განკარგულება:**g-49. 4926212001**
თარიღი:**31/07/2026**

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, ქალაქ წყალტუბოში, ცენტრალური პარკის ტერიტორიაზე (საკ. კოდი # 29.08.34.187) განთავსებული კაფე -ბარის 08 (1)

განმეორებითი ელექტრონული აუქციონის პირობების განსაზღვრისა და ქირის საწყისი წლიური საფასურის ოდენობის შემცირების შესახებ

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკრებულომ განიხილა მუნიციპალიტეტის მერის 2026 წლის 14 ივლისის №48-4826195151 და 16 ივლისის №48-482619770 წერილები, რომელშიც აღნიშნულია, რომ წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, ქალაქ წყალტუბოში, ცენტრალური პარკის ტერიტორიაზე, ქალაქის ერთ-ერთ მთავარ შემოსასვლელში მდებარე კაფე-ბარის შენობის (ს/კ 29.08.34.187) იჯარის ფორმით სარგებლობაში გადაცემის მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გამოცხადდა ელექტრონული აუქციონი.

აღნიშნული ქონების განკარგვის მიზნით თავდაპირველად გამოცხადდა ორი ელექტრონული აუქციონი, თუმცა ორივე შემთხვევაში აუქციონი ჩაიშალა მონაწილეობისა და დაინტერესების არარსებობის გამო. აუქციონის პირობების შესაბამისად, პოტენციურ მოიჯარეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 (ერთი) წლის ვადაში უნდა განეხორციელებინა უძრავი ქონების (კაფე-ბარის) სრული რეაბილიტაცია-რეკონსტრუქცია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ხოლო იჯარის ხელშეკრულების ვადა განსაზღვრული იყო 10 (ათი) წლით.

აღნიშნულის შემდგომ, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერის 2026 წლის 4 ივნისის №ბ48.48261558 ბრძანების საფუძველზე გამოცხადდა განმეორებითი პირობებიანი ელექტრონული აუქციონი მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების იჯარის ფორმით სარგებლობაში გადაცემის მიზნით, შეცვლილი პირობებით, კერძოდ:

სარეაბილიტაციო სამუშაოების განხორციელების ვადა გაიზარდა 1 (ერთი) წლიდან 2 (ორ) წლამდე. იჯარის ხელშეკრულების ვადა გაიზარდა 10 (ათი) წლიდან 12 (თორმეტი) წლამდე. ქონების ქირის საწყისი საფასური შემცირდა 40%-ით და ნაცვლად 20 480 ლარისა გახდა 12 288 ლარი.

მიუხედავად აღნიშნული პირობების ცვლილებისა, განმეორებითი აუქციონიც ჩაიშალა მონაწილეობის არარსებობის გამო. შემდგომ, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერის 2026 წლის 22 ივნისის ბრძანებით გამოცხადდა ვადაგაგრძელებული პირობებიანი ელექტრონული აუქციონი, რომელიც ასევე დასრულდა უშედეგოდ.

აღსანიშნავია, რომ აღნიშნული ობიექტი მდებარეობს მუნიციპალიტეტისათვის

მნიშვნელოვან და სტრატეგიულ ადგილას — ქალაქ წყალტუბოს ცენტრალური პარკის ტერიტორიაზე, ქალაქის ერთ-ერთ მთავარ შემოსასვლელ ზონაში, რაც მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს ქალაქის ვიზუალურ იერსახეზე, ტურისტულ მიმზიდველობასა და მუნიციპალიტეტის საინვესტიციო გარემოზე. ამასთან, ობიექტი ამჟამად იმყოფება ამორტიზებულ მდგომარეობაში და საჭიროებს არსებით სარეაბილიტაციო სამუშაოებს, რაც შესაძლოა კერძო სექტორის მხრიდან ინტერესის ნაკლებობის ერთ-ერთ გამომწვევ ფაქტორს წარმოადგენდეს.

ზემოაღნიშნული გარემოებების ანალიზის საფუძველზე, მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ მიუხედავად მუნიციპალიტეტის მიერ აუქციონის პირობების ეტაპობრივი გაუმჯობესებისა, მათ შორის სარეაბილიტაციო ვადის გაზრდისა და იჯარის პერიოდის გახანგრძლივებისა, კერძო სექტორის მხრიდან აღნიშნული ქონების მიმართ დაინტერესება კვლავ არ დაფიქსირდა. აღნიშნული მიუთითებს, რომ არსებული პირობებით ქონების ეკონომიკურ ბრუნვაში ჩართვა ვერ განხორციელდა, რაც, სავარაუდოდ, განპირობებულია ობიექტის არსებული ტექნიკური მდგომარეობით, საჭირო სარეაბილიტაციო სამუშაოების მოცულობითა და პოტენციური მოიჯარისათვის დაკავშირებული ფინანსური ვალდებულებებით. ამასთან, აღნიშნული ობიექტის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში ხანგრძლივი დროით გამოუყენებლად დარჩენა უარყოფითად აისახება როგორც ქონების მდგომარეობაზე, ისე მისი ეფექტიანი მართვის შესაძლებლობაზე. არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით, ობიექტი ეტაპობრივად კარგავს ფუნქციურ და ეკონომიკურ ღირებულებას, ხოლო მისი შემდგომი რეაბილიტაციის გადადება შესაძლოა გამოიწვიოს ტექნიკური მდგომარეობის კიდევ უფრო გაუარესება და საჭირო სარეაბილიტაციო სამუშაოების მოცულობის ზრდა. შესაბამისად, აღნიშნული ქონების ეკონომიკურ ბრუნვაში დროული ჩართვა, მისი რეაბილიტაცია და ფუნქციური დატვირთვით გამოყენება მნიშვნელოვანია როგორც ქალაქის იერსახის გაუმჯობესების, ასევე ტურისტული და ეკონომიკური აქტივობის ზრდის თვალსაზრისით.

მუნიციპალიტეტის მერიის მოსაზრებით, არსებული გარემოებების გათვალისწინებით, შესაძლებელია ქირის საწყისი საფასურის დამატებით შემცირება და მისი განსაზღვრა 50%-მდე და შემდგომში განმეორებითი პირობებიანი ელექტრონული აუქციონის პირობების განსაზღვრა, რაც ხელს შეუწყობს პოტენციური დაინტერესებული პირების მოზიდვას, ქონების რეაბილიტაციასა და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული აქტივის ეფექტიან გამოყენებას.

ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის, 119-ე მუხლის მე-10 პუნქტისა და „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის №669 დადგენილებით დამტკიცებული წესის 38-ე მუხლის შესაბამისად:

1. შემცირდეს წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ცენტრალური პარკის ტერიტორიაზე (საკ. კოდი # 29.08.34.187) განთავსებული კაფე -ბარის 08 (1)ქირის საწყისი საფასური 50 %-ით და განმეორებითი ელექტრონული აუქციონისთვის ქირის საფასური განისაზღვროს 6144 (ექვსიათას ასორმოცდა ოთხი) ლარის ოდენობით.
2. განმეორებითი ელექტრონული აუქციონის პირობებად განისაზღვროს:

   ა) უძრავი ქონება: ქალაქ წყალტუბოში, ცენტრალური პარკის ტერიტორიაზე მდებარე კაფე-ბარის შენობა (ს/კ 29.08.34.187) გამოყენებულ იქნას დანიშნულებისამებრ.
   ბ) უძრავი ქონების იჯარის ფორმით სარგებლობაში გადაცემის ვადად

განისაზღვროს: 12 (თორმეტი) წელი.

გ) მოიჯარე ვალდებულია საჯარო რეესტრში იჯარის ხელშეკრულების რეგისტრაციიდან არაუმეტეს 24 (ოცდაოთხი) თვის ვადაში საკუთარი სახსრებით განახორციელოს უძრავი ქონების სრული რეაბილიტაცია/ რეკონსტრუქცია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და ობიექტი გამოიყენოს დანიშნულებისამებრ.

დ) მეიჯარის მოთხოვნის საფუძველზე ხელშეკრულება შეწყდეს ვადამდე.

ე) სააუქციონო ბიჯის ოდენობა განისაზღვროს ქირის საწყისი საფასურის 10 (ათი) პროცენტით.

ვ) უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის/ბეს ოდენობა განისაზღვროს ქირის საწყისი საფასურის 30 (ოცდაათი) პროცენტით.

ზ) ქირის გადახდის პერიოდულობა: საიჯარაო ქირის გადახდა დაიწყოს საჯარო რეესტრში იჯარის ხელშეკრულების რეგისტრაციის თარიღიდან 24 (ოცდაოთხი) თვის გასვლის შემდეგ, ხოლო შემდგომ ქირის საფასურის გადახდა განხორციელდეს წელიწადში ოთხჯერ- ყოველ კვარტალში ერთხელ.

3. დაევალოს მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის სამსახურს უზრუნველყოს განმეორებითი აუქციონის გამოცხადება და ჩატარება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

4. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს მუნიციპალიტეტის მერს და საკრებულოს ეკონომიკისა და ქონების მართვის საკითხთა კომისიას.

5. განკარგულება ძალაში შევიდეს გამოქვეყნებისთანავე.

6. განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს კანონით დადგენილი წესით, მისი გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. ქუთაისი, კუპრაძის ქ. №11).

თეიმურაზი ჭეიშვილი

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკრებულო-
საკრებულოს თავმჯდომარე

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი