დამტკიცებულია შპს „აჭარის პროექტების მართვის კომპანიის“ დირექტორის 2021 წლის 01 სექტემბრის N 01-01/66 ბრძანებით

დანართი N 3

კომერციული დანიშნულების ფართი:
N FF-077 (პანორამული რესტორანი) და მისი შემადგენელი არსებითი ნაწილი
GF-088a (პანორამული რესტორნისთვის
განკუთვნილი სამზარეულო)

კატეგორია*	იჯარა
ქვეკატეგორია*	შენობა-ნაგებობის იჯარა
ობიექტის დასახელება*	შპს „აჭარის პროექტების მართვის კომპანიის“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 445409415) საკუთრებაში არსებული, ქ. ბათუმში, ჟიული შარტავას გამზირი N 13-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N 05.27.05.053) განთავსებული შენობა-ნაგებობა N1-ის პირველ სართულზე მდებარე 159.53 კვ. მ. ფართისა (პანორამული რესტორანი) და მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილის, მიწისპირა სართულზე მდებარე 61.66 კვ. მ. ფართის (პანორამული რესტორნისთვის განკუთვნილი სამზარეულო) დროებით სასყიდლიან სარგებლობაში იჯარის წესით გადაცემა, ელექტრონული აუქციონის (პირობებიანი) ფორმით, შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმებიდან 10 (ათი) წლის ვადით.
ობიექტის მოკლე აღწერა	ქ. ბათუმში, ჟიული შარტავას გამზირი N 13-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N 05.27.05.053) განთავსებული შენობა-ნაგებობა N1-ის პირველ სართულზე მდებარე 159.53 კვ. მ. ფართი (პანორამული რესტორანი) და მიწისპირა სართულზე მდებარე 61.66 კვ. მ. ფართი (პანორამული რესტორნისთვის განკუთვნილი სამზარეულო)
მდებარეობა/მისამართი*	ქ. ბათუმი, ჟიული შარტავას გამზირი N 13
აუქციონის ხანგრძლივობა*	აუქციონის გამოცხადებიდან 15 კალენდარული დღე
ფასი (ლარი)*	56 714 ლარი (წლიური საწყისი საიჯარო ქირა, დღგ-ს ჩათვლით)
ბიჯი (ლარი)	1700 ლარი
უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია/„ბე“ (ლარი)	14 179 ლარი
საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადა (დღე)	აუქციონის გამოცხადებიდან არანაკლებ 3704 კალენდარული დღე

ყურადღება	თუ ელექტრონული აუქციონი არ შედგა იმ მიზეზით, რომ აუქციონში რეგისტრირებული პირები რომლებმაც გადაიხადეს უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის/ბეს თანხა ან/და წარმოადგინეს უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია, არ მიიღებენ მონაწილეობას სააუქციონო ვაჭრობაში, ელექტრონული აუქციონის მონაწილეების მიერ წარდგენილი უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია/ბეს თანხა სრულად ირიცხება შპს ,,აჭარის პროექტების მართვის კომპანიის" ბიუჯეტში. საწარმოს ან/და დროებით სარგებლობაში გადაცემული ქონების გაყიდვის ან სხვა ფორმით განკარგვის შემთხვევაში, საწარმოს/ქონების შემძენი უფლებამოსილია შეწყვიტოს საწარმოს/ქონების რეალიზაციამდე საწარმოს ძირითადი საშუალებების დროებით სასყიდლიან სარგებლობაში გადაცემის ურთიერთობები (ხელშეკრულებები).
საუკეთესო წინადადებების გამოვლენის კრიტერიუმად განისაზღვროს:	- მაქსიმალური სარგებლობის საფასურის დაფიქსირება, რომელიც უნდა აღემატებოდეს გამოცხადებული საწყისი სარგებლობის საფასურს დამატებული არანაკლებ ერთი ბიჯის ოდენობა (ქონების იჯარით სარგებლობა გადაცემულად ითვლება ელექტრონულ აუქციონში საბოლოო თანხის შემომთავაზებელ მონაწილეზე); - ვალდებულების აღება აუქციონის პირობების დაკმაყოფილებაზე.
აუქციონის ჩატარების პირობები	იხილეთ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2011 წლის 5 მაისის N103 ბრძანებით დამტკიცებული „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების განკარგვისას და სარგებლობის უფლებით გადაცემისას ელექტრონული აუქციონის ჩატარების წესი" და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2021 წლის 26 მარტის N01-01-3/135 ბრძანებით დამტკიცებული ,,აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის 50%-ზე მეტი წილობრივი მონაწილეობით შექმნილი საწარმოების კაპიტალში არსებული ან/და ბალანსზე რიცხული ძირითადი საშუალებების განკარგვის წესი“.

<u>საიჯარო პირობები</u>

ა) მოჯარემ საიჯარო ქონება უნდა გამოიყენოს პანორამული რესტორნის მოსაწყობად;

ბ) ბათუმის საფეხბურთო სტადიონზე ღონისძიების გამართვის დღეს, ღონისძიების ორგანიზატორის მიერ პანორამული რესტორნის ფუნქციონირების დაშვების შემთხვევაში, მოიჯარე ვალდებულია, პანორამულ რესტორანში დაუშვას მხოლოდ ბილეთის მქონე მომხმარებელი;

გ) მოიჯარე ვალდებულია, საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს:

გ.ა.) არაღონისძიების დღეებში, პანორამული რესტორნის მიმდებარე პერიმეტრის დროებითი მსუბუქი კონსტრუქციით გამიჯვნა სტადიონის შენობის დანარჩენი სივრცისაგან და არ დაუშვას პანორამული რესტორნის ვიზიტორთა გადაადგილება სტადიონის შენობის დანარჩენ სივრცეებში, გარდა, საჭიროების შემთხვევაში, საევაკუაციო ქვედა გასასვლელისა;

გ.ბ.) მეიჯარესთან შეთანხმებით პანორამული რესტორნის სამზარეულოდან პანორამული რესტორნის დარბაზში საკვების მისაწოდებლად საჭირო ტექნიკური აღჭურვილობის მოწყობა;

დ) ბათუმის საფეხბურთო სტადიონზე ღონისძიების გამართვის დღეს, ღონისძიების ორგანიზატორის მიერ პანორამული რესტორნის ფუნქციონირების დაშვების შემთხვევაში, პანორამული რესტორნის ოპერირება განახორციელოს ღონისძიების ორგანიზატორთან შეთანხმებითა და ორგანიზატორის ინსტრუქციების მკაცრი დაცვით.

ე) მოიჯარეს არ აქვს უფლება საიჯარო ქონების ქვეიჯარით ან საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის სხვა ფორმებით გადაცემა განახორციელოს მეიჯარესთან შეთანხმების გარეშე;

ვ) მეიჯარე უფლებამოსილია, წინასწარი წერილობითი გაფრთხილების საფუძველზე შეზღუდოს მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობის უფლება, თუკი ამგვარი შეზღუდვა განპირობებულია ბათუმის საფეხბურთო სტადიონზე გასამართი ღონისძიების ორგანიზატორის წინასწარი, წერილობითი მომართვით დაფიქსირებული მოთხოვნით, გაფრთხილებაში მითითებული ვადით;

ზ) მოიჯარე ვალდებულია, იჯარის ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 1 თვის ვადაში, საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს საიჯარო ქონების გამოთავისუფლება და მეიჯარისთვის დაბრუნება;

თ) მოიჯარე ვალდებულია, საიჯარო ქონებაში, საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს ბათუმის საფეხბურთო სტადიონზე არსებულ ძირითად სისტემასთან ინტეგრირებული ხანძარსაწინააღმდეგო დაცვის სისტემების მოწყობის პროექტის მომზადება, მისი შეთანხმება უფლებამოსილ ორგანოსთან, მოწყობა და უფლებამოსილი ორგანოს მიერ ექსპლუატაციაში მიღება. აღნიშნულზე გაწეული ხარჯების საიჯარო ქირიდან გამოქვითვა ან შემდგომში ანაზღაურება მეიჯარის მიერ არ განხორციელდება;

ი) მოიჯარემ, საიჯარო ქონების რემონტი ან/და სხვაგვარი გაუმჯობესებები უნდა უზრუნველყოს საკუთარი ხარჯებით, რომელთა გამოქვითვაც საიჯარო ქირიდან ან შემდგომში ანაზღაურება მეიჯარის მიერ არ განხორციელდება;

კ) მოიჯარემ მეიჯარესთან, წინასწარ, წერილობითი სახით უნდა შეათანხმოს საიჯარო ქონების კონსტრუქციული სახის ცვლილებები, სარემონტო სამუშაოების დიზაინი, მეთოდი და ვადები;

ლ) საიჯარო ქონება აღჭურვილია საკომუნიკაციო ქსელების წერტილებით (ელ. ენერგია, წყალი, კანალიზაცია). მოიჯარემ, მეიჯარესთან შეთანხმებითა და საკუთარი ხარჯებით უნდა უზრუნველყოს ელ. მომარაგებისა და წყლის სისტემების გამრიცხველიანება და აბონენტად რეგისტრაცია;

მ) მოიჯარემ, საკუთარი ხარჯებით, საჭიროების შემთხვევაში, გათბობა-გაგრილებისა და ვენტილაციის სისტემების მოწყობა უნდა განახორციელოს შესაბამისი პროექტის მეიჯარესთან წინასწარი, წერილობითი შეთანხმებით. ასევე, საჭიროების შემთხვევაში, საკუთარი ხარჯებით განახორციელოს ინტერნეტისა და კავშირგაბმულობის საშუალებების დაერთება მეიჯარესთან შეთანხმებით;

ნ) კომუნალური ხარჯების (ელექტროენერგია, წყალი და ა.შ.) გადახდას უზრუნველყოფს მოიჯარე;

ო) საიჯარო ქონებაში დაუშვებელია ბუნებრივი ან/და თხევადი აირის განთავსება/გამოყენება;

პ) მოიჯარე ვალდებულია, სარემონტო სამუშაოების წარმოება განახორციელოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული უსაფრთხოების ნორმებისა და სტანდარტების სრული დაცვით. ამასთანავე, სამუშაოს შესრულების შედეგად დამდგარ ზიანზე (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) სრული მატერიალური პასუხისმგებლობა დაეკისრება მოიჯარეს;

ჟ) მოიჯარე ვალდებულია, ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) სამუშაო დღის ვადაში, საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს ხელშეკრულების სსიპ ,,საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ რეგისტრაცია;

რ) წლიური საიჯარო ქირის გადახდა უნდა განხორციელდეს კალენდარული წლის განმავლობაში თანაბარწილად, ყოველთვიურად.

ამასთან, მოიჯარე უფლებამოსილია, პირველი სამი თვის საიჯარო ქირის გადახდა დაიწყოს მეოთხე თვიდან და პირველი სამი თვის განმავლობაში გადაიხადოს მხოლოდ საიჯარო ქირის დღგ (შემდგომში - ,,საშეღავათო პერიოდი“).

საშეღავათო პერიოდით სარგებლობის შემთხვევაში, მოიჯარემ პირველი 3 (სამი) თვის საიჯარო ქირის გადახდა უნდა უზრუნველყოს პირველი საიჯარო წლის დასრულებამდე.

ს) უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის/ბეს გადახდილი თანხა მოიჯარეს ჩაეთვლება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის საფასურის ოდენობაში საბოლოო ანგარიშსწორებისას;

ტ) საიჯარო ქონების დაცვასა და უსაფრთხოებაზე პასუხისმგებლობა ეკისრება მოჯარეს;

უ) მოიჯარე უფლებამოსილია, ნებისმიერ დროს ცალმხრივად, შესაბამისი საფუძვლის გარეშე შეწყვიტოს ხელშეკრულება:

- თუ, მეიჯარეს თავის სანაცვლოდ შესთავაზებს ახალ გადახდისუნარიან და მეიჯარისათვის მისაღებ მოიჯარეს. ახალი მოიჯარე თანახმა უნდა იყოს, იჯარის ხელშეკრულება მიიღოს იმავე პირობებით;
  ან,
- მეიჯარეს ერთადერთი კომპენსაციის სახით გადაუხადოს 6 (ექვსი) თვის საიჯარო ქირა.