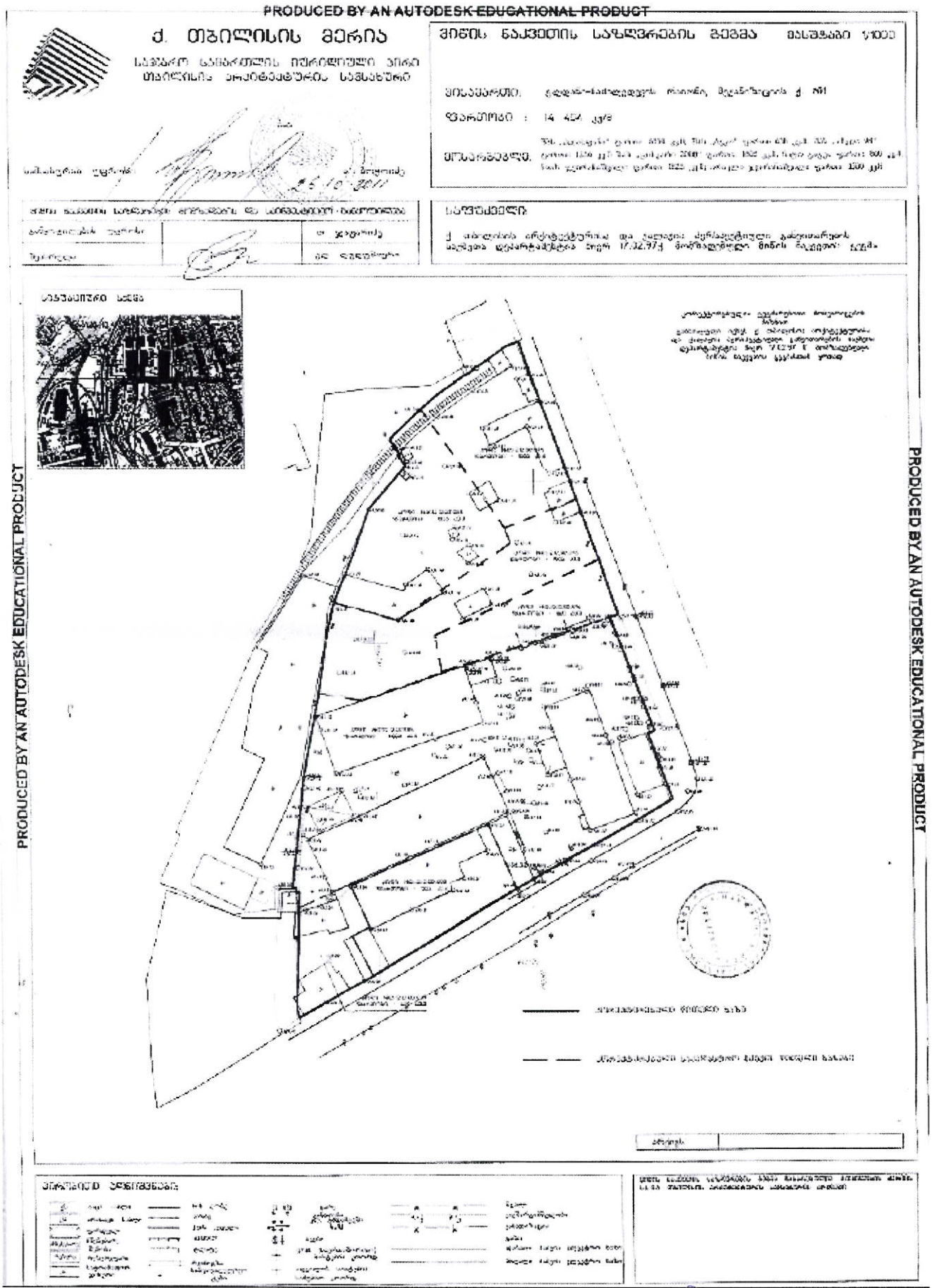
კოორდინატთა სისტემა: WGS 84 / UTM zone 38N

მასშტაბი 1:500

05/25	მიმდებარე ნაკვეთი
05/25	შენობა/ნაგებობა
	ძელის ცენტრი
	ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
	საზიარო ნაკვეთი
	ვალდებულება

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო: თბილისი 0102 ნ8. სანაპირო/ზ. ჩხეიძის ქ. 2; ტელ: (995 32) 91 04 27; http://napr.gov.ge

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



SCHEDULE 2

CONDITIONS OF THE PREMISES

1. The lessor shall provide the premises in the following condition:

1.1 with smooth concrete floors of the Premises and the second floor with artificial stone tiles;

1.2 with access to a lightning panel and central distribution panel in the electrical room servicing the Premises;

1.3 with all necessary emergency exit indicators, battery packs and night lights as required by building and fire code standard;

1.4 with double-glazed exterior windows along with base building all clean and in good repair;

1.5 with standard and handicapped common area washrooms as required by building code standards; and

1.6 with base building exit doors as required by the laws of Georgia.

2. The lessor shall undertake the following works (the "**Completion Works**") before hand-over to the lessee:

2.1 Install additional transformer and to provide electricity with a single line of 800 kW leading to the Premises;

2.2 Repair the roof of the Premises as instructed by the Lessee. Independent ceiling must be build under the roof full area, with specification:

(a) independent ceiling completed by waterproof plaster board panels;

დანართი 2

შენობის მდგომარეობა

1. მეიჯარე ვალდებულია, შენობა წარმოადგინოს შემდეგ მდგომარეობაში:

1.1 შენობაში მოსწორებული ცემენტის იატაკი და მეორე სართულზე ხელოვნური ქვის ფილები;

1.2 ელექტროენერგიის ოთახში განათების და ცენტრალურ გამანაწილებელ პანელთან წვდომა, რომელიც მოემსახურება შენობას;

1.3 ყველა საჭირო საგანგებო გასასვლელი პუნქტის შესახებ ნიშნით, ელემენტთა პაკეტითა და ღამის განათებებით, რაც საჭიროა შენობისთვის და სახანძრო კოდექსის სტანდარტისთვის;

1.4 ძირითად შენობაში გარე ფანჯრები ორმაგი შუშით ყველა სუფთა და კარგ მდგომარეობაში;

1.5 სტანდარტული და შეზღუდული შესაძლებლობების პირებზე მორგებული საერთო სველი წერტილები, შენობის სტანდარტების შესაბამისად; და

1.6 მთავარი შენობის გასასვლელი კარები, როგორც ამას საქართველოს კანონმდებლობა მოითხოვს.

2. მეიჯარე იღებს ვალდებულებას, მოიჯარისთვის გადაცემამდე, შეასრულოს შემდეგი სამუშაოები („**დასასრულებელი სამუშაოები**"):

2.1 დაამონტაჟოს დამატებითი ტრანსფორმატორი და უზრუნველყოს შენობისთვის ერთ ხაზიანი 800 კ/ვ ელექტროენერგია;

2.2 შეაკეთოს შენობის სახურავი, როგორც ამას მოითხოვს მოიჯარე. სახურავის ქვემოთ დამონტაჟდეს დამოუკიდებელი ჭერი მთელ ფართობზე, შემდეგი მახასიათებლებით:

(a) დამოუკიდებელი ჭერი, რომელსაც ექნება წყალგაუმტარი თაბაშირ-მუყაოს დაფების პანელი;

(b)	acoustic mineral-rockwool on it (with sound absorbing rate not less then 25dB);	(b)	აკუსტიკური ქვაბამბა (რომელიც ახშობს მინიმუმ 25 დეციბალს);
(c)	waterproof film on rockwool; and	(c)	წყალგაუმტარი ფენა ქვაბამბაზე; და
(d)	minimum 5cm space between roof and waterproof film.	(d)	მინიმუმ 5 სმ სახურავსა და წყალგაუმტარ ფენას შორის.

SCHEDULE 3

FIT OUT WORKS

1. The lessee may carry out the following fit out works (all works must be done in accordance with fire safety, georgian law, and if necessary in line with rules and regulation of the municipality):

1.1 additional walls (glass, plasterboard, plywood or analogue) can be installed on each floor (including basement) as it will be decided by Lessee;

1.2 Lessee has possibility to decide where fan coil units, heating machines, fire alarm system, sprinklers and other equipment will be installed inside building;

1.3 CCTV, turnstiles, fingerprints, communication lines, cabling systems and other utility services inside building can be installed as it will be decided by Lessee;

1.4 windows on 0-floor (basement) can be protected and/or covered from inside;

1.5 additional washrooms can be installed inside the building;

1.6 all glass perimeter except enter doors can be covered by film from inside the premises. All glass perimeter and windows will be tinted from outside or inside to keep façade of building unchanged;

1.7 bathroom at the second floor, top-left corner can be dismantled; and

დანართი 3

აღჭურვითი სამუშაოები

1. მოიჯარე უფლებამოსილია, განახორციელოს შემდეგი აღჭურვითი სამუშაოები (ყველა სამუშაო უნდა შესრულდეს სახანძრო უსაფრთხოების, საქართველოს კანონმდებლობის და თუკი საჭირო იქნება, მერიის რეგულაციებისა და წესების შესაბამისად):

1.1 დამატებითი კედლები (შუშის, პლასტიკატის, ფანერის ან მისი ანალოგი), შესაძლებელია დამონტაჟდეს თითოეულ სართულზე (მათ შორის სარდაფში), როგორც ამას მოიჯარე გადაწყვეტს;

1.2 მოიჯარეს აქვს შესაძლებლობა, გადაწყვიტოს სად დამონტაჟდება ვენტილაციის მილების ერთეულები, გამათბობელი მოწყობილობები, სახანძრო განგაშის სისტემა, სასხურები და სხვა აღჭურვილობები, რომლებიც უნდა დამონტაჟდეს შენობის შიგნით;

1.3 ჩაკეტილი სატელევიზიო სისტემა, ტურნიკეტი, თითის ანაბეჭდები, კომუნიკაციის ხაზები, საკაბელო სისტემები და სხვა კომუნალური მომსახურებები, რომლებიც უნდა დამონტაჟდეს შენობის შიგნით და რომელსაც გადაწყვეტს მოიჯარე;

1.4 ფანჯრები 0 სართულზე (სარდაფი) შესაძლებელია დაცული ან/და დახურული იყოს შიგნიდან;

1.5 შენობის შიგნით შესაძლებელია დამონტაჟდეს დამატებითი სველი წერტილები;

1.6 ყველა შუშის პერიმეტრი, გარდა შესასვლელი კარისა, შიგნიდან შესაძლებელია დაიფაროს დამცავი ფენით. ყველა შუშის პერიმეტრი და ფანჯრები, რომლებიც შენობის გარეთაა, იქნება დაფერილი შიგნიდან ან გარედან ისე, რომ შენობის ფასადი არ შეიცვალოს;

1.7 მეორე სართულზე, მარცხენა მხარის კუთხეში არსებული სველი წერტილი, შესაძლებელია დაექვემდებაროს დემონტაჟს;

ბათუ ჭაყელო

1.8	a canteen can be installed in 3rd floor; and	1.8	მესამე სართულზე შესაძლებელია მოეწყოს სასადილო; და
1.9	other works related to the works set out in this Schedule 3.	1.9	სხვა სამუშაოები, რომლებიც უკავშირდება ამ მე-3 დანართს.

EXECUTION PAGE

ხელმოწერის გვერდი

Signed by Natia Jakeli for and on behalf of **Plaspan LLC**

ხელმოწერილია ნათია ჯაყელის მიერ **შპს პლასფანის** სახელით

Signature / ხელმოწერა:
ნათია ჯაყელი
Director / დირექტორი

Signed by Irakli Sokolovski for and on behalf of **Evolution Georgia LLC**

ხელმოწერილია ირაკლი სოკოლოვსკის მიერ **შპს ევოლუშენ ჯორჯიას** სახელით

Signature / ხელმოწერა:
ირაკლი სოკოლოვსკი I. Sokolovski
Representative / წარმომადგენელი

Signed by Tamar Jikia for and on behalf of **Evolution Georgia LLC**

ხელმოწერილია თამარ ჯიქიას მიერ **შპს ევოლუშენ ჯორჯიას** სახელით

Signature / ხელმოწერა:
თამარ ჯიქია
Representative / წარმომადგენელი

პროკრედიტ ბანკი
ProCredit Bank
Georgia

ფილიალი #2

ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის
არქიტექტურის სამსახურს

ავტორი : გიორგი გორდელაძე
ტელეფონი : +995 32 2202222 (შიდა 4065)
ფაქსი : +995 32 2202222
ელ-ფოსტა : g.gordeladze@procreditbank.ge

თარიღი : 21.06.2019

თემა: უძრავი ქონების პროექტის კორექტირებასთან დაკავშირებული ცვლილება

გაცნობებთ, რომ სს „პროკრედიტ ბანკი", როგორც იპოთეკარი, თანახმაა განხორციელდეს პროექტის კორექტირებასთან დაკავშირებული ცვლილებები და სარემონტო-სარეკონსტრუქციო სამუშაოები შემდეგ ქონებაზე:

მდებარე ქ. თბილისი, მექანიზაციის ქ #1, თორნიკე ერისთავის ქ. #2, საკადასტრო კოდით 01.12.12.001.403. შენობა № 02/1, N 03/1, N 01/2, N 04/1, N 05/3, N 06/1 და # 07/1 მესაკუთრე შპს „პლასფანი" (204876330) იმ პირობით, რომ არ შემცირდეს იპოთეკის საგანი და ავტომატურად შენარჩუნდება/გავრცელდება იპოთეკის უფლებით დატვირთული, როგორც უძრავი ნივთის დაყოფის, გაერთიანების შედეგად მიღებულ ახალ ნივთზე/ნივთებზე, ასევე იპოთეკის საგნისათვის მიმატებულ/მიშენებულ/დაშენებულ ფართობზე (იგივე ნივთზე), ასევე ამ მისამართზე არსებულ მომავალში ლეგალიზებულ ფართზე და იპოთეკის უფლებით დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე მომავალში აღმართულ ნებისმიერ შენობა-ნაგებობებზე, ანუ, იპოთეკის უფლება უნდა გავრცელდეს აღნიშნულ მისამართზე მდებარე მესაკუთრის ან მესაკუთრეების სახელზე რეგისტრირებულ მთლიან ფართობზე, მიუხედავად იმისა, რის საფუძველზეც არ უნდა იყოს იგი სახეშეცვლილი.

პატივისცემით,

ს.ს "პროკრედიტ ბანკი"

მიხეილ შატავიძე

ფილიალის მმართველი

გიორგი გორდელაძე

მცირე ბიზნესის კლიენტთა
მრჩეველი

17062O7