ხელშეკრულება

ფართის იჯარით გადაცემის შესახებ

ქ. თბილისი **01** აპრილი 2023 წ

ჩვენ, ერთის მხრივ შპს “შპ დეველოპმენტი” (ს/ნ: 404960217) წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის როლანდ გაბაძის (პ/ნ: 01031001178) სახით, შემდგომში "ქვემეიჯარე", ხოლო მეორეს მხრივ შპს “ბიოგრაფი ლივინგი” (ს/ნ: 404658731) წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის ლიზი მაშავას (პ/ნ: 01017053231) სახით შემდგომში "ქვემოიჯარე", ვდებთ აღნიშნულ ხელშეკრულებას ფართის ქვეიჯარით გაცემის შესახებ.

ხელშეკრულების ტექსტში, როგორც "ქვემეიჯარე", ასევე "ქვემოიჯარე" შეიძლება მოხსენებული იქნეს ცალ-ცალკე, როგორც "მხარე", ან "ერთ-ერთი მხარე", ან ერთობლივად როგორც "მხარეები".

მხარეები შეთანხმდნენ შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. "ქვემეიჯარე" "ქვემოიჯარეს" დროებით სარგებლობაში, ქვეიჯარით გადასცემს 315.26 კვ.მ ფართს, (შემდგომში “საიჯარო ფართი”) რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისში, ილ. ჭავჭავაძის გამ. №80-ში, სს “სასტუმრო ვაკე”-ში, შესასვლელი გზის მარჯვენა მხარეს (ნაკვეთი №1/46) მიწის (უძრავი) ქონების საკადასტრო კოდი: 01.14.10.001.046).

1.2 ხოლო "ქვემოიჯარე" იჯარით იღებს ზემოაღნიშნულ ფართობს, რომელიც გამოყენებული უნდა იქნეს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

1.3. "მოიჯარე" ვალდებულია გამოიყენოს საიჯარო ფართი საოფისე საქმიანობისათვის.

1.4. ფართის გადაცემა მოხდება შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე.

1.5. მიუხედავად იმისა, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საიჯარო ქონების რეგისტრირებული მთლიანი ფართი შეადგენს 492.6 კვ.მ-ს მხარეთათვის ცნობილია, რომ საიჯარო ქონების რეალური ფართობი არის დაახლოებით 682.6 კვ.მ, რაც ყოველგვარიგაუგებრობის გამორიცხვის მიზნით, ნიშნავს იმას რომ ქვემეიჯარე ქვემოიჯარეს რეალურად გადასცემს 436.86 კვ.მ საიჯარო ფართს.

2. იჯარის ვადა

2.1. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იჯარა ვადა და შესაბამისად საიჯარო ქირის დარიცხვა დაიწყება 2023 წლის 1 აპრილიდან და მოქმედებს 2028 წლის 14 იანვრის ჩათვლით.

2.2. მხარეების ქვემოიჯარისთვის საიჯარო ფართის გადაცემისას ადგენენ შესაბამის აქტს.

2.3. მხარეებს შეუძლიათ გააგრძელონ ამ ხელშეკრულების მოქმედების ვადა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, რის შესახებაც ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე ერთი თვით ადრე წერილობით უნდა აცნობონ მეორე მხარეს.

2.4. წინამდებარე ხელშეკრულება ვადაზე ადრე შეიძლება შეწყდეს:

2.4.1. მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით;

2.4.2. კანონით გათვალისწინებული წესით;

2.4.3. ქვემეიჯარეს უფლება აქვთ ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ქვეიჯარის ხელშეკრულება, ნებისმიერ დროს, წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების ძალაში შესვლიდან 36 თვის გასვლის შემდეგ, აღნიშნულ შემთხვევაში 36 თვის გასვლის შემდეგ, ქვემეიჯარე ქვემოიჯარეს 6 კალენდარული თვით ადრე უგზავნის ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ წერილობით შეტყობინებას.

3. საიჯარო ქირა

3.1. ყოველთვიური საიჯარო ქირის ოდენობა 2023 წლის 1 აპრილიდან 2026 წლის 31 მარტის ჩათვლით შეადგენს 7040 აშშ დოლარის ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში დღგ-ს ჩათვლით, ხოლო 2026

წლის 1 აპრილიდან ხელშეკრულების ვადის ბოლომდე 7392 აშშ დოლარის ექვივა;ენტს ეროვნულ ვალუტაში.
3.2. საიჯარო ქირაში არ შედის კომუნალური გადასახადები, ქვემოიჯარე ქვემეიჯარეს კომუნალური მომსახურების გადასახადებს უხდის კალენდარულ თვეში მთლიანი ფართში დახარჯული ღირებულებიდან ქვეიჯარით აღებული ფართის პროპორციულად, კვადრატულობაზე გადაანგარიშებით (მთლიანი კომუნალური ხარჯის 64%).
3.3. საიჯარო ქირის გადახდა წარმოებს თვეში ერთხელ, ყოველი საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 5 რიცხვამდე, ეროვნულ ვალუტაში, დაანგარიშება განხორციელდება თვის უკანასკნელ დღეს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად გადახდა განხორციელდება არნიშნული დაანგარიშების შესაბამისად.

4. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

4.1. "ქვემოიჯარე" ვალდებულია:

- ისარგებლოს იჯარით აღებული ობიექტით მხოლოდ 1.2. მუხლით გათვალისწინებული მიზნებისათვის.
- გადაიხადოს საიჯარო ქირა ხელშეკრულების გათვალისწინებული პირობებით.
- ხელშეკრულების დამთავრების შემდეგ ან მის ვადამდე მოშლის შემთხვევაში, ბუნებრივი ცვეთის გათვალისწინებით, ჩააბაროს ფართი.
- ხელშეკრულების ვადამდე მოშლის შემთხვევაში ვალდებულია 1 თვით ადრე შეატყობინოს წერილობით მეიჯარეს ამის შესახებ.

4.2. "ქვემოიჯარეს" უფლება აქვს:

- დაამონტაჟოს ობიექტზე ყველა აუცილებელი მოწყობილობა ამ ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული მიზნების მისაღწევად.

4.3. "ქვემეიჯარე" ვალდებულია:

- ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში გადასცეს ქვემოიჯარეს ფართი მიღება – ჩაბარების აქტის შესაბამისად.
- აცნობოს ქვემოიჯარეს ფართის ფარული ნაკლოვანებების შესახებ.

4.4. ქვემეიჯარეს უფლება აქვს:

- ნებისმიერ დროს მოსთხოვოს "ქვემოიჯარეს" იჯარით გაცემული საიჯარო ქონების დათვალიერება და მისი მდგომარეობის შემოწმება.
- პერიოდულად შეამოწმოს "მოიჯარის" მიერ ფართის გამოყენების ფორმების შესაბამისობა 1.2. მუხლის მოთხოვნებთან.
- მოსთხოვოს "ქვემოჯარეს" საიჯარო ქირის დროული გადახდა.

8. საიჯარო ხელშეკრულების მხარეთა პასუხისმგებლობა

8.1. თუ საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებანი არ სრულდება ან სათანადოდ არ სრულდება მხარეები პასუხს აგებენ საქართველოს კანონმდებლობის ან ხელშეკრულების შესაბამისად.

9. დასკვნითი დებულებები

9.1. ხელშეკრულებით გაუთვალისწინებელი ურთიერთობები რეგულირდება საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობით.

9.2. მხარეთა რეორგანიზაციის ან ლიკვიდაციის შემთხვევაში ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობები გადადის მათ უფლება-მონაცვლეებზე, ამ უკანასკნელი თანხმობის შემთხვევაში.
9.3. ნებისმიერი ცვლილება ან დამატება ამ ხელშეკრულებაში შეიძლება შეტანილ იქნეს მხარეების მიერ წერილობითი ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე, ნებისმიერ დროს.
9.4. მხარეები ადასტურებენ, რომ ხელმოწერის მომენტისათვის მათ არ ავალიათ რაიმე ვალდებულება ან პასუხისმგებლობა, რამაც შეიძლება ხელი შეუშალოს ამ ხელშეკრულებაში გათვალისწინებული პირობების შესრულებას.
9.5. ყველა წარმოშობილი სადაო საკითხი მხარეებს შორის წყდება ურთიერთშეთანხმებით, შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავა განიხილება სასამართლოში, საქარტველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.
9.6. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე სამ ეგზემპლარად, რომელთაგან თითო გადაეცემათ მხარეებს, ერთი საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად, თითოეულ ეგზემპლარს გააჩნია თანაბარი იურიდიული ძალა.

10 მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები:

"ქვემეიჯარე" შპს "მპ დეველოპმენტი" იურ. მის: ქ. თბილისი, ილ. ჭავჭავაძის გამ. №74ბ ს/კ: 404960217 --- როლანდ გაბაძე უფლებამოსილი წარმომადგენელი	"ქვემოიჯარე" შპს "ბიოგრაფი ლივინგ" იურ. მის: ქ. თბილისი, მ. კოსტავას ქ. №46; ს/კ: 404658731 --- ლიზი მაშავა უფლებამოსილი წარმომადგენელი

მიღება-ჩაბარების აქტი

(ფართის გადაცემის შესახებ)

ქ. თბილისი

01 აპრილი 2023 წ

ჩვენ, ერთის მხრივ შპს "მპ დეველოპმენტი" (ს/ნ: 404960217) წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის როლანდ გაბაძის (პ/ნ: 01031001178) სახით, შემდგომში "ქვემეიჯარე", ხოლო მეორეს მხრივ შპს "ბიოგრაფი ლივინგი" (ს/ნ: 404658731) წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის ლიზი მაშავას (პ/ნ: 01017053231) სახით შემდგომში "ქვემოიჯარე" ადგენენ შემდეგ მიღება-ჩაბარების აქტს შემდეგზე:

1. ქვემეიჯარემ გადასცა ხოლო ქვემოიჯარემ მიიღო მხარეებს შორის 2023 წლის 01 აპრილს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ფართი, კერძოდ 315.26 კვ.მ ფართს, (შემდგომში "საიჯარო ფართი") რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისში, ილ. ჭავჭავაძის გამ. №80-ში, სს "სასტუმრო ვაკე"-ში, შესასვლელი გზის მარჯვენა მხარეს (ნაკვეთი №1/46) მიწის (უძრავი) ქონების საკადასტრო კოდი: 01.14.10.001.046).

2. მიუხედავად იმისა, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საიჯარო ქონების რეგისტრირებული მთლინი ფართი შეადგენს 492.6 კვ.მ-ს მხარეთათვის ცნობილია, რომ საიჯარო ქონების რეალური ფართობი არის დაახლოებით 682.6 კვ.მ, რაც ყოველგვარი გაუგებრობის გამორიცხვის მიზნით, ნიშნავს იმას რომ ქვემეიჯარე ქვემოიჯარეს რეალურად გადასცა 436.86 კვ.მ საიჯარო ფართი.

3. ქვემოიჯარის მიერ შემოწმებულია საიჯარო ფართი, მისთვის ცნობილია მისი ფაქტობრივი მდგომარეობა და პრეტენზია არ გააჩნია.

4. წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტი შედგენილია ორი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელიც გადაეცემა მხარეებს.

5. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელმოწერები:

"ქვემეიჯარე" შპს "მპ დეველოპმენტი" იურ. მის: ქ. თბილისი, ილ. ჭავჭავაძის გამ. №74ბ ს/კ: 404960217 --- როლანდ გაბაძე უფლებამოსილი წარმომადგენელი	"ქვემოიჯარე" შპს "ბიოგრაფი ლივინგ" იურ. მის: ქ. თბილისი, მ. კოსტავას ქ. №46; ს/კ: 404658731 --- ლიზი მაშავა უფლებამოსილი წარმომადგენელი

იჯარის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 15.11. 2022

ერთი მხრივ, შპს **„თბილისის კომერციული ქონება“** წარმოდგენილი მისი დირექტორის დავით ხატიაშვილის მიერ (შემდგომში “მეიჯარე”), და მეორე მხრივ, **შპს „მპ დეველოპმენტი“** (შემდგომში “მოიჯარე”), წარმოდგენილი მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის როლანდ გაბაძის (პ/ნ: 01031001178) მიერ, ვთანხმდებით შემდეგზე:

1. **ხელშეკრულების საგანი**

1.1 მეიჯარე სარგებლობაში გადასცემს, ხოლო მოიჯარე სარგებლობაში იღებს უძრავ ნივთს სრულად, მდებარე მის: ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზ. №80-ში სს “სასტუმრო ვაკე”-ში შესასვლელი გზის მარჯვენა მხარეს (ნაკვეთი №1/46). საკადასტრო კოდის №01.14.10.001.046 (შემდგომში „საიჯარო ქონება“).

1.2 მიუხედავად იმისა, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საიჯარო ქონების რეგისტრირებული მთლიანი ფართი შეადგენს 492.6 კვ.მ., მხარეთათვის ცნობილია, რომ საიჯარო ქონების რეალური ფართობი არის დაახლოებით 682.6 კვ.მ, რაც, ყოველგვარი გაუგებრობის გამორიცხვის მიზნით, ნიშნავს იმას, რომ მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე სარგებლობაში იღებს 01.14.10.001.046 საკადასტრო ერთეულზე განთავსებულ შენობას სრულად, რეალური (და არა მხოლოდ რეგისტრირებული) ფართობით.

1.3 საიჯარო ქონება მოიჯარის მიერ გამოყენებული იქნება ოფისისათვის.

1.4 მოიჯარე გამოიყენებს საიჯარო ქონებას მხოლოდ მისი ოფიციალური და ლეგალური საქმიანობისათვის, რომელიც შეესაბამება საოფისე დანიშნულების შენობას.

1.5 მოიჯარე მეიჯარეს გადაუხდის ქირას ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესითა და ოდენობით.

1.6 ხელშეკრულების გაფორმებიდან 2 (ორი) კვირის ვადაში მხარეები გააფორმებენ მიღება-ჩაბარების აქტს, სადაც დაფიქსირდება იჯარის საგნის მდგომარეობა.

OPERATING LEASE AGREEMENT

c.Tbilisi 15.11.2022

“Tbilisi Commercial Property” LLC, represented by its director, Davit Khatiashvili (hereinafter Lessor”) , on the one hand and **„MP Development” LLC** represented by its authorized representative Roland Gabadze (p / n: 01031001178) agree on the following:

1. **Subject to agreement**

1.1. The Lessor transfers, whereas the Lessee receives the immovable property as a one unit under the operating lease, located at: c. Tbilisi, Chavchavadze ave. #80, the right side of the entrance to the hotel “Vake” JSC (plot #1/46), cadastre code: 01.14.10.001.046 (hereinafter leased property).

1.2. Nonetheless, that the space of the leased property, registered at the Public Registry is 492.6 sq.m, the parties are aware, that the actual space of the property equals to 682.6 sq.m, meaning, that , in the order to avoid any confusions, it means that the lessor transfers and the lessee take advantage of the building located on the cadastral unit 01.14.10.001.046 with its full, real and unregistered area.

1.3. The leased space shall be used for office purposes.

1.4. The Lessee shall use the property only for its official and legal activities, which conforms with the office purpose building.

1.5. The Lessee will pay rent to the Lessor according to the rule and amounts stipulated in this agreement.

1.6. Within 2 (two) weeks after the signing of the contract, the parties will sign the act of acceptance, where the condition of the subject of the lease will be recorded.

2. **Term of the lease**

2. საიჯარო ქონებით სარგებლობის ვადა

2.1 საიჯარო ქონებით სარგებლობის ვადა განისაზღვრება 5 (ხუთი) წლით წინამდებარე ხელშეკრულების 4.1. პუნქტით გათვალისწინებული თარიღიდან.

2.2 მოიჯარეს ნებისმიერ დროს შეუძლია ცალმხრივად შეამციროს საიჯარო ქონებით სარგებლობის ვადა, ან შეწყვიტოს საიჯარო ქონებით სარგებლობა და საიჯარო ქირის გადახდა 6 (ექვსი) თვით ადრე მეიჯარისთვის წერილობითი შეტყობინების გაგზავნის მეშვეობით. საიჯარო ქონებით სარგებლობის ვადის პირველი 12 თვის მანძილზე მოიჯარის მიერ იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია გადაუხადოს მეიჯარეს პირგასამტეხლო – იჯარის პირველი 12 თვის ბოლომდე დარჩენილი თვეების საიჯარო ქირა მთლიანად.

2.3 მეიჯარეს უფლება აქვს 6 (თვით) ადრე წერილობითი გაფრთხილების საფუძველზე ცალმხრივად შეამციროს საიჯარო ქონებით სარგებლობის ვადა, ან მოსთხოვოს მოიჯარეს საიჯარო ქონებით სარგებლობის შეწყვეტა, გარდა 7.2.5. პუნქტით გათვალისწინებული საფუძვლისა. მეიჯარეს უფლება არა აქვს შეწყვიტოს ხელშეკრულება ხელშეკრულების დადებიდან 12 თვის განმავლობაში გარდა 7.2.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიზეზებისა.

2.4 იჯარის ვადის გასვლა არ ანთავისუფლებს მხარეებს შეუსრულებელი ვალდებულებების შესრულებისაგან.

2.5 ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გაგრძელება შესაძლებელია მხოლოდ მხარეთა დამატებითი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე. შეთანხმება ხელშეკრულების გაგრძელების შესახებ მხარეთა შორის უნდა მოხდეს ხელშეკრულების მოქმედების ვადის ამოწურვამდე ერთი თვით ადრე,. იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ შეთანხმებას ხელშეკრულების გაგრძელებაზე, მაშინ ხელშეკრულება შეწყვეტილად ჩაითვლება მისი მოქმედების ვადის გასვლისთანავე.

3. საიჯარო ქირის ოდენობა, მისი შეცვლისა და გადახდის წესი

3.1 საიჯარო ქონების ყოველთვიური ქირა საიჯარო ურთიერთობების ვადის

2.1. Duration of the lease of the leased property is 5 (five) years term, after the date stipulated by the article 4.1. of this contract.

2.2. The Lessee has the right to reduce unilaterally the term of the lease of the property or cease lease of the property and payment of the rent upon 6 (six) month prior written notice sent to Lessor. If the Lessee terminates the agreement during the first 12 months of this agreement, it is obliged to pay the residual rent amount till the end of this 12 month period in full.

2.3. The Lessor has the right to reduce unilaterally the term of the lease of the property or cease lease of the property and payment of the rent upon 6 (six) month prior written notice sent to Lessee, except for the reasons set by the article 7.2.5. The Lessor is not entitled to terminate the agreement within 12 months after concluding the agreement, except the reasons indicated in the Article 7.2.5.

2.4. Expiration of the term of lease doesn't exempt the parties from fulfilment of the uncompleted obligations.

2.5. The term of the contract may be extended only on the basis of mutual written agreement signed a month prior to the contract term expiration. If the parties will fail to meet the agreement upon extension of the contract term, the agreement shall be considered terminated as term of the contract expires.

3. Rent amount, the rule of its modification and payment

3.1. Monthly rent fee, from starting of the lease relations, amounts to **11000 (eleven thousands) US Dollar** equivalent in Georgian Lari (as per the

დაწყებიდან შეადგენს **11000 (თერთმეტი ათასი) აშშ დოლარის** ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში (გადახდის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად), დღგ-ს ჩათვლით.

3.2 მხარეები შეთანხმდნენ, რომ საიჯარო ურთიერთობების დაწყებიდან 3 (სამი) წლის გასვლის შემდეგ, საიჯარო ქირა გაიზრდება 5%-ით და შეადგენს **11550 აშშ დოლარის** ექვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში (გადახდის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად), დღგ-ს ჩათვლით. .

3.3 წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან **2 კვირის** ვადაში მოიჯარემ უნდა გადაუხადოს მეიჯარეს სამი თვის საიჯარო ქირა **34100 აშშ დოლარის ოდენობით**, დღგ-ს ჩათვლით. აღნიშნული თანხა წარმოადგენს საიჯარო ურთიერთობების დაწყების და ნაწილობრივი უზრუნველყოფის გარანტიას და საიჯარო ურთიერთობების დაწყებისას ჩათვლილი იქნება პირველი და ბოლო ორი თვის საიჯარო ქირის ანგარიშში. ამასთან, ყოველგვარი გაუგებრობის გამოსარიცხად, ბოლო ორი თვის საიჯარო ქირის ანგარიშში გადახდილი თანხის ჩათვლა მოხდება მიუხედავად მხარეებს შორის საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტის საფუძვლისა. გადახდა უნდა განხორციელდეს გადახდის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად.

3.4 საიჯარო ქირის გადახდა იწყება საიჯარო ურთიერთობების ვადის დაწყებიდან, **კერძოდ, 2023 წლის 15 იანვრიდან.**

3.5 საიჯარო ქირის გადახდა განხორციელდება ყოველთვიურად (3.4 პუნქტის გათვალისწინებით), არაუგვიანეს ყოველი მიმდინარე თვის 25 (ოცდახუთი) რიცხვისა, დღგ-ის ჩათვლით გადახდის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი კურსის შესაბამისად, მეიჯარის შემდეგ საბანკო ანგარიშზე თანხების ჩარიცხვის გზით:

ა/ა GE57BG0000000914761000 სს საქართველოს ბანკი,
ბანკის კოდი: BAGAGE22

3.6 მოიჯარე პასუხს არ აგებს საიჯარო ქონებასთან და საიჯარო ქირასთან დაკავშირებულ მეიჯარის კუთვნილ საქართველოს კანონმდებლობით

exchange rate set by the National Bank of Georgia for the day of payment), including VAT.

3.2. Parties agreed, that after 3 (three) years of lease relations, rent fee will increase by 5% and will be 11550 (eleven thousands five hundreds fifty) US Dollar equivalent in Georgian Lari (as per the exchange rate set by the National Bank of Georgia for the day of payment), including VAT.

3.3. The Lessee is obliged to pay three months' rent fee in amount of **34100 US Dollars** including VAT, within 2 (two) weeks after signing this agreement. These amounts serves as a warranty for start and partial warranty for relations under lease agreement, and will be considered as the rent fees for the first and the last two months. To avoid misunderstanding the amount paid in the last two month's rent account will be included regardless of the reason for the termination of the lease relationship between the parties. The payment should be done according to the exchange rate set by the National Bank of Georgia, for the day of payment.

3.4. Payment of the rent fee begins from starting of the lease relations, in particular , from January 15 ,2023.

3.5. The rent payment should be done on monthly basis (taking into account the article 3.4.), not later that 25 (twenty fifth) day of each month, including VAT as per the exchange rate of the National Bank of Georgia by transferring amounts to the Lessor's account:

A/n: GE57BG0000000914761000 JSC BANK OF GERGIA
Bank code: BAGAGE22

3.6. The Lessee is not responsible for payment the taxes of Lessor related to the leased property and rent fee as stipulated by the applicable law of Georgia.

გათვალისწინებული გადასახადების გადახდაზე.

4. საიჯარო ქონების მიღება-ჩაბარება და რემონტი

4.1. საიჯარო ურთიერთობები იწყება 2023 წლის 15 იანვრიდან.

4.2. მოიჯარის მიერ ნებისმიერი სარეკონსტრუქციო და სარემონტო სამუშაო (გარდა საექსპლუატაციო და მიმდინარე რემონტისა) შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ მეიჯარის თანხმობით და მოიჯარის ხარჯით.

5. საიჯარო ქონების უფლებრივი მდგომარეობა

5.1. საიჯარო ქონება საკუთრების უფლებით ეკუთვნის მეიჯარეს, რაც დადასტურებულია ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

5.2. მეიჯარის განცხადებით, მარტივი წერილობითი ან ზეპირი გარიგებით მესამე პირისთვის საიჯარო ქონება არ არის გადაცემული სარგებლობის (ქირავნობის, იჯარის ან სხვა მსგავსი ხასიათის) უფლებით;

5.3. საიჯარო ქონების მესამე პირზე გასხვისების შემთხვევაში საგნის ახალი მესაკუთრე ხდება მეიჯარის უფლებამონაცვლე იმ ურთიერთობაში, რომელიც არსებობს წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე.

5.4. წინამდებარე ხელშეკრულებით არ იზღუდება მეიჯარის უფლება თავისი შეხედულებისამებრ, მოიჯარესთან დამატებითი შეთანხმების გარეშე იპოთეკით დატვირთოს საიჯარო ქონება.

5.5. უძრავი ქონების მესაკუთრის ვალდებულების შესასრულებლად ქონების იძულებითი წესით აუქციონზე რეალიზაციის შემთხვევაში, იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარის მიერ ნაკისრი ვალდებულებები გადავა ახალ მესაკუთრეზე.

6. მხარეთა ვალდებულებები

6.1. **მეიჯარე ვალდებულია:**

6.1.1. საიჯარო ურთიერთობების დაწყების მომენტისათვის დაფაროს საიჯარო ქონებასთან დაკავშირებული კომუნალური გადასახადების დავალიანება და წარმოადგინოს ამის დამადასტურებელი დოკუმენტები;

4. Acceptance certificate and renovations

4.1. The operating lease begins from the 15th of January 2023.

4.2. Lessee may undertake any reconstruction and renovations works (except maintenance and repair works) only after approving by Lessor and on Lessee's expense.

5. Legal statement of the leased property

5.1. The leased property belongs to the Lessor under the ownership rights, approved by the extract from the Public Registry.

5.2. In accordance with the Lessor's statement, the leased property is not assigned to the third party by the verbal or written agreement with the right of use (be it lease, rent or any other similar character);

5.3. In the case of transferring ownership rights of Leased property to the third party, the new owner becomes the assignee of the Lessor in he relations stipulated by this agreement.

5.4. Present agreement imposes no restrictions to the Lessor to mortgage the property on its own without any additional arrangement with the Lessee.

5.5. In the event of compulsory selling of the leased property to the auction to cover any liabilities of the Lessor, the liabilities of the Lessor shall be assigned to the new owner.

6. Oblogations of the parties

6.1. **The Lessor is obliged:**

6.1.1. To cover any cost of utilities, due for the moment of starting the lease relations and submit the proofs, respectively.

6.1.2. Not to rise the rent fee, except for the condition, set forth by the article 3.2. of this agreement.

6.1.2. არ გაზარდოს საიჯარო ქირა, ამავე ხელშეკრულების 3.2. პუნქტით გათვალისწინებული პირობის გარდა;

6.1.3. არ ჩაერიოს მოიჯარის საქმიანობაში და ხელი შეუწყოს მოიჯარეს საიჯარო ქონების შეუფერხებელ და შეუზღუდავ გამოყენებაში 1.4 პუნქტის გათვალისწინებით;

6.1.4. მოიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულების 4.2 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული უფლების გამოყენების შემთხვევაში, მეიჯარე აცხადებს თანხმობას დაეხმაროს მოიჯარეს შესაბამისი ნებართვ(ებ)ის ან უფლებ(ებ)ის მიღებაში (მათ შორის შესაბამისი საბუთების ხელმოწერით);

6.1.5. იმ შემთხვევაში, თუ მეიჯარე გაყიდის, გაასხვისებს, გააჩუქებს, ან სხვაგვარად გადასცემს თავის საკუთრების უფლებას ამ ხელშეკრულების 1.1 პუნქტში აღწერილ საიჯარო ქონებაზე, შესაბამის ხელშეკრულებაში შეიტანოს საგარანტიო პუნქტი, რომლის მიხედვითაც ახალი მესაკუთრე გახდება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების, უფლებების და მოვალეობების სამართალმემკვიდრე.

6.1.6. მეიჯარე ვალდებულია საიჯარო ქონების გასხვისების შემთხვევაში დაუყოვნებლივ შეატყობინოს მოიჯარეს აღნიშნული ფაქტის შესახებ და მიაწოდოს ახალი მესაკუთრის რეკვიზიტები.

6.1.3. Not to interfere in the activity of the Lessee and support Lessee for unobstructed and unlimited use of the property in accordance with the article 1.4. of this agreement.

6.1.4. If the Lessee exercises the right, stipulated by the article 4.2. of this agreement, the Lessor agrees to support the Lessee in obtaining proper permits or rights (including signing of appropriate documents).

6.1.5. If the Lessor sells, alienates, donates or otherwise transfers its ownership right over the leased property referred in the article 1.1., it is obliged to insert in the respective agreement the warranty article indicating, that a new owner will become the assignee of conditions, rights and obligations of Lessor under this agreement.

6.1.6. The Lessor is obliged to inform immediately the Lessee regarding the transferring of the ownership on the leased property and pass to Lessee the company details of the new owner.

6.2. მოიჯარე ვალდებულია:

6.2.1. გაუფრთხილდეს საიჯარო ქონებას, შეინახოს და იზრუნოს მის ნორმალურ და გამოსაყენებლად ვარგის მდგომარეობაში შენარჩუნებისთვის საიჯარო ქონების ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით. განახორციელოს საკუთარი შეხედულებითა და ხარჯით საიჯარო ქონების მხოლოდ მიმდინარე სარემონტო სამუშაოები (ასეთის საჭიროების შემთხვევაში);

6.2.2. დაიცვას სანიტარულ-ჰიგიენური და სახანძრო უსაფრთხოების ნორმები;

6.2.3. დაუყოვნებლივ აცნობოს მეიჯარეს იჯარის საგნის ნივთობრივი ნაკლის აღმოჩენის შესახებ, ან იმ საფრთხის შესახებ, რაც დაემუქრა (ან შესაძლოა დაემუქროს) საიჯარო ქონებას;

6.2.4. წერილობით შეატყობინოს მეიჯარეს უძრავი ქონების სტრუქტურული გადაკეთების ან სხვა შეკეთების (გადაკეთების) სურვილის

6.2. The Lessee is obliged:

6.2.1. To provide proper care to the leased property and keep it in a normal and useful condition considering the normal depreciation. To provide only current maintenance and repair works of the property at its own discretion and expense (if needed).

6.2.2. To follow the sanitation, hygienic and fire regulations;

6.2.3. To promptly notify the Lessor upon detecting the material flaw of the property or the hazard, which is exposes (or may expose) to the leased property;

6.2.4. To notify in written the Lessor upon desire to make any structural modification, renovation or changing of the leased property and make them only after approval by the Lessor, as per the article 4.2. of this agreement. For the

თაობაზე და განახორციელოს აღნიშნული მხოლოდ მეიჯარის წერილობითი თანხმობის შემდეგ წინამდებარე ხელშეკრულების 4.2 პუნქტის შესაბამისად. მოიჯარის მიერ აღნიშნული პუნქტის დარღვევა ხელშეკრულების მიზნებისთვის განიხილება საიჯარო საგნის მდგომარეობის განზრახ ან გაუფრთხილებლობით გაუარესებად ან/და მისი მდგომარეობის გაუარესების რეალურ საფრთხედ;

6.2.5. ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად დროულად გადაიხადოს საიჯარო ქირა;

6.2.6. საიჯარო ვადის მანძილზე დროულად გადაიხადოს კომუნალური გადასახადები;

6.2.7. მეიჯარეს მოთხოვნით 3 (სამი) საბანკო დღის ვადაში წარუდგინოს მეიჯარეს 6.2.6. ქვეპუნქტით დადგენილი ვალდებულებების შესრულების დამადასტურებელი დოკუმენტები;

6.2.8. ჯეროვნად და კეთილსინდისიერად შეასრულოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები;

6.2.9. აუნაზღაუროს მეიჯარეს ის ზიანი, რომელიც გამოწვეულია მოიჯარის ბრალით ან მასზე დაკისრებული ვალდებულებების შეუსრულებლობით ან არაჯეროვანი შესრულებით;

6.2.10. წინასწარი გაფრთხილების საფუძველზე ნებისმიერ დროს დაუშვას მოიჯარე ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენელი საიჯარო ქონების ტერიტორიაზე, საიჯარო ქონების მდგომარეობის შემოწმების მიზნით;

purposes of this agreement violation of this article by the Lessee is considered as deliberate or careless worsening of the condition of the leased property.

6.2.5. To timely pay the rent fee according to the provisions of this agreement.

6.2.6. To pay timely the utilities during the term of the lease.

6.2.7. To submit the Lessor the proofs for fulfilling the commitments set by the article 6.2.6. within 3 (three) working days (if required);

6.2.8. To fulfil the obligations undertaken by this agreement duly and in a good faith.

6.2.9. To reimburse to the Lessor the losses caused by the Lessee, or caused by the nonfulfillment or improper fulfilment of obligations by the Lessee.

6.2.10. To allow the Lessor or its representative to visit the leased property with prior notification to monitor the statement of the property.

7. მხარეთა უფლებები

7.1. მოიჯარეს უფლება აქვს:

7.1.1. მეიჯარესთან შეთანხმებით საიჯარო ქონებაში დამატებით დაამონტაჟოს საჭირო მოწყობილობები და\ან გაყვანილობა, რომელიც მის საქმიანობასთან არის დაკავშირებული და რაც ხელშეკრულების მოქმედების მთელი პერიოდის განმავლობაში შესაძლებელია არ დაექვემდებაროს დემონტაჟს;

7.1.2. განახორციელოს საიჯარო ქონების გენერატორის მოწყობასთან დაკავშირებული სამუშაოების შესრულება.

7.1.3. განათავსოს აბრები (მათ შორის სარეკლამო შინაარსის), ქონების შიდა და გარე კედლებზე 4.2. პუნქტის და, მოქმედი

7. Rights of the parties

7.1. **The Lessee is entitled:**

7.1.1. To install necessary equipment and/or wiring in the leased property related to its activity with the prior approval of the Lessor and which shall not be dismantled up to the end of the term of this agreement;

7.1.2. To make works related to installation of generator at the leased property.

7.1.3. To install signboards (including the advertising character) on internal walls and facades of the property in accordance with the article 4.2 of this contract and statutory rules in force.

კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად.

7.1.4. საკუთარი შეხედულებით განახორციელოს **შრომის უსაფრთხოების** სისტემის, სიგნალიზაციის და სათვალთვალო კამერების მონტაჟი.

7.1.5. განახორციელოს საიჯარო ქონების აღჭურვა საოფისე ავეჯით, კომპიუტერული ტექნიკით და ყველა საჭირო ინვენტარით **თავისი შეხედულებისამებრ.**

7.1.6. მეიჯარესთან შეთანხმებით განახორციელოს ტერასის გარემონტება და კეთილმოწყობა და გარე ფასადის იერსახის შეცვლა-გარემონტება (ასეთის საჭიროების შემთხვევაში);

7.1.7. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია დაუბრკოლებლად, საიჯარო ქონების დაუზიანებლად გაიტანოს ფართში განთავსებული ინვენტარი, აპარატურა და მოწყობილობები.

7.1.8. მოიჯარეს უფლება არ აქვს გასცეს ქონება ქვეიჯარით მეიჯარის თანხმობის გარეშე.

7.2. **მეიჯარეს უფლება აქვს:**

7.2.1. შეამოწმოს იჯარის საგნის მდგომარეობა ან მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობის სახელშეკრულებო პირობები;

7.2.2. შეასრულოს აუცილებელი სამუშაობები საიჯარო ქონების მიმართ და მსგავს შემთხვევაში, წინასწარ შეატყობინოს მოიჯარეს;

7.2.3. მოიჯარის წინასწარი ინფორმირების საფუძველზე, აჩვენოს საიჯარო ქონება შესაძლო მყიდველს ან შესაძლო მოიჯარეს;

7.2.4. მოიჯარის მიერ ხელშეკრულების პირობების დარღვევის შემთხვევაში გამოიყენოს წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილი სანქციები, მათ შორის, მოიჯარის 3.3 პუნქტში მითითებული მიერ წინასწარ გადახდილი თანხა. ქონების დაზიანების შემთხვევაში გამოიყენოს 3.3 პუნქტში მითითებული წინასწარ გადახდილი თანხა ზიანის ანაზღაურებისათვის. თუ წინასწარ გადახდილი თანხა არ აღმოჩნდა საკმარისი, გამოიყენოს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ზიანის ანაზღაურების დამატებითი საშუალებები და წყაროები.;

7.2.5. მეიჯარეს უფლება აქვს ორ კვირიანი წინასწარი შეტყობინებით, ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება და

7.1.4. To install the labor security system, alarm and surveillance cameras at its volition.

7.1.5. To furnish the leased property with the office furniture, computer devices and any necessary inventories, at its own discretion

7.1.6. With prior approval by Lessor to make renovation works on the terrace and change the external façade (if needed);

7.1.7. In the case of the termination of this agreement, the Lessee is entitled to remove furniture, inventories, equipment and devices without interference, not damaging the property.

7.1.8. Lessee has not right to sublease the leased property without Lessor's approval.

7.2. **The Lessor is entitled:**

7.2.1. To monitor the condition of the leased property or the using of Leased property in accordance with the contractual conditions.

7.2.2. To execute necessary works at the property and notify the Lessee in this case in advance.

7.2.3. to show the leased property to the prospective buyer or lessee, preliminary informing the Lessee;

7.2.4. In the case of violation of the provisions of the contract by the Lessee, to apply to the sanctions, stipulated by the agreement, including utilization of the advance payment, provided in the article 3.3. In the case of damaging of the leased property utilize the amount referred in the article 3.3. to cover losses. If the prepaid rent amount is not sufficient to compensate losses, to apply other assets and sources of Lessee according to the legislation in force in Georgia.

7.2.5. The Lessor is entitled to terminate this agreement unilaterally by two week prior notice and require to leave the leased property, if the Lessee:

7.2.5.1. Deliberately or by careless deteriorates the condition of the leased property.

7.2.5.2. Misuse the leased property;

7.2.5.3. Delays payment of the rent fee by more than 7 (seven) working days;

მოითხოვოს საიჯარო ფართის დაცლა/გამოთავისუფლება, თუ მოიჯარე:

7.2.5.1. განზრახ ან გაუფრთხილებლობით აუარესებს საიჯარო ქონების მდგომარეობას;

7.2.5.2. საიჯარო ქონებას იყენებს არამიზნობრივად;

7.2.5.3. აგვიანებს საიჯარო ქირის გადახდას 7 (შვიდ) საბანკო დღეზე მეტი ხნით;

7.2.5.4. მიუხედავად მეიჯარის წერილობითი გაფრთხილებისა არღვევს ხელშეკრულების 6.2. პუნქტით გათვალისწინებულ ვალდებულებებს ან/და არ ხდება მითითებული დარღვევის აღმოფხვრა/გამოსწორება.

8. ხელშეკრულების პირობების დარღვევა

8.1. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში მხარეები ერთმანეთის წინაშე პასუხს აგებენ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

8.2. საიჯარო ქირის გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში, მოიჯარეს დაეკისრება მეიჯარის სასარგებლოდ პირგასამტეხლო გადასახდელი თანხის 0,1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

8.3. პირგასამტეხლოს დაკისრება მხარეთა უფლებაა და არც ერთ მხარეს არ აქვს ცალსახა ვალდებულება ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების შეუსრულებლობის შემთხვევაში დააკისროს მეორე მხარეს პირგასამტეხლოს გადახდა.

8.4. მეიჯარის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რომელიმე ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში მოიჯარე უფლებამოსილია მეიჯარეს დააკისროს პირგასამტეხლო მხარეთა შორის შეთანხმებული საიჯარო ქირის 0.1% -ის ოდენობით დარღვევის აღმოფხვრამდე თითოეულ დღეზე.

9. ფორს-მაჟორი

9.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში, რომლის დროსაც შეუძლებელია წინამდებარე

7.2.5.4. Despite the Lessor's written warnings, violates obligations stipulated by the article 6.2. of this agreement and/or doesn't eradicate the indicated violation;

8. Breach of the agreement

8.1. In the case of violation of the liabilities stipulated by the agreement parties respond before each other according to the rules of Georgian legislation;

8.2. If the Lessee will delay payment of the rent fee, penalties in the amount of 0.1. % of overdue amount will be charged to Lessee in favour of Lessor for every day overdue;

8.3. Charging of penalties is the right of parties and no one has the unconditional liability to charge another party penalties in the case of breach of the agreement;

8.4 in the case of breach of any of obligations stipulated by this agreement by the lessor, the lessee is entitled to charge the lessor the amount of 0.01% of the rent agreed between the breaching party for each day until the breach is eliminated.

9. Force-majeure

9.1. The parties are exempted from partial or full fulfilment of obligations in the case of the force majeure conditions, when it becomes impossible to comply with the conditions of the agreement;

9.2. The parties agree, that force majeure implies the circumstances, which didn't exist for the moment of concluding this agreement and was impossible to predict, avoid or overcome, namely: flood, earthquake, war and military activities.

9.3. If the circumstances given above, directly affect the terms of the fulfilment of liabilities under this agreement, the terms shall be postponed by

ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება.

9.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ დაუძლეველი ძალაში (ფორს-მაჟორში) იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ, კერძოდ: წყალდიდობა, მიწისძვრა, ომი და საომარი მოქმედებები,

9.3. თუ ნებისმიერმა ზემოთნახსენებმა გარემოებებმა უშუალოდ იმოქმედეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროს თანაბარზომიერად გაიზრდება.

9.4. მხარემ, რომლისთვისაც ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის გამო შეუძლებელი შეიქმნა ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია დაუყოვნებლივ, მაგრამ ყველა შემთხვევაში არაუგვიანეს 5 (ხუთი) კალენდარული დღისა ამ გარემოებების დადგომიდან და დასრულებიდან, წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს.

9.5. შეუტყობინებლობა და/ან დაგვიანებული შეტყობინების შემთხვევაში მხარე კარგავს უფლებას, დაეყრდნოს ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისაგან განთავისუფლების საფუძველს.

9.6. შეტყობინებაში მითითებული ფაქტები დადასტურებულ უნდა იქნეს კომპეტენტური ორგანოს მიერ. დადასტურება არ არის საჭირო, თუ აღნიშნული ფაქტები ცნობილია საჯაროდ.

9.7. თუ 9.2. პუნქტში მითითებული გარემოებების მოქმედება გაგრძელდა 2 (ორი) თვეზე მეტ ხანს მხარეებს უფლება აქვთ შეწყვიტონ ხელშეკრულება.

10. იჯარის საგნის/ფართის დაბრუნება

10.1. საიჯარო ვადის გასვლისას ან ხელშეკრულების შეწყვეტისას მოიჯარე ვალდებულია გამოანთავისუფლოს დროებით სარგებლობაში გადაცემული საიჯარო ქონება და ამისათვის არ არის აუცილებელი მეიჯარის წინასწარი წერილობითი ან ზეპირი მოთხოვნა და გადასცეს იგი მეიჯარეს საიჯარო ვადის გასვლიდან/შეწყვეტიდან 14 (თოთხმეტი)

respective period of action of these circumstances;

9.4. The party, which becames incapable to fulfil the obligations due to the force majeure circumstances, is obliged to notify another party immediately but for any reasons no later than within 5 (five) days after start and completion of these circumstances;

9.5. In the case of failure to notice and/or late notice, the party loses the right to refer to the force-majeure circumstances as a reason for exemption from liabilities;

9.6. The facts indicated in the notice must be approved by the competent authority, unless they are publicly known;

9.7. If the circumstances indicated in the article 9.2 continues for more that 2 (two) months, the parties are entitled to terminate the agreement.

10. Return the leased property

10.1. After the expire of the lease term or termination of the agreement, the Lessee is obliged to leave the leased property and there is no need for writing or verbal request. Its obliged to transfer the leased property to the Lessor within 14 (fourteen) calendar days (hereinafter "term of leased property leave"). There is no liability to pay rent fee during this term;

10.2. Acceptance certificate will be signed upon the return of the property.

10.3. If the Lessee fails to leave the leased property timely, its obliged to pay to Lessor fee for every overdue day of actual usage till the

კალენდარული დღის განმავლობაში (შემდგომში "საიჯარო ქონების გამონთავისუფლების ვადა"). საიჯარო ქონების გამონთავისუფლების ვადის მანძილზე საიჯარო ქირის გადახდის ვალდებულება არ წარმოიშობა.

10.2. ქონების დაბრუნების შესახებ შედგება შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტი.

10.3. იმ შემთხვევაში თუ მოიჯარე გადააცილებს საიჯარო ქონების გამონთავისუფლების ვადას, იგი ვალდებულია საიჯარო ქონებით სარგებლობის ფაქტობრივ შეწყვეტამდე და შესაბამისი მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებამდე მეიჯარეს გადაუხადოს თანხა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე შემდეგი პრინციპის შესაბამისად: ყოველდღიურად გადასახდელი თანხა = (ტოლია/არის) ყოველთვიური საიჯარო ქირის 1,5 - მაგი ოდენობა გაყოფილი 30 დღეზე.

10.4. საიჯარო ქონება, გადაცემული ინვენტარი და მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული სხვა ქონება მეიჯარეს უნდა დაუბრუნდეს ფართის ნორმალური სამეურნეო მოვლის პირობებში ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.ამ ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია აანაზღაუროს შესაბამისი ზიანი. ზიანის ანაზღაურება შეიძლება მოხდეს 3.4 მუხლში მითითებული წინასწარ გადახდილი თანხიდან დაქვითვით, მაგრამ არ შემოიფარგლება მისი ოდენობით;

10.5. მოიჯარე უფლებამოსილია ხელშეკრულების მოქმედების ნებისმიერი მიზეზით შეწყვიტის შემთხვევაში (ვადის გასვლა, ვადაზე ადრე შეწყვეტა და სხვა) მოახდინოს მის მიერ დამონტაჟებული დანადგარებისა და მოწყობილობების დემონტაჟი და გატანა საიჯარო ქონების ტერიტორიიდან. დემონტაჟის პროცესი უნდა განხორციელდეს ისე, რომ არ მიადგეს რაიმე ზიანი საიჯარო ქონებას ან მის რომელიმე ნაწილს, წინააღმდეგ შემთხვევაში მოიჯარე ვალდებულია აუნაზღაუროს მეიჯარეს აღნიშნულის შედეგად მიყენებული ზიანი.

10.6. საიჯარო ვადის გასვლისას ან ხელშეკრულების შეწყვეტისას მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს ყველა კომუნალური გადასახადი და ამის დამადასტურებელი საბუთები წარუდგინოს მეიჯარეს.

actual termination of using the property and signing the acceptance certificate in accordance with following principle: daily payable fee equals 1.5x (times) of the monthly payment amount of rent fee divided by 30 days.

10.4. The leased property, passed inventory and other items indicated in the acceptance certificate shall be returned to the Lessor in the same condition as Lessee received it considering the normal depreciation at normal care conditions. Otherwise, the Lessee is committed to compensate the loss. The compensation of the loss may be given by utilizing the advance payment received according to article 3.4, but isn't limited by this amount.

10.5. The Lessee is entitled to dismantle and remove the installed equipment and remove them from the site of the leased property after expiring of agreement by the any reason (early termination, expiring of lease term, etc). Dismantling process shall not damage the leased property or part of it, otherwise, the Lessee is obliged to reimburse to the Lessor the loss caused by the abovementioned process;

10.6. After termination of the agreement or expire of lease term Lessee is obliged to pay all utility expenses and submit the proof to the Lessor.

11. Other conditions

11.1. This agreement enters into force after its signing and registration at the Public Registry and is in force until the expiration of all rights and obligations arisen from the agreement;

11.2. Present agreement may be modified through mutual agreement of the parties, any

11. სხვა პირობები

11.1. ეს ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან და მოქმედებს მხარეებს შორის წარმოშობილი უფლებებისა და ვალდებულებების სრულ ამოწურვამდე.

11.2. ხელშეკრულებაში ცვლილებების შეტანა შესაძლებელია მხარეთა ურთიერთშეთანხმებით. ამ ხელშეკრულების ყველა დამატება და ცვლილება უნდა შესრულდეს ამ ხელშეკრულების ფორმის დაცვით.

11.3. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა უფლება-მოვალეობება ვრცელდება ორივე მხარის უფლებამონაცვლეებზე და წარმომადგენლობაზე.

11.4. ეს ხელშეკრულება წესრიგდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით.

11.5. მხარეთა შორის ამ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით წარმოშობილ დავებს განიხილავს საქართველოს საერთო სასამართლოთა სისტემის შესაბამისი სასამართლო.

11.6. ამ ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტის ბათილად ცნობა არ იწვევს მთელი ხელშეკრულების, ან მისი სხვა პუნქტების ბათილობას.

11.7. ეს ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი იურდიული ძალის მქონე სამ იდენტურ ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი გადაეცემა მოიჯარეს, ერთი – მეიჯარეს, ხოლო ერთი სარეგისტრაციოდ წარედგინება საჯარო რეესტრს.

მხარეთა რეკვიზიტები:

"მეიჯარე"

შპს "თბილისის კომერციული ქონება"
ს/კ 405047471
იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის გამზ 80,
ს/ს „საქართველოს ბანკი", 22, გაგარინის ქ. 29ა, ქ. თბილისი 1060, ბანკის კოდი: BAGAGE22

ა/ა GE57BG0000000914761000
დირექტორი
დავით ხატიაშვილი

amendment and changes shall be done in the form of this agreement.

11.3. The right and commitments stipulated by this agreement is applied to the assignees and representatives of the both parties.

11.4. Present agreement is governed by the applicable law of Georgia.
Any dispute arisen related to this agreement is considered by the general court system of Georgia.

11.5. If any article of the agreement is considered as ineffective, this doesn't cause ineffectiveness of agreement or other articles of it; .

11.6. Present agreement is drafted in THREE copies of the same legal force, one of which shall be assigned to the Lessor, the other one - to the Lessee and the rest of them shall be submitted to the Public Registry for registration.

The requisites of the parties

Lessor
"Tbilisi Commercial Property" LLC
I/c: 405047471
Legal address: Tbilisi, Chavchavadze ave. 80

JSC Bank of Georgia, Gagarini str.29, c. Tbilisi, 1060,
Bank code: BAGAGE22
Account number: GE57BG0000000914761000

Director: Davit Khatiashvili

"მოიჯარე"
შპს "მპ დეველოპმენტი"
ს/კ: 404960217
იურიდიული მისამართი: ი.ჭავჭავაძის გამზ., №74ბ
ს/ს „საქართველოს ბანკი",**22,გაგარინის ქ.29ა,**
კოდი: BAGAGE22
ა/ა **GE19BG0000000103343395**
უფლებამოსილი წარმომადგენელი :
როლანდ გაბაძე (პ/ნ: 01031001178)

Lessee
„MP Development"
I/C: 404960217
Legal address: Tbilisi , chavchavadze ave.74b
JSC Bank of Georgia, Gagarini str.29, c. Tbilisi, 1060,
Bank code: BAGAGE22
Account number: **GE19BG0000000103343395**
authorized representative
Roland Gabadze (p/n: 01031001178)

ემ პი დეველოპმენტი

№ 01/05-ა
01 მაისი 2023 წ.

მ ე ი ჯ ა რ ი ს თ ა ნ ხ მ ო ბ ა

შპს „მპ დეველოპმენტი“ (ს/კ: 404960217), წარმოდგენილი მისი დირექტორის/დირექტორის უფლებამოსილი წარმომადგენლის პაპუნა კაციტაძის (პ/ნ: 01024060998) სახით, წინამდებარე დოკუმენტით თანხმობას გავცემ, შპს „ბიოგრაფი ლივინგის“ (ს/ნ: 404658731) მიმართ, რათა მან უძრავ ქონებაზე, რომელიც ქვეიჯარით გაცემული გვაქვს მასზედ და რომლის რეკვიზიტებია: ქ. თბილისი, ილ. ჭავჭავაძის გამ. N80, საკადასტრო კოდი: 01.14.10.001.046 - განათავსოს ელექტრო-გენერატორი.

შპს „ბიოგრაფი ლივინგი“ (ს/ნ: 404658731) უფლებამოსილია თავისი შეხედულებით განსაზღვროს მისი განთავსების ვიზუალი, მოიპოვოს კანონმდებლობით დადგენილი თანხმობა/ნებართვა მის განსათავსებლად (საჭიროების შემთხვევაში), უშუალოდ ან/და თავისი წარმომადგენლის მეშვეობით და მიმართოს ნებისმიერ პირს/ადმინისტრაციულ ორგანოს ზემოაღნიშნული მიზნით, წარადგინოს განცხადება/დოკუმენტაცია, მოთხოვნა და მიიღოს მომზადებული პასუხი.

პატივისცემით,

დირექტორი/უფლებამოსილი წარმომადგენელი

პაპუნა კაციტაძე

შპს „მპ დეველოპმენტი“
ქ. თბილისი, ილ. ჭავჭავაძის
გამ. N74 ბ
ფაქ. მის: ქ. თბილისი, ილ.
ჭავჭავაძის გამ. N80
ს/კ 404960217
info@mpd.ge | www.mpd.ge

T C P

თბილისი 01 მაისი 2023წ.
№07/23

მ ე ს ა კ უ თ რ ი ს თ ა ნ ხ მ ო ბ ა

შპს „თბილისის კომერციული ქონება“ (ს/კ 405047471), წარმოდგენილი მისი დირექტორის დავით ხატიაშვილის (პ/ნ 014010004695) სახით, წინამდებარე დოკუმენტით თანხმობას გავცემ შპს „ბიოგრაფი ლივინგის“ (ს/ნ 404658731) მიმართ, რათა მან უძრავ ქონებაზე, რომელიც ქვეიჯარით გაცემული გვაქვს მასზედ და რომლის რეკვიზიტებია: ქ. თბილისი, ილ. ჭავჭავაძის გამ. N80, საკადასტრო კოდი - 01.14.10.001.046 განათავსოს ელექტრო-გენერატორი.

შპს „ბიოგრაფი ლივინგი“ (ს/კ 404658731) უფლებამოსილია თავისი შეხედულებით განსაზღვროს მისი განთავსების ვიზუალი, მოიპოვოს კანონმდებლობით დადგენილი თანხმობა/ნებართვა მის განსათავსებლად (საჭიროების შემთხვევაში), უშუალოდ ან/და თავისი წარმომადგენლის მეშვეობით და მიმართოს ნებისმიერ პირს/ადმინისტრაციულ ორგანოს ზემოაღნიშნული მიზნით, წარადგინოს განცხადება/დოკუმენტაცია, მოთხოვნა და მიიღოს მომზადებული პასუხი.

დირექტორი დავით ხატიაშვილი