საიჯარო ხელშეკრულება MAJID AL FUTTAIM HYPERMARKETS GEORGIA LLC-სა (შპს "მაჯიდ ალ ფუტაიმ ჰიპერმარკეტს ჯორჯია") და შპს "ლისი რენთალს"-ს შორის Carrefour Market-ის (კარფურ მარკეტის) იჯარის შესახებ	LEASE AGREEMENT BETWEEN MAJID AL FUTTAIM HYPERMARKETS GEORGIA LLC & LISI RENTALS LLC FOR THE LEASE OF CARREFOUR MARKET

დეტალები

მეიჯარე	**შპს "ლისი რენთალს"** (საიდენტიფიკაციო კოდი: 405367990, იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ტირიფების ქ., N2, კომერციული ფართი N1, წარმოდგენილი დირექტორის, გიორგი მაჭავარიანის სახით (პირადი ნომერი: 01025010576);
მოიჯარე	**შპს მაჯიდ ალ ფუტაიმ ჰიპერმარკეტს ჯორჯია** (საიდენტიფიკაციო კოდი: 404923749, იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, დიღმის სასწავლო საცდელი მეურნეობის ტერიტორია), წარმოდგენილი უფლებამოსილი ხელმომწერის, ქრისტოფ ორსეს სახით (პასპორტის # 17DK98389);
მხარეები	მოიჯარე ან მეიჯარე შესაბამისად
შენობა/ცენტრი	შენობა #1, მდებარე ქალაქ თბილისში, ნეკერჩხლის ქუჩა N2, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე **დანართი N1**-ის სახით თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის და გეგმის შესაბამისად.
იჯარით გასაცემი ფართი	კომერციული ფართი #4 მდებარე შენობა #1-ის ნულოვან სართულზე, ხელშეკრულებაზე **დანართი N 2** -ის სახით წარმოდგენილი ნახაზის შესაბამისად, რომლის საიჯარო ფართობი არის 290 (ორას ოთხმოცდაათი) კვადრატული მეტრი, საკადასტრო კოდი: 01.10.18.006.198.01.01.004.
მინიმალური მოთხოვნები აღჭურვის დასაწყებად	- თანდართულ ნახაზზე საიჯარო ქონებისგან გამოყოფილი ფართის კედლის ტიხრის ამოყვანა და შესასვლელი კარის მონტაჟი. -კედლებისა და ტიხრების შეღებვა თეთრი ფერის რალ 9010 (ზეთის ფუძეზე დამზადებული) საღებავით -იატაკის მოჭიმვა და ფილის დაგება. -სადრენაჟე და საკანალიზაციო სისტემის მოწყობა
აღჭურვის პერიოდი	30 დღე ჩაბარების დღიდან და აღჭურვის ნებართვის მიღებიდან, თუ ასეთი მოითხოვება მოქმედი კანონმდებლობით.
მოიჯარის მიმართ მეიჯარის შესრულების შუალედური ეტაპები	**ჩაბარების დღე:** ორივე მხარის მიერ იჯარის ხელმოწერის თარიღი **სუპერმარკეტის გახსნის მინიმალური მოთხოვნები:** შენობის/ცენტრის გახსნის დღემდე მეიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს შემდეგი მომსახურების მიწოდება სტანდარტებისა და ადგილობრივი რეგულაციების შესაბამისად, მოიჯარის ნახაზებისა და მოთხოვნების გათვალისწინებით: -მრიცხველიანი და რეგისტრირებული ყველა კომუნალური მომსახურება იჯარით

ავ

	გასაცემ ფართთან არის მიერთებული და სრულად ფუნქციონირებს. -მრიცხველიანი და რეგისტრირებული საკომუნიკაციო მომსახურებები, მათ შორის, მთავარი წყალმომარაგების მილი, მთავარი საკანალიზაციო მილი, მთავარი ელექტროკაბელი ტრანსფორმატორიდან და გენერატორიდან მაღაზიის მთავარ ელექტროგამანაწილებელ ფარამდე. -ელექტროენერგიის მიწოდება იჯარით გაცემულ ფართამდე (40 კვტ). **შენობის/ცენტრის გახსნის დღე:** არაუგვიანეს 31 მაისი, 2020წ. **იპოთეკა და იპოთეკარის თანხმობა:** მეიჯარე იღებს ვალდებულებას და იძლევა გარანტიას, რომ არაუგვიანეს 2020 წლის 31 მაისისა უზრუნველყოფს შენობასა და იჯარით გასაცემ ფართზე იპოთეკის ვალდებულების მოხსნას ან მოიჯარისთვის იპოთეკარის წერილობითი თანხმობის წარმოდგენას იმ ფორმით და შინაარსით, როგორც ამას მოითხოვს მოიჯარე.
მოიჯარისთვის გადასახდელი წინასწარ განსაზღვრული პირგასამტეხლო	1,500 (ათას ხუთასი) ლარი დღეში ყოველი ვადაგადაცილებული დღისთვის მეიჯარის შუალედური ეტაპების მხრივ
იჯარის თარიღი	ორივე მხარის მიერ იჯარის ხელმოწერის თარიღი
საიჯარო ქირის ათვლის დაწყების თარიღი	იჯარის ხელშეკრულების სტანდარტული პირობების 4.1 მუხლის შესაბამისად
იჯარის ვადა	5 წელი საიჯარო ქირის დაწყების დღიდან
ყოველთვიური საიჯარო ქირა, საერთო მოხმარების სივრცისა და ობიექტების გადასახდელი	ბრუნვის 3% დღგ-ს გარეშე. საერთო მოხმარების სივრცისა და ობიექტების გადასახდელი შესულია საიჯარო ქირაში. * ბრუნვა ნიშნავს გაყიდვების თვიურ შემოსავალს, რომელიც ამოღებულია სუპერმარკეტის სალაროებში, და რომელიც მიღებულია მოიჯარის კუთვნილი საქონლის გაყიდვებიდან იჯარით გასაცემ ფართში გადასახადების გარეშე.
საიჯარო ქირის გადახდის დღეები:	საიჯარო ქირის გადახდა: ყოველთვიურად მოიჯარე იღებს ვალდებულებას ყოველი საანგარიშო თვის მომდევნო თვის პირველი შვიდი (7) დღის განმავლობაში წარუდგინოს მეიჯარეს მოიჯარის უფლებამოსილი პირის მიერ ხელმოწერილი დეკლარაცია, რომელიც შეიცავს მოიჯარის მიერ საანგარიშო თვეში მიღებული ბრუნვის მონაცემებს; საიჯარო ქირა გადახდილი იქნება ყოველთვიურად, ყოველი საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 20 რიცხვში მეიჯარის შესაბამისი ანგარიშ-ფაქტურის საფუძველზე, რომელიც მეიჯარის მიერ წარმოდგენილი უნდა იქნეს ყოველი საანგარიშო თვის მომდევნო თვის პირველი ათი (10) დღის განმავლობაში.

	მხარეები აქვე განმარტავენ, რომ თუ საიჯარო ქირის გადახდის დღე ემთხვევა არასამუშაო დღეს, საიჯარო ქირის გადახდა განხორციელდება მომდევნო სამუშაო დღეს.
დამატებითი მოთხოვნები (თუ ასეთი არის)	**თანაიჯარა: ა/გ** **ფასდაკლება თანაიჯარის არდადგომისას: ა/გ** **ავტოსადგომი: ა/გ** **ელექტროენერგიის მოთხოვნილება იჯარით გასაცემი ფართის გასახსნელად:** ელექტროენერგია 40 კილოვატი
ხელშეკრულებიდან გასვლის გადაწყვეტილებას ერთპიროვნულად იღებს მოიჯარე	იჯარის 1-ლი წლის გასვლიდან მეიჯარის ექვსი (6) თვით ადრე წერილობითი შეტყობინებით
მეიჯარესთან დასაკავშირებელი მისამართი	**შპს „ლისი რენთალს“** საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, ტირიფების ქ., N2, კომერციული ფართი N1
მოიჯარესთან დასაკავშირებელი მისამართი	**შპს მაჯიდ ალ ფუტაიმ ჰიპერმარკეტს ჯორჯია** საქართველო, თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონი, ნავთლუღის ქ, #8ა
დანართები	დანართი „ა“: კარფური მარკეტის საიჯარო ხელშეკრულების სტანდარტული პირობები დანართი 1: უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი დანართი 2: ნახაზები
სტანდარტული პირობები	ნიშნავს იჯარის სტანდარტულ პირობებს, რომლებიც დართულია ამ ხელშეკრულებაზე
განსაკუთრებული პირობები	**1. მოიჯარის უფლება სუპერმარკეტის ადრეულ გახსნაზე.** 1.1. მოიჯარე იტოვებს უფლებას, საკუთარი გადაწყვეტილებით, გახსნას სუპერმარკეტი ვაჭრობისათვის შენობის/ცენტრის გახსნისთვის წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაზე ადრე. ასეთ შემთხვევაში, შენობის/ცენტრის გახსნისათვის დადგენილი ვადის გასვლამდე პერიოდში, მეიჯარეს არ დაეკისრება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლო იმ ვალდებულებებისათვის, რომელთა შესრულების ბოლო ვადად განსაზღვრულია შენობის/ცენტრის გახსნის დღე. **2. იპოთეკა და იპოთეკარის თანხმობა.** 2.1. მეიჯარე იღებს ვალდებულებას და იძლევა გარანტიას, რომ არაუგვიანეს 2020

	წლის 31 მაისისა უზრუნველყოფს შენობასა და იჯარით გასაცემ ფართზე იპოთეკის ვალდებულების მოხსნას. იმ შემთხვევაში თუ მეიჯარე ვერ უზრუნველყოფს იპოთეკის ვალდებულების მოხსნას, მეიჯარე იღებს ვალდებულებას და იძლევა გარანტიას, რომ არაუგვიანეს 2020 წლის 31 მაისისა წარმოუდგენს მოიჯარეს იპოთეკარის წერილობით თანხმობას წინამდებარე ხელშეკრულებაზე იმ ფორმით და შინაარსით, როგორც ამას მოითხოვს მოიჯარე.
მოქმედი კანონმდებლობა	საქართველოს კანონმდებლობა
დავების გადაწყვეტა	საქართველოს განსჯადი სასამართლოები

მეიჯარის სახელით:

/----------/
გიორგი მაჭავარიანი

თარიღი: 4 მაი 2020

მოიჯარის სახელით:

/----------/
ქრისტოფ ორსე

თარიღი: 04.05.2020

PARTICULARS

LESSOR	**LISI RENTALS LLC** (IDENTIFICATION CODE: 405367990, LEGAL ADDRESS: GEORGIA, TBILISI, VAKE DISTRICT, TIRIFEBI STR., N2, COMMERCIAL AREA N1, REPRESENTED BY ITS DIRECTOR, GIORGI MACHAVARIANI (PERSONAL NUMBER 01025010576);
LESSEE	**MAJID AL FUTTAIM HYPERMARKETS GEORGIA LLC** (IDENTIFICATION CODE: 404923749, LEGAL ADDRESS: GEORGIA, TBILISI, VAKE-SABURTALO DISTRICT, TERRITORY OF DIGHOMI EDUCATIONAL AND EXPERIMENTAL FARM), REPRESENTED BY ITS AUTHORISED REPRESENTATIVE, CHRISTOPHE ORCET (PASSPORT #17DK98389);
PARTIES	LESSEE OR LESSOR AS APPLICABLE
BUILDING/CENTRE	BUILDING #1, LOCATED IN **TBILISI, NEKERCHKHALI STREET, N2**, AS PER THE TITLE DEED AND THE PLAN ATTACHED HERETO AS **ANNEXURE 1**;
DEMISED PREMISES	COMMERCIAL AREA #4 LOCATED ON THE GROUND LEVEL OF THE BUILDING #1, AS PER THE DRAWINGS ATTACHED HERETO AS ANNEXURE 2 WITH LEASABLE AREA OF 290 (TWO HUNDRED NINETY) SQUARE METERS, CADASTRAL CODE: 01.10.18.006.198.01.01.004.

33