



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



დ ა დ გ ე ნ ი ლ ე ბ ა № 23-18

“ 17 ” მარტი 2023 წ

ქ. თბილისი

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტისა და საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 34-ე მუხლის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1.

შევიდეს ცვლილება „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებაში (სსმ, ვებგვერდი: www.matsne.gov.ge, გამოქვეყნების თარიღი: 27/05/2016, სარეგისტრაციო კოდი: 010260030.35.101.016295) და დადგენილების პირველი მუხლით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების:

ა) 21-ე მუხლის:

ა.ა) მე-2 პუნქტს დაემატოს შემდეგი შინაარსის „ი“ და „კ“ ქვეპუნქტები:

„ი) კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ვაცვლის ფორმით პრივატიზების გამოყენების სანაცვლოდ, კერძო საკუთრებაში არსებულ სხვა მიწის ნაკვეთზე (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული მიწის ნაკვეთისა) - კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება.

კ) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების ხელშეწყობის მიზნით მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენების შემთხვევაში.“;

ა.ბ) მე-4 პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 4¹-4⁴ პუნქტები:

„4¹. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება შესაძლებელია, თუ არსებობს ყველა შემდეგი გარემოება:

ა) კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც უნდა გახდეს თბილისის საკუთრება, იგეგმება პარკის, ბულვარის, საბავშვო მოედანის ან სპორტული შენობა-ნაგებობის (საწვრთნელი ბაზა, სპორტული მოედანი, სტადიონი, სპორტდარბაზი, ღია და დახურული საცურაო აუზი) მოწყობა ან კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც უნდა გახდეს თბილისის საკუთრება ფაქტობრივი მდგომარეობით მოწყობილია ბაღი ან სკვერი;

ბ) ამ პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ღონისძიებით დაინტერესებული და ინიციატორი არის ადმინისტრაციული ორგანო;

გ) კერძო საკუთრებაში არსებულ სხვა მიწის ნაკვეთზე, გაცვლის ფორმით პრივატიზების გამოყენების სანაცვლოდ კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება იგეგმება მხოლოდ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის.

4². ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის შესაბამისად კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტებით დაინტერესებული ადმინისტრაციული ორგანო განცხადებას წარუდგენს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ქონების მართვის სააგენტოს (შემდგომში - ქონების მართვის სააგენტო). ქონების მართვის სააგენტო ადგენს ამ მუხლის 4¹ პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მიზნობრიობით მიწის ნაკვეთის განვითარების საჭიროებას, რის შესაბამისად საბოლოო გადაწყვეტილებას იღებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის დადებითი გადაწყვეტილების შემდგომ, დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული პოლიტიკის განმახორციელებელ ადმინისტრაციულ ორგანო განიხილავს კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტების მიზნით, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმების გაცემის საკითხს და ამზადებს შესაბამისი გადაწყვეტილების პროექტს.

4³. გაცვლის ფორმით პრივატიზების გამოყენების სანაცვლოდ, კერძო საკუთრებაში არსებულ სხვა მიწის ნაკვეთზე (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული მიწის ნაკვეთისა) ნორმატიული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება გამოითვლება შემდეგი ფორმულით:

$$Z$$
$$K2 = \frac{X}{Y},$$
$$X : Y$$

სადაც:

K2 - არის მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ის მაჩვენებელი, რამდენითაც უნდა მოხდეს კერძო საკუთრებაში არსებული სხვა მიწის ნაკვეთის ნორმატიული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მაჩვენებლის გადამეტება;

X - არის კერძო საკუთრებაში არსებული სხვა მიწის ნაკვეთის ღირებულება, რომელიც დადგენილია აკრედიტირებული ექსპერტის მიერ;

Y - არის კერძო საკუთრებაში არსებული სხვა მიწის ნაკვეთზე ნორმატიულად დადგენილი მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის (კ-2) კოეფიციენტი;

Z - არის მოსანაცვლებელი მიწის ნაკვეთის ღირებულება, რომელიც დადგენილია აკრედიტირებული ექსპერტის მიერ.

4⁴. მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებელი გადამეტებულია ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტის

შესაბამისად, გადამეტებულ ფართზე არ ვრცელდება ამ წესების 31-ე მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნები.“;

ბ) 39¹ მუხლის:

ბ.ა) მე-9 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„ე) შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხის დამადასტურებელი დასკვნა, რომელიც ადასტურებს, რომ ამ შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხი არის IV ან V კატეგორიის. ამასთან, ეს დასკვნა გაცემული უნდა იქნას სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ. იმ შემთხვევაში, თუ შენობა-ნაგებობა ავარიულობის საფუძვლით დემონტირებულია/დანგრეულია სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ან სხვა აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ 2023 წლის 1 იანვრამდე გაცემული დასკვნის საფუძველზე, დამატებითი დასკვნის წარმოდგენა სავალდებულო არ არის;“;

ბ.ბ) 13¹ პუნქტის „დ“ და „ე“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„დ) ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების მიზნით გამოყენებულ ნებისმიერ მიწის ნაკვეთზე აშენებულ შენობა-ნაგებობაში სარეალიზაციო ფართის ღირებულება არ უნდა იყოს შესაბამისი საექსპერტო დასკვნით გათვალისწინებულ ოდენობაზე ნაკლები;

ე) ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების მიზნით გამოყენებულ ნებისმიერ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის შემთხვევაში, დემონტაჟის ღირებულება არ იანგარიშება.“;

ბ.გ) მე-14 პუნქტის შემდეგ, დაემატოს შემდეგი შინაარსის 14¹ პუნქტი:

„14¹. ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების განსაზღვრის შემთხვევაში, პირობად განისაზღვროს, რომ ავარიული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის უფლება გაიცეს მხოლოდ ახალ მშენებლობის ნებართვასთან ერთად.“;

ბ.დ) მე-17 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„17. ამ მუხლის მოქმედება არ ვრცელდება კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ შენობა-ნაგებობებზე.“;

გ) V¹ თავის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის V² და V³ თავები:

„თავი V²

კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება

მუხლი 39³. ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაცია/ჩანაცვლების ხელშეწყობის მიზნით

1. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტი უფლებამოსილია, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების ხელშეწყობის

მიზნით, ამ თავით დადგენილი მაკომპენსირებელი ღონისძიებების გათვალისწინებით, გამოიყენოს ხელშემწყობი ღონისძიებები. ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებისას, უზრუნველყოფილ უნდა იქნეს საჯარო და კერძო ინტერესების შეთანხმება.

2. ამ თავის მიზნებისათვის, ავარიულ შენობა-ნაგებობად მიიჩნევა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი შენობა-ნაგებობა, რომელიც ავარიულობის ხარისხის მიხედვით მიეკუთვნება V, IV ან III კატეგორიას, რაც დასტურდება შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხის (შესაბამისი კატეგორიით) დამადასტურებელი დოკუმენტით, გაცემული სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს, ა(ა)იპ „თბილისის მუნიციპალური ლაბორატორიის“ ან/და სხვა აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ.

3. ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებისათვის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვრება:

ა) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციაში/ჩანაცვლებაში მონაწილეობა;

ბ) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით შესაბამისი ფასის გადახდა.

4. ხელშემწყობი ღონისძიებების სახით შესაძლებელია გამოყენებული იქნას მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება. ამ პუნქტით გათვალისწინებული ხელშემწყობი ღონისძიებები შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული მიწის ნაკვეთებისა.

5. მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებელი გადამეტებულია ამ მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, გადამეტებულ ფართზე, არ ვრცელდება ამ წესების 31-ე მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნები.

6. ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შეთანხმებით. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი არ არის შეზღუდული გადაწყვეტილების მიღების ვადებში. იმ შემთხვევაში, თუ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა მიიღებს გადაწყვეტილებას ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებაზე უარის შესახებ, ეს გადაწყვეტილება აღარ საჭიროებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შეთანხმებას.

7. თუ ამ მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული გადაწყვეტილება სრულად არეგულირებს საკითხს, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მიღებაზე ცალკე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი აღარ გამოიცემა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ჩაითვლება გაცემულად.

8. დაინტერესებული პირი უფლებამოსილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას წარუდგინოს განცხადება და ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების სანაცვლოდ შესთავაზოს ამ მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ან „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მაკომპენსირებელი ღონისძიების განხორციელება.

9. ამ თავის მიზნებისათვის, ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებაზე დაინტერესებულ პირს შესაძლებელია წარმოადგენდეს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ან მისი თანხმობით სხვა ნებისმიერი უფლებამოსილი პირი.

10. ობიექტის უსაფრთხოების მიზნით ან/და კერძო და საჯარო ინტერესებიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი უფლებამოსილია, დაინტერესებული პირისაგან მოითხოვოს დამატებითი დოკუმენტაციის წარდგენა ან გარკვეული პირობების შესრულება. ამ პუნქტის შესაბამისად მოთხოვნილი დოკუმენტაციის წარუდგენლობა ან შესაბამისი პირობების შეუსრულებლობა შეიძლება გახდეს ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებაზე უარის თქმის საფუძველი.

11. ამ თავით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელების საფუძველია, მათ შორის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის წლიური ბიუჯეტით გათვალისწინებული შესაბამისი პროგრამები/ქვეპროგრამები.

მუხლი 39⁴. მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციაში/ჩანაცვლებაში მონაწილეობა

1. დაინტერესებულმა პირმა, მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციაში/ჩანაცვლებაში მონაწილეობის შემოთავაზების შემთხვევაში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარდგენილ განცხადებას თან უნდა დაურთოს:

ა) ინფორმაცია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირი „თბილისის განვითარების ფონდის“ (ს/ნ 404384974) (შემდგომში - თბილისის განვითარების ფონდი) მიერ განსაზღვრული იმ ავარიული შენობა-ნაგებობის შესახებ, რომლის რეაბილიტაციაში/ჩანაცვლებაში მონაწილეობას გეგმავს დაინტერესებული პირი;

ბ) შესაბამისი ავარიული შენობა-ნაგებობის ყველა მესაკუთრის/ზინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის წერილობითი თანხმობა ავარიული შენობა-ნაგებობის რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების თაობაზე. ამასთან, თუ ავარიულ შენობა-ნაგებობაში რაიმე ფართის მესაკუთრე სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტია, მათი თანხმობა სავალდებულო არ არის;

გ) ინფორმაცია იმ მიწის ნაკვეთის შესახებ, სადაც ითხოვს ხელშემწყობი ღონისძიებების განხორციელებას;

დ) ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების შესახებ, რომელიც განისაზღვრება სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. ამასთან, მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს შეფასებული ვაკანტურ მდგომარეობაში, მასზე დადგენილი (მათ შორის, სპეციალური ზონალური შეთანხმებით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-1), მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) და მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტის (კ-3) გათვალისწინებით;

ე) ინფორმაცია, თუ რა ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებას ითხოვს დაინტერესებული პირი.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დასკვნა, არ უნდა იყოს გაცემული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში განცხადების წარდგენამდე 6 თვეზე გვიან.

3. დაინტერესებული პირი ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლებას/რეაბილიტაციას ახორციელებს თბილისის განვითარების ფონდის მიერ კანონმდებლობით დადგენილი წესით შემუშავებული დეტალური საპროექტო-საინჟინრო და სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის შესაბამისად.

4. ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლებაში/რეაბილიტაციაში მონაწილეობა შესაბამისი ხელშემწყობი ღონისძიებების სანაცვლოდ, შესაძლებელია ერთდროულად განხორციელდეს რამდენიმე დაინტერესებული პირის მიერ.

5. სამშენებლო პროცესზე ზედამხედველობას ახორციელებს თბილისის განვითარების ფონდი ან მის მიერ განსაზღვრული პირი.

6. დაინტერესებულ პირ(ებ)ს ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების უფლება ეძლევათ მას შემდეგ, რაც დასრულდება ავარიული შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლების/რეაბილიტაციის სამშენებლო სამუშაოები და გაფორმდება საბოლოო მიღება-ჩაბარების აქტი. საბოლოო მიღება-ჩაბარებას უზრუნველყოფს თბილისის განვითარების ფონდი ან/და მის მიერ განსაზღვრული პირი.

მუხლი 39⁵. მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით შესაბამისი ფასის გადახდა

1. დაინტერესებულმა პირმა, მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით შესაბამისი ფასის გადახდის შემოთავაზების შემთხვევაში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარდგენილ განცხადებას თან უნდა დაურთოს:

ა) ინფორმაცია იმ მიწის ნაკვეთის შესახებ, სადაც ითხოვს ხელშემწყობი ღონისძიებების განხორციელებას;

ბ) ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების შესახებ, რომელიც განისაზღვრება სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე. ამასთან, მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს შეფასებული ვაკანტურ მდგომარეობაში, მასზე დადგენილი (მათ შორის, სპეციალური ზონალური შეთანხმებით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-1), მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) და მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტის (კ-3) გათვალისწინებით;

გ) ინფორმაცია, თუ რა ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებას ითხოვს დაინტერესებული პირი.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დასკვნა, არ უნდა იყოს გაცემული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში განცხადების წარდგენამდე 6 თვეზე გვიან.

3. მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით გათვალისწინებული გადასახდელი ფასის ოდენობას, ხელშემწყობი ღონისძიებების გათვალისწინებით განსაზღვრავს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შეთანხმებით.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული ფასის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე ჩარიცხვა განხორციელდეს მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე, მაგრამ არაუგვიანეს 6 თვისა, ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე გადაწყვეტილების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთან შეთანხმებიდან.

5. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციას/ჩანაცვლებას თბილისის განვითარების ფონდი განახორციელებს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

თავი V³

კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში, კერძო საკუთრებაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების გასხვისების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება

მუხლი 39⁶. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში, კერძო საკუთრებაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების გასხვისების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების მიზანი და რეგულირების სფერო

1. ამ თავის მიზანია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობებში მცხოვრები პირების საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების განსაზღვრა.

2. თბილისის ტერიტორიაზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეთა მიმართ შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას ამ თავით განსაზღვრული ხელშემწყობი ღონისძიებები, ავარიული შენობა-ნაგებობის და იმ მიწის ნაკვეთის გასხვისებაში ხელშეწყობის მიზნით, რომელზეც დამაგრებულია ავარიული შენობა-ნაგებობა.

მუხლი 39⁷. ტერმინთა განმარტება

ამ თავის მიზნებისთვის, ქვემოთ ჩამოთვლილი ტერმინები განიმარტება შემდეგნაირად:

ა) ავარიული შენობა-ნაგებობა – მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი შენობა-ნაგებობა, მათ შორის ე.წ. „ბარაკი“, რომლის ავარიულობის ხარისხი არის V, IV ან III კატეგორია და უშუალო საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას და ექვემდებარება დემონტაჟს ან უკვე დემონტირებულია;

ბ) ნაგებობა – სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავადაა დაკავშირებული;

გ) შენობა – ნაგებობა, რომელიც ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით;

დ) ბარაკი – მარტივი კონსტრუქციის ერთსართულიანი დროებითი ნაგებობა;

ე) დაინტერესებული პირები – ავარიული შენობა-ნაგებობის ყველა მესაკუთრე/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრი;

ვ) საპრივატიზებო ქონება - ავარიული შენობა-ნაგებობა და ის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც დამაგრებულია ავარიული შენობა-ნაგებობა.

მუხლი 39⁸. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობებზე ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება

1. საპრივატიზებო ქონების გასხვისების მიზნით დაინტერესებული პირები ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის შესაბამისი რაიონის გამგეობას (შემდგომში - გამგეობა) მიმართავენ განცხადებით, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით განსაზღვრულ მოთხოვნებს.

2. განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

ა) დაინტერესებული პირების სანოტარო წესით დამოწმებული წერილობითი თანხმობა საპრივატიზებო ქონების გასხვისების თაობაზე;

ბ) ინფორმაცია შესაბამისი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდის, ფართობისა და მდებარეობის შესახებ;

გ) შენობა-ნაგებობის ამსახველი ფოტო-მასალა.

3. განცხადების მიღების შემდეგ, გამგეობა დაინტერესებული პირების ჩართულობით აზუსტებს შემდეგ ინფორმაციას:

ა) დაინტერესებული პირები წარმოადგენენ თუ არა ავარიული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეებს;

ბ) ავარიული შენობა-ნაგებობა ავარიულობის ხარისხის მიხედვით მიეკუთვნება თუ არა V, IV ან III კატეგორიას, რაც უნდა დადასტურდეს შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხის (შესაბამისი კატეგორიით) დამადასტურებელი დოკუმენტით და გაცემულ უნდა იყოს სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს, ა(ა)იპ „თბილისის მუნიციპალური ლაბორატორიის“ ან სხვა აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული ინფორმაციის დაზუსტების შემდეგ, გამგეობა ინფორმაციას უგზავნის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ქონების მართვის სააგენტოს (შემდგომში - ქონების მართვის სააგენტო).

5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული ინფორმაციის მიღების შემდეგ, ქონების მართვის სააგენტო:

ა) აზუსტებს საპრივატიზებო ქონების მდგომარეობას გასხვისებისათვის საჭირო კრიტერიუმების მიხედვით (ფართობის დაზუსტება, ფაქტობრივი მდგომარეობა და ა.შ.);

ბ) განსაზღვრავს აუქციონში საპრივატიზებო ქონების საწყის საპრივატიზებო საფასურის ოდენობას, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს (შემდგომში - ბიურო) შესაბამისი დასკვნის საფუძველზე და ამ მიზნით უზრუნველყოფს ბიუროსთვის მიმართვას;

გ) საპრივატიზებო ქონების შემდგომი სამშენებლოდ განვითარების თაობაზე, კომპეტენციის ფარგლებში შესაბამისი პოზიციის წარმოდგენის მიზნით, მიმართავს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს.

6. საპრივატიზებო ქონების გასხვისებას უზრუნველყოფს ქონების მართვის სააგენტო ელექტრონული აუქციონის მეშვეობით, კანონმდებლობით დადგენილი პირობების შესაბამისად, ამ თავით გათვალისწინებული თავისებურებების გათვალისწინებით.

7. დაინტერესებული პირების მოთხოვნის შემთხვევაში, საპრივატიზებო ქონების საწყისი საპრივატიზებო საფასური, ამ მუხლის მე-5 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ოდენობის ნაცვლად, შესაძლებელია განისაზღვროს დაინტერესებული პირების მიერ მითითებული ფასის, ან მათ მიერვე წარმოდგენილი აუდიტორის (ექსპერტის) დასკვნის საფუძველზე დადგენილი ფასის ოდენობით.

8. აუქციონის ჩატარებამდე, ქონების მართვის სააგენტო ამ მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებულ ინფორმაციას აქვეყნებს საჯაროდ, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ოფიციალურ ვებგვერდზე 2 (ორი) თვის ვადით.

9. საპრივატიზებო ქონების შეძენის მსურველ პირს, უფლება აქვს თავად მიმართოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას და შესთავაზოს წინადადება საპრივატიზებო ქონების სამშენებლოდ განვითარების შესახებ.

10. დაინტერესებული პირები აუქციონის გამოცხადებამდე ქონების მართვის სააგენტოში წარადგენენ სანოტარო წესით დამოწმებულ წერილობით თანხმობას:

ა) საპრივატიზებო ქონების გასხვისებაზე ამ მუხლის მე-5 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის ან მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული საწყისი საპრივატიზებო საფასურის ოდენობის შესაბამისად;

ბ) საპრივატიზებო ქონების აუქციონის ფორმით გასხვისების შემთხვევაში, მათ მიერ მისაღები საფასურის ოდენობის შესახებ, მათ შორის, აუქციონის დასრულების შემდეგ ფასის ცვლილების შემთხვევაში (პირდაპირ, პროცენტული მაჩვენებლით ან სხვა რაიმე ფორმით განსაზღვრული ოდენობის შესახებ).

11. დაინტერესებული პირების მოთხოვნით აუქციონზე გატანილი საპრივატიზებო ქონების საწყისი საპრივატიზებო საფასურის ოდენობა განისაზღვრება ამ მუხლის მე-5 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით ან მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული ოდენობის შესაბამისად.

12. თუ აუქციონის ფორმით გატანილი საპრივატიზებო ქონების გასხვისება არ მოხდა, დაინტერესებული პირების მოთხოვნით და მათ მიერვე განსაზღვრული საწყისი საპრივატიზებო საფასურის (რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს თავდაპირველი აუქციონით განსაზღვრულ საწყის საპრივატიზებო საფასურს) შესაბამისად, ტარდება განმეორებითი აუქციონი.

13. თუ განმეორებით აუქციონზე არ მოხდა აუქციონის ფორმით გატანილი საპრივატიზებო ქონების გასხვისება, დაინტერესებული პირების მოთხოვნით და მათ მიერვე განსაზღვრული საწყისი საპრივატიზებო საფასურის (რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს განმეორებითი აუქციონით განსაზღვრულ საწყის საპრივატიზებო საფასურს) შესაბამისად, ტარდება მესამე აუქციონი.

14. აუქციონის დასრულების შემდეგ, ნასყიდობის ხელშეკრულება წერილობითი ფორმით ფორმდება ქონების მართვის სააგენტოს, დაინტერესებულ პირ(ებ)სა და აუქციონში გამარჯვებულ პირს შორის.

15. ამ თავის მიზნებისათვის, დაინტერესებული პირები თავისუფლდებიან ქონების მართვის სააგენტოსთვის, კანონმდებლობით განსაზღვრული, აუქციონის ჩატარების და შემდგომი მომსახურებისთვის მომსახურების საფასურის გადახდის ვალდებულებისგან. ამ თავით გათვალისწინებული აუქციონის ჩატარებას და შემდგომ მომსახურებას ქონების მართვის სააგენტო უზრუნველყოს უსასყიდლოდ.

16. თუ საპრივატიზებო ქონებაში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს გააჩნია ინდივიდუალური საკუთრება ან/და არის საერთო ქონების თანამესაკუთრე, აუქციონის დასრულების შემდეგ, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრება, პირდაპირი განკარგვის ფორმით გადაეცემა აუქციონში გამარჯვებულ პირს, ამ მუხლის მე-5 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ფასით.

17. ამ თავით გათვალისწინებული აუქციონისას, გამოიყენება მხოლოდ უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია.

18. აუქციონში მონაწილეს, მისი წერილობითი მიმართვის საფუძველზე, უბრუნდება უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია:

ა) თუ არ შედგა აუქციონი, ქონების მართვის სააგენტოს მიერ ან/და დაინტერესებული პირების მოთხოვნით აუქციონის შეწყვეტის შემთხვევაში;

ბ) თუ შედგა აუქციონი, თუმცა დაინტერესებულმა პირებმა უარი განაცხადეს საპრივატიზებო ქონების გასხვისებაზე;

გ) თუ შედგა აუქციონი, მაგრამ გამარჯვებული სხვა პირი გახდა.

19. თუ დადგა კანონმდებლობით გათვალისწინებული ისეთი შემთხვევა, რაც გამორიცხავს აუქციონის მონაწილისათვის უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის უკან დაბრუნებას, ასეთ შემთხვევაში, უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის თანხა ირიცხება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე.

20. დაინტერესებულ პირ(ებ)ს უფლება აქვთ, ნებისმიერ ეტაპზე უარი განაცხადონ ამ თავით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელებაზე, მათ შორის მოითხოვონ აუქციონის შეწყვეტა.

21. გამგეობა და ქონების მართვის სააგენტო უფლებამოსილია, დაინტერესებულ პირებს, საჭიროების შემთხვევაში, მოსთხოვოს დამატებითი დოკუმენტაციის წარდგენა ან შესაბამისი პირობების შესრულება, საპრივატიზებო ქონების გასხვისებასთან დაკავშირებით.“.

მუხლი 2.

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

