

იჯარის ხელშეკრულება

Lease Agreement

წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულება (შემდგომში – ხელშეკრულება) ფორმდება 2022 წლის 5 ოქტომბერს შემდეგ მხარეებს შორის:

This Lease Agreement (hereinafter referred to as the “Agreement”) is made on 5th of October, 2022 by and between the following parties:

შპს “ტონუსი” (საიდენტიფიკაციო კოდი: 237081750, იურიდიული მისამართი: ოზურგეთი, სოფ. მერია), წამოდგენილი დირექტორის **ამირან ჩხაიძის** მიერ (მეიჯარე)

“Tonus” LLC (Identification Code: 237081750, legal address: Ozurgeti, Village Meria), represented by its director **Amiran Chkaidze** (the “Lessor”)

და

And

შპს “პლასტიკ ადიოს” (საიდენტიფიკაციო კოდი: 406371974, იურიდიული მისამართი: ქ. თბილისი, სამგორის რაიონი, ბესარიონ ჭიჭინაძის ქუჩა, №10ა, კორპუსი №3, სართული №2, ბინა №13), წამოდგენილი დირექტორის **გოჩა არჯევანიძის** მიერ (მოიჯარე)

Plastic Adios LLC (Identification Code: 406371974, legal address: #10A Besarion Chichinadze Street, Building #3, Floor #2, Apartment #13, Samgori District, Tbilisi, Georgia), represented by its director **Gocha Arjevanidze** (the „Lessee“)

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

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

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

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

ვინაიდან, მეიჯარე წარმოადგენს საიჯარო ქონების მესაკუთრეს;

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

ვინაიდან, მოიჯარეს აქვს სურვილი და ფინანსური საშუალება, გამოიყენოს მეიჯარის საკუთრებაში არსებული საიჯარო ქონება;

Whereas, the Lessee intends to and is financially capable to use leasehold property owned by the Lessor;

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

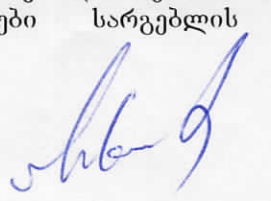
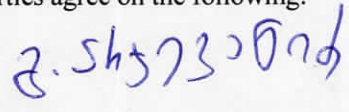
Whereas, the Lessor agrees to transfer the leasehold property owned by it to the Lessee in the form of paid lease;

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

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

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

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

წინამდებარე დოკუმენტით მხარეები
თანხმდებიან შემდეგ პირობებზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1. ხელშეკრულებით მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე იღებს დროებით მფლობელობასა და სარგებლობაში, საიჯარო ქირის გადახდის სანაცვლოდ მეიჯარის კუთვნილ საიჯარო ქონებას (შემდგომში – საიჯარო ქონება).

1.2. საიჯარო ქონების მახასიათებლებია:

- საკადასტრო კოდი: 26.05.37.001
- მისამართი: საქართველო, მუნიციპალიტეტი ოზურგეთი, სოფელი მერია
- დაზუსტებული ფართობი: 19084.00 კვ.მ
- შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალი:
 - №1 – განაშენიანების ფართი 2103.24 კვ.მ,
 - №2 – განაშენიანების ფართი 411 კვ.მ,
 - №3 – განაშენიანების ფართი 649.6 კვ.მ,
 - №4 – განაშენიანების ფართი 590.4 კვ.მ,
 - №5 – განაშენიანების ფართი 274.79 კვ.მ,
 - №6 – განაშენიანების ფართი 28.62 კვ.მ,
 - №7 – განაშენიანების ფართი 290 კვ.მ,
 - №8 – განაშენიანების ფართი 174 კვ.მ,
 - №9 – განაშენიანების ფართი 61.56 კვ.მ,
 - №10 – განაშენიანების ფართი 529.92 კვ.მ,
 - №11 – განაშენიანების ფართი 637 კვ.მ,
 - №12 – განაშენიანების ფართი 1049.22 კვ.მ,
 - №13 – განაშენიანების ფართი 745 კვ.მ,
 - №14 – განაშენიანების ფართი 37.5 კვ.მ

➤ შენიშვნა: მოიჯარეს იჯარით გადაეცემა შენობა ნაგებობა №1 დან (2103.24 კვ.მ დან) 400 კვ.მ-ი.

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

2. საიჯარო ფართის გადაცემა

2.1. საიჯარო ქონება მოიჯარეს უნდა გადაეცეს ამ ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე.

2.3. საიჯარო ურთიერთობის დასრულების შემდგომ მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს დაუბრუნოს საიჯარო ქონება იგივე მდგომარეობაში, როგორიც არის გადაცემის მომენტში, ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით.

3. საიჯარო ქონების მიზნობრივი გამოყენება

1. Subject of Agreement

1.1. Pursuant to this Agreement the Lessor hereby transfers and the Lessee hereby accepts the Leasehold Property (hereinafter the "Leasehold Property") for temporary possession and use in consideration for the lease fee.

1.2. Leasehold Property is a land plot with buildings, with the following cadastral details:

- Cadastral Code: 26.05.37.001
- Address: Georgia, Municipality of Ozurgeti, Village Meria
- Specified area: 19084.00 sq.m
- List of buildings:
 - №1 – development area 2103.24 sq.m,
 - №2 – development area 411 sq.m,
 - №3 – development area 649.6 sq.m,
 - №4 – development area 590.4 sq.m,
 - №5 – development area 274.79 sq.m,
 - №6 – development area 28.62 sq.m,
 - №7 – development area 290 sq.m,
 - №8 – development area 174 sq.m,
 - №9 – development area 61.56 sq.m,
 - №10 – development area 529.92 sq.m,
 - №11 – development area 637 sq.m,
 - №12 – development area 1049.22 sq.m,
 - №13 – development area 745 sq.m,
 - №14 – development area 37.5 sq.m.

➤ Note: The lessee leases the 400 sq.m from Building #1 (out of 2103.24sq.m.).

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

2. Transfer of the Leasehold Property

2.1. The leased property must be handed over to the lessee immediately after signing this agreement.

2.3. After completion of the Lease, the Lessee is obliged to return the Leasehold Property the Lessor in the same condition as in the moment of transfer with consideration of normal tear and wear.

3. Intentional Use of the Leasehold Property

3.1. მეიჯარის მიერ საიჯარო ქონების მოიჯარისთვის იჯარით გადაცემა ხორციელდება კომერციული მიზნებისთვის ხელშეკრულების მოქმედების განმავლობაში.

3.2. მოიჯარე უფლებამოსილია მეიჯარესთან შეთანხმებით ჩაატაროს სარემონტო სამუშაოები იჯარის საგანზე.

3.3. მეიჯარის წერილობითი თანხმობით მოიჯარე უფლებამოსილია შეცვლოს საიჯარო ფართის დანიშნულება.

3.1 The Leasehold Property is leased to the Lessee for commercial purposes within the term of the Agreement.

3.2. The lessee is entitled to carry out repair works on the leased space in agreement with the lessor.

3.3. The Lessee is authorized to change the purpose of the leased space with written consent of the Lessor.

4. იჯარის ვადა

4.1. იჯარის ვადა განისაზღვრება 1 (ერთი) წლით, რომლის ათვლაც იწყება იჯარის ქონების მოიჯარისათვის გადაცემის მომენტიდან, როგორც ეს გათვალისწინებულია ხელშეკრულების 2.1. პუნქტით.

4. Lease Term

4.1 The term of the lease shall be for 1 (one) year, commencing upon delivery of the Leasehold Property to the Lessee, according to the Article 2.1 of the Agreement.

5. საიჯარო ქირა

5.1. საიჯარო ქონების იჯარის თანხა შეადგენს თვეში [redacted] ლარს („საიჯარო ქირა“), საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული გადასახადების გარეშე.

5.2. საიჯარო ქირა გადახდილი უნდა იქნას ყოველი საანგარიშო თვის 5 რიცხვამდე.

5.3. წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 7 დღის ვადაში მოიჯარე წინასწარ უხდის მეიჯარეს 2 (ორი) თვის (პირველი და ბოლო თვის) საიჯარო ქირის გადასახადს.

5.4. მოიჯარე ვალდებულია გადაიხადოს კომუნალური გადასახადები იჯარის მთელი ვადის განმავლობაში.

5. Lease Fee

5.1 Lease fee shall be determined as [redacted] a month (the "Lease Fee"), excluding all the taxes under Georgian Law.

5.2. The Lease Fee must be paid no later than 5th day of the Lease Month.

5.3. Within 7 days from the signing of this agreement, the lessee pays the lessor 2 (two) months' rent (first and last month) in advance.

5.4. The Lessee is responsible to pay for utilities during the lease term.

6. მხარეთა გარანტიები და ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობები

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

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

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

გ. ანდუკაძე

6.2. მეიჯარე აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ საიჯარო ქონება არ არის დატვირთული რაიმე სახის ვალდებულებით და თავისუფალია მესამე პირის ნებისმიერი უფლებისაგან.

6.2. The Lessor represents and warrants that the Leasehold Property are unencumbered and free of any Third Person's rights.

6.3. მეიჯარე ადასტურებს, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისთვის იგი არ აწარმოებს სასამართლო, საარბიტრაჟო თუ ადმინისტრაციულ დავას ან განხილვას, რაც დაკავშირებულია საიჯარო ქონებასთან და რამაც შეიძლება შეაფერხოს, შეაჩეროს ან შეუძლებელი გახადოს იჯარის პირობების აღსრულება.

6.3. The Lessor represents that by the moment of signing of this Agreement it is not engaged in court, arbitration litigation or administrative disputes in relation to the Leasehold Property, which can impede, suspend or make impossible the performance of the terms and conditions of this Agreement.

6.4. მეიჯარე აცხადებს და იძლევა გარანტიას, რომ დაფარავს ელექტროენერგიის, ტელეფონისა და სხვა კომუნალური გადასახადების დავალიანებას წინამდებარე ხელშეკრულების 2.1. პუნქტის თანახმად საიჯარო ქონების მოიჯარისათვის გადაცემის დროისათვის.

6.4. The Lessor represents and warrants that he will cover all outstanding dues for fees for electricity, telephone and other utilities by the time of the transfer of the Leasehold Property to the Lessee according to the Article 2.1. of the Agreement.

7. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

7. Rights and Obligations of Parties

7.1 მეიჯარე უფლებამოსილია:

7.1 The Lessor shall have the right to:

ა) მოსთხოვოს მოიჯარეს საიჯარო ქირის გადახდა ხელშეკრულების შესაბამისად;

a) demand from the Lessee the payment of the Lease Fee pursuant to this Agreement;

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

b) exercise other rights granted by this Agreement and applicable laws of Georgia.

7.2 მეიჯარე ვალდებულია:

7.2 The Lessor shall:

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

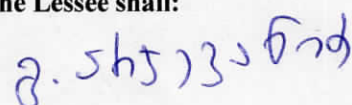
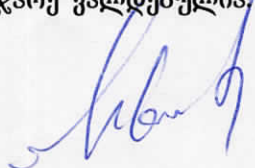
a) not commit any act that can impede the Lessee to use the Lease Property according to this Agreement;

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

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

7.3. მოიჯარე ვალდებულია:

7.3 The Lessee shall:



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

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

გ) დაიცვას სისუფთავე, როგორც იჯარით აღებული ფართის ტერიტორიაზე ასევე მის მიმდებარე გარე პერიმეტრზე, აგრეთვე დაიცვას კანონით გათვალისწინებული ხანძარსაწინააღმდეგო და ტექ. უსაფრთხოების ნორმები შენობაში.

7.4 მოიჯარე უფლებამოსილია:

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

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

8. ხელშეკრულების შეწყვეტა და მხარეთა პასუხისმგებლობა

8.1 „მოიჯარე“ უფლებამოსილია ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულება, ყველანაირი ჯარიმის გადახდის გარეშე, მეორე მხარისთვის ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ 1 თვით ადრე გაგზავნილი წერილობითი შეტყობინების საფუძველზე.

8.2 „მეიჯარის“ მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში მეიჯარე ვალდებულია დაურუნოს მოიჯარეს მის მიერ წინასწარ გადახდილი საიჯარო ქირა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) საიჯარო საგნის ფაქტობრივი ფლობის პერიოდის გათვალისწინებით.

9. ფორს-მაჟორი

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

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

b) perform other obligations set forth in this Agreement and applicable laws.

c) The lessee is obliged to maintain clean sapce both in the territory of the leased property and in the outer perimeter, as well as fire protection, technical requirements and Safety norms in the building stipulated by the law.

7.4 The Lessee shall have the right to:

a) demand from the Lessor fulfillment of the obligations and warranties undertaken pursuant to this Agreement in good faith;

b) exercise other rights granted by this Agreement and applicable laws of Georgia.

8. Termination of the Agreement and Liabilities of Parties

8.1 Lessee is entitled to terminate the Agreement without a cause and any penalty by 1 months prior written notice to another party about the termination of the Agreement.

8.2 In case of unilateral termination of the agreement by the "lessor", the lessor is obliged to return the lessee the rent paid in advance (if any), taking into account the period of actual possession of the leased property.

9. Force Majeure

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

გ-56573-010

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

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

10. უფლებათა გადაცემა, ქვეიჯარა

10.1. საიჯარო ქონების მესაკუთრის ცვლილების შემთხვევაში, წინამდებარე ხელშეკრულება ძალაში რჩება და მეიჯარეს ჩაანაცვლებს ახალი მესაკუთრე.

10.2. ხელშეკრულების მოქმედების ვადის განმავლობაში მოიჯარე უფლებამოსილია მოიჯარის თანხმობით ქვეიჯარით გასცეს საიჯარო ქონება ან მისი ნებისმიერი ნაწილი.

11. დასკვნითი დებულებები

11.1. ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ორ ცალ ორენოვან (ქართულ და ინგლისურ) ეგზემპლარად. ყოველ მხარეს გადაეცემა ორენოვანი ტექსტის თითო ეგზემპლარი. ქართულ და ინგლისურ ტექსტს შორის შეუსაბამობის არსებობის შემთხვევაში, ხელშეკრულების დებულებათა განმარტებისას უპირატესობა ენიჭება ხელშეკრულების ქართულ ტექსტს.

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

11.3. ნებისმიერი დავა, წარმოშობილი წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გადაწყდება მოლაპარაკების გზით, შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით.

11.4. ხელშეკრულების დებულებები ცალსახად და უპირობოდ ვრცელდება ამ ხელშეკრულების მხარეებზე და მათ შესაბამის

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

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

10. Transfer of rights, Sublease

10.1. In case of change of owner of the Leasehold Property this Agreement shall remain in full effect and the new owner shall replace the Lessor.

10.2. During the term of the Agreement, the Lessee is entitled to sublease the Leasehold Property or any part of it with consent of the Lessor.

11. Final Provisions

11.1 This Agreement is made in 2 counterparts in 2 languages (English and Georgian) having equal legal force. Each Party shall be given one counterpart of this Agreement. In case of inconsistency between the texts executed in English and Georgian, the Georgian version shall prevail while interpreting this Agreement.

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

11.3. Any dispute arising from this agreement will be resolved through negotiation, in case of disagreement, the court will consider the dispute in accordance with the applicable legislation.

3-51573072

სამართალმემკვიდრებსა
უფლებამონაცვლებზე.

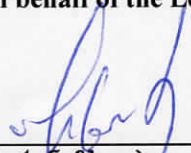
11.5. მხარეები ადასტურებენ, რომ
ხელშეკრულების პირობები ატარებს
კონფიდენციალურ ხასიათს და მისი
ნებისმიერი პირობის მესამე პირებისათვის
გამჟღავნება რომელიმე მხარის მიერ
ნებადართულია, მხოლოდ მეორე მხარის
წერილობითი თანხმობის შემდეგ.

და 11.4. The provisions of the Agreement hereunder
unequivocally and unconditionally shall bind the
Parties of this Agreement and their relevant legal
successors and assignees.

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

12. მხარეთა ხელმოწერები:

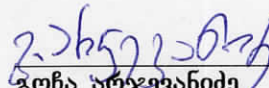
მეიჯარის სახელით
On behalf of the Lessor



ამირან ჩხაიძე
Amiran Chkaidze

12. Signitures of the parties

მოიჯარის სახელით
On behalf of the Lessee



გოჩა არჯევანიძე
Gocha Arjevanidze