



# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 534  
---

19 ნოემბერი  
“ --- ” ----- 2021 წ

## ქ. თბილისი

ქ. თბილისში, სამგორის რაიონში, ვარკეთილი-3, IV მიკრორაიონსა და თბილისის ზღვის მიმართულების მიმავალი გზების კვანძის მიმდებარედ (ნაკვეთი 004/001), ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, №01.19.39.004.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 5 000 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრებისთვის/მათი უფლებამონაცვლელებისთვის და ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული შპს „არქ არეასთვის“ (ს/ნ. 404619711) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების საკითხის შეთანხმების თაობაზე

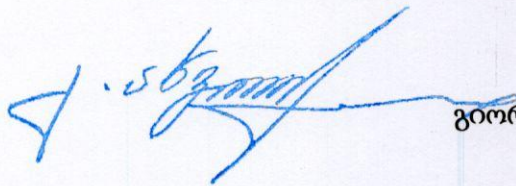
საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის, 75-ე მუხლის „დ. ა“ ქვეპუნქტის, 118<sup>1</sup> მუხლის პირველი და მე-3 პუნქტების, „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ საქართველოს კანონის 48-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის, „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ საქართველოს კანონით აღიარებულ კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით სახელმწიფოს მიერ აღებული ვალდებულების საკითხის დარეგულირების მიზნით განსახორციელებელ ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 9 მარტის №419 განკარგულების, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 12 აგვისტოს №21-85 დადგენილებით დამტკიცებული წესის პირველი მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის, „კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილ საკითხთან დაკავშირებით განსახორციელებელი ღონისძიებათა თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2018 წლის 7 დეკემბრის №18.996.1373 განკარგულების პირველი და მე-3 პუნქტების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ გადაწყვიტა:

1. მიეცეს თანხმობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, „ქ. თბილისში, სამგორის რაიონში, ვარკეთილი-3, IV მიკრორაიონსა და თბილისის ზღვის მიმართულების მიმავალი გზების კვანძის მიმდებარედ (ნაკვეთი 004/001), ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, №01.19.39.004.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 5 000



კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრებისთვის/მათი უფლებამონაცვლებისთვის და ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული შპს „არქ არეასთვის“ (ს/ნ. 404619711) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2021 წლის 17 ნოემბრის №21.1565.1753 განკარგულებით გათვალისწინებული ქ. თბილისში, სამგორის რაიონში, ვარკეთილი-3, IV მრ-სა და თბილისის ზღვის მიმართულების მიმავალი გზების კვანძის მიმდებარედ (ნაკვეთი 004/001), ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, №01.19.39.004.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 5 000 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის ამ განკარგულების დანართი №1-ით განსაზღვრულ პირთათვის, სიმბოლურ თანხად - 1 (ერთი) ლარის ოდენობით, პირდაპირი განკარგვის წესით პრივატიზებაზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის აღნიშნული განკარგულების დანართი №2-ით წარმოდგენილი ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №64), კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის  
საკრებულოს თავმჯდომარის  
მოვალეობის შემსრულებელი



გიორგი ახვლედიანი



| №                    | კოოპერატივის<br>ნომერი | სახელი, გვარი       | პირადი ნომერი | მიწის ნაკვეთის<br>წილი - კვ. მ |
|----------------------|------------------------|---------------------|---------------|--------------------------------|
| კოოპერატივის წევრები |                        |                     |               |                                |
| 1                    | 635                    | ნინო ოთარაშვილი     | 01011004005   | 157.60                         |
| 2                    | 660                    | დარეჯან მუმლაძე     | 18001053603   | 119.68                         |
| 3                    | 626                    | თამაზ ბუჩაძე        | 01011014263   | 159.06                         |
| 4                    | 634                    | თამარი დიასამიძე    | 01016001283   | 170.10                         |
| 5                    | 627                    | ნათელა გორგოძე      | 01021017560   | 213.18                         |
| 6                    | 652                    | ლალი ბილაძე         | 01017001562   | 180.28                         |
| 7                    | 652                    | რუსუდან სირაძე      | 01005019890   | 180.28                         |
| 8                    | 658                    | მანანა ხუციძე       | 01001009911   | 122.30                         |
| 9                    | 634                    | ლელა გელიაშვილი     | 01016000694   | 168.16                         |
| 10                   | 651                    | ნინო ჭელიძე         | 01023000311   | 130.74                         |
| 11                   | 653                    | ნანა მარგიანი       | 01017031389   | 265.00                         |
| 12                   | 648                    | ვასო დავითაშვილი    | 01001052303   | 119.76                         |
| 13                   | 620                    | თეონა თოდაძე        | 60001018448   | 164.04                         |
| 14                   | 634                    | გივი ბერიძე         | 01002011064   | 148.66                         |
| 15                   | 670                    | თამარ ბერიაშვილი    | 01024058553   | 80.68                          |
| 16                   | 655                    | მზია კიკილაშვილი    | 01023007715   | 119.68                         |
| 17                   | 651                    | ირინა ვარაზანაშვილი | 01019031106   | 130.74                         |
| 18                   | 655                    | ტატიანა ტრუტუნევა   | 01019011925   | 148.66                         |
| 19                   | ვარკეთილი              | ნინო ცუცქირიძე      | 01011034684   | 63.64                          |
| 20                   | 634                    | ნუგზარ გულიტაშვილი  | 01005022146   | 167.16                         |
| 21                   | 660                    | ირმა ბერიშვილი      | 01002021734   | 192.00                         |



|    |     |                       |             |        |
|----|-----|-----------------------|-------------|--------|
| 22 | 668 | დავით ვაშაკიძე        | 01014002655 | 169.80 |
| 23 | 651 | ანგელინა მამუჩიშვილი  | 01016003681 | 180.06 |
| 24 | 621 | ზურაბ ზურჯანაძე       | 01015020534 | 70.36  |
| 25 | 626 | ლუდი ოქროიძე          | 01015005664 | 125.00 |
| 26 | 650 | თამაზ დევსურაშვილი    | 01011021322 | 180.06 |
| 27 | 646 | მზია კლდიაშვილი       | 01017033247 | 158.70 |
| 28 | 626 | გიორგი დოკვაძე        | 01003010283 | 224.16 |
| 29 | 613 | ნონა ბარბაქაძე        | 01001015882 | 135.00 |
| 30 | 632 | ლამარა ბარბაქაძე      | 01003004023 | 164.52 |
| 31 | 635 | გიორგი ბურდილაძე      | 34001000811 | 123.86 |
| 32 | 613 | თინა ქურხაშვილი       | 01006019849 | 169.48 |
| 33 | 654 | მარგალიტა მაზანიშვილი | 01027007817 | 97.60  |



## ხელშეკრულება

ქ. თბილისში, სამგორის რაიონში, ვარკეთილი-3, IV მ/რ-სა და თბილისის ზღვის მიმართულების მიმავალი გზების კვანძის მიმდებარედ (ნაკვეთი 004/001) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, N01.19.39.004.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 5 000 კვ. ფართობის მიწის ნაკვეთის ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრებისთვის/მათი უფლებამონაცვლეებისთვის და ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული შპს „არქ არეასთვის“ (ს/ნ: 404619711) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ

ქ. თბილისი

\_\_\_\_\_ 2021 წ.

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“, „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ საქართველოს კანონის 48-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის, „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ საქართველოს კანონით აღიარებულ კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით სახელმწიფოს მიერ აღებული ვალდებულების საკითხის დარეგულირების მიზნით განსახორციელებელ ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 9 მარტის №419 განკარგულების, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის [●] და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს [●] განკარგულებების საფუძველზე,

(1) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სახელით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქონების მართვის სააგენტო, წარმოდგენილი სააგენტოს უფროსის, ირაკლი თავართქილაძის (პ/ნ: [●]) მიერ (შემდგომში - „სააგენტო“);

(2) წინამდებარე ხელშეკრულების დანართში მითითებული ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრები/მათი უფლებამონაცვლეები (შემდგომში ერთად წოდებული, როგორც „კოოპერატივის წევრები“);

(3) შპს „არქ არეა“ (ს/კ: 404619711) წარმოდგენილი დირექტორის ლევან კალანდარიშვილის მიერ (შემდგომში - „კომპანია“);

შემდგომში თითოეული ერთობლივად წოდებული, როგორც „მხარეები“, ხოლო ცალ-ცალკე - „მხარე“;

## პრეამბულა

ვინაიდან, „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ საქართველოს კანონით აღიარებულ კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით სახელმწიფოს მიერ აღებული ვალდებულების საკითხის დარეგულირების მიზნით განსახორციელებელ ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 9 მარტის №419 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტს დაევა, რომ უზრუნველყოს კოოპერატიული ბინათმშენებლობის წევრებისთვის განსაზღვრული უძრავი ქონების სიმბოლურ ფასად საკუთრებაში გადაცემა, მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე მათი მხრიდან უარის თქმის სანაცვლოდ;

ვინაიდან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ოფიციალური ვებ-გვერდის ([www.tbilisi.gov.ge](http://www.tbilisi.gov.ge)) საშუალებით 2021 წლის 23 ივლისიდან 2021 წლის 27 აგვისტოს ჩათვლით გამოცხადდა ინტერესთა გამოხატვა, რომლის მიზანსაც წარმოადგენდა ქ. თბილისში, ვარკეთილი-3, IV მ/რ-სა და თბილისის ზღვის მიმართულების მიმავალი გზების კვანძის მიმდებარედ (ნაკვეთი 004/001) -



N01.19.39.004.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ჯამური ფართობი: 5000 კვ.მ.) პრივატიზება და ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის მიერ მასზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობა (შემდგომში - „სამშენებლო პროექტი“) (მოთხოვნილი განაშენიანების მინიმალური ფართობი კ2=არაუმეტეს 3.2-ის გათვალისწინებით 1600 კვ.მ) და აშენებულ შენობა-ნაგებობაში განსაზღვრული ოდენობის ფართის (თეთრი კარკასის მდგომარეობით) სააგენტოს / კოოპერატივის წევრების / სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ სხვა პირებისათვის საკუთრებაში გადაცემა, მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე უარის თქმის სანაცვლოდ (შემდგომში - „ინტერესთა გამოხატვა“);

ვინაიდან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს (შემდგომში - „სააგენტო“) 2021 წლის 3 სექტემბრის N61-01212461802 წერილის თანახმად, აღნიშნულ ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებულს წარმოადგენს შპს „არქ არეა“ (ს/კ: 404619711), რომელმაც ინტერესთა გამოხატვაში წარადგინა სააგენტოსთვის/სააგენტოს მიერ განსაზღვრული სხვა პირ(ებ)ისათვის/კოოპერატივის წევრებისთვის ჯამურად გადასაცემი ფართი (თეთრი კარკასის მდგომარეობით) – 2 500 კვ. მ ოდენობით (შემდგომში - „გადასაცემი ფართი“);

ვინაიდან, კოოპერატივის წევრებმა სააგენტოში წარდგენილი განცხადებებით დაადასტურეს, რომ თანახმანი არიან, მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე მათი მხრიდან უარის თქმის სანაცვლოდ, საკუთრებაში მიიღონ ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთიდან ამ განკარგულებების დანართით გათვალისწინებული შესაბამისი წილი, მოგვიანებით კომპანიის მიერ მიწის ნაკვეთზე განხორციელებულ სამშენებლო პროექტში კონკრეტული ფართის (საცხოვრებელი ბინა თეთრი კარკასის მდგომარეობით) მათთვის გადაცემის შესაძლებლობის გათვალისწინებით;

ვინაიდან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობისა [●] და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს [●] განკარგულებებით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული - წარმოადგენდა ქ. თბილისში, სამგორის რაიონში, ვარკეთილი-3, IV მ/რ-სა და თბილისის ზღვის მიმართულების მიმავალი გზების კვანძის მიმდებარედ (ნაკვეთი 004/001) - ქალაქი თბილისი, რაიონი სამგორი - N01.19.39.004.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ჯამური ფართობი: 5000 კვ.მ.) კოოპერატივის წევრებისა და შპს „არქ არეასათვის“ (ს/კ: 404619711) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ, წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებით;

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მხარეები თანხმდებიან, დადონ მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ წინამდებარე ხელშეკრულება (შემდგომში - „ხელშეკრულება“);

#### მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი და უძრავი ქონების რეგისტრაციის წესი

1.1. სააგენტო, ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებით, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების გზით, თანასაკუთრებაში გადასცემს კოოპერატივის წევრებსა და კომპანიას ქ. თბილისში, ვარკეთილი-3, IV მ/რ-სა და თბილისის ზღვის მიმართულების მიმავალი გზების კვანძის მიმდებარედ (ნაკვეთი 004/001), N01.19.39.004.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთს (შემდგომში - „მიწის ნაკვეთი“), ამ ხელშეკრულების დანართით განსაზღვრული ფართობების შესაბამისად.



1.2. ამავე ხელშეკრულებით, კოოპერატივის წევრები მიწის ნაკვეთის დანართით განსაზღვრულ შესაბამის წილზე საკუთრების უფლებას გადასცემენ კომპანიას, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით, მათ შორის, შემდგომში მათთვის ხელშეკრულების დანართით გათვალისწინებული ფართობების მქონე საცხოვრებელი ფართების საკუთრებაში გადაცემის პირობით.

1.3. ამ ხელშეკრულების 1.1. და 1.2 პუნქტების შესაბამისად, სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (შემდგომში - „საჯარო რეესტრი“) სრულ მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდება კომპანიის საკუთრების უფლება, კომპანიის მიერ ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულების შემდეგ, სააგენტოს მიერ კომპანიის სახელზე გაცემული საკუთრების მოწმობის საფუძველზე.

1.4. სააგენტო შესაბამის საკუთრების მოწმობას გასცემს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესითა და ვადებში. საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა გაიცემა და საჯარო რეესტრში უძრავი ქონება რეგისტრირდება ხელშეკრულების საპრივატიზებო და ხელშეკრულებით განსაზღვრული სხვა ვალდებულებების შესრულების პირობით, რაც შესაბამის მოწმობაში/ამონაწერში აისახება შემდეგი ჩანაწერით: „შემძენილია საპრივატიზებო და ხელშეკრულების შესრულების პირობით“. მიწის ნაკვეთის დაყოფის შემთხვევაში, ამ პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულება რეგისტრირებული უნდა იყოს დაყოფის შედეგად წარმოქმნილ ყველა საკადასტრო ერთეულზე.

1.5. ხელშეკრულების 1.4. პუნქტით გათვალისწინებული შეზღუდვა საჯარო რეესტრის მიერ შესაძლებელია გაუქმდეს, კოოპერატივის წევრებისათვის საცხოვრებელი ფართების გადაცემისა და ამ ფართების ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ, კომპანიის მიმართვისა და სააგენტოს მიერ, ვალდებულებების შესრულების დადასტურების შესახებ მიღებული შესაბამისი გადაწყვეტილების საფუძველზე.

1.6. ხელშეკრულების 1.4 პუნქტში მითითებული პირობების შესრულებამდე (შესაბამისი წესით დადასტურებამდე) გადაცემული მიწის ნაკვეთის განკარგვა/უფლებრივად დატვირთვა შესაძლებელია მხოლოდ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამშენებლო პროექტის განხორციელების მიზნით, სააგენტოს წერილობითი თანხმობით, რისთვისაც არ მოითხოვება კოოპერატივის წევრების თანხმობა. ყოველგვარი ექვსის გამოსარიცხად, უძრავ ქონებაზე აშენებულ შენობა-ნაგებობებში ინდივიდუალური ფართების (გარდა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ფართებისა) და შესაბამის მიწის ნაკვეთში მათი წილის განკარგვას არ ესაჭიროება სააგენტოს/კოოპერატივის წევრების თანხმობა.

2. 2016 24 წლის მაისის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება
3. №14-39- 3 (-3) ში საცხოვრებელი ზონა სზ სთვის განაშენიანების რეგულირების
4. - 15 .პარამეტრებით შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე დადგენილია მ
5. .მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისთვის და სასტუმროსთვის
6. : , პირბა განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას პროექტის
7. შეთანხმებისას და მშენებლობის ნებართვის გაცემისას მოგვეცეს შესაძლებლობა
8. - არ გავითვალისწინოთ აღნიშნული შეზღუდვა და გრგ ს პროექტში მოხდეს
9. სიმაღლეების განსაზღვრა ფორმულით  $H=L / Y$  , :) H სადაც ა წარმოადგენს
10. ; ) L განაშენიანების სიმაღლის რ ეგულირების ხაზის ნიშნულს ბ წარმოადგენს
11. / დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს ან და სამეზობლო საზღვარს
12. ; ) Y .შორის გ წარმოადგენს კოეფიციენტს
13. 2016 24 წლის მაისის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება
14. №14-39- 3 (-3) ში საცხოვრებელი ზონა სზ სთვის განაშენიანების რეგულირების
15. - 15 .პარამეტრებით შენობა ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე დადგენილია მ
16. .მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისთვის და სასტუმროსთვის
17. : , პირბა განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას პროექტის
18. შეთანხმებისას და მშენებლობის ნებართვის გაცემისას მოგვეცეს შესაძლებლობა
19. - არ გავითვალისწინოთ აღნიშნული შეზღუდვა და გრგ ს პროექტში მოხდეს
20. სიმაღლეების განსაზღვრა ფორმულით  $H=L / Y$  , :) H სადაც ა წარმოადგენს



21. ; ) L განაშენიანების სიმაღლის რ ეგულირების ხაზის ნიშნულს ზ წარმოადგენს  
 22. / დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს ან და სამეზობლო საზღვარს  
 23. ; ) Y შორის გ წარმოადგენს კოეფიცი

## მუხლი 2. საპრივატიზებო პირობები

2.1. მიწის ნაკვეთი კომპანიას გადაეცემა სიმბოლურ ფასად, 1 (ერთი) ლარად (შემდგომში - „საპრივატიზებო საფასური“). კომპანიის მიერ საპრივატიზებო საფასური გადახდილ უნდა იქნას ამ ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) დღის ვადაში, უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით, შემდეგ საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით:

*მიმღები: სახელმწიფო ხაზინა TRESGE22*

*სახაზინო კოდი: 300773390*

*დანიშნულება: შემოსულობა ადგილობრივი თვითმმართველობის ერთეულების საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო მიწების გაყიდვიდან.*

2.2. კომპანია ვალდებულია ინტერესთა გამოხატვით გათვალისწინებულ სამშენებლო პროექტთან დაკავშირებით, შესაბამისი მშენებლობის ნებართვა მოიპოვოს, ამ ხელშეკრულების დანართით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ საცხოვრებელ ფართებზე ამავე დანართით განსაზღვრული პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განახორციელოს, მშენებლობა დაასრულოს, შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ი ექსპლუატაციაში მიიღოს, შესაბამისი საცხოვრებელი ფართები აღნიშნულ პირებს საკუთრებაში ფაქტობრივად გადასცეს, ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადებში და წესით.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით, სააგენტოს მიერ ამ ხელშეკრულების 1.1 პუნქტის საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემის სანაცვლოდ, კოოპერატივის წევრები სრულად ამზობენ უარს მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე.

## მუხლი 3. პროექტის განხორციელების ძირითადი პირობები

3.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებას სააგენტო და კოოპერატივის წევრები საკუთრებაში გადასცემენ კომპანიას იმ პირობით, რომ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული წესითა და ვადებში, კომპანია შესაბამისი სამშენებლო ნებართვ(ებ)ის საფუძველზე განახორციელებს საცხოვრებელი ფართების მშენებლობას და შესაბამისი ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართების რეგისტრაციის (ე.წ „განშლა“) გზით, კოოპერატივების წევრებს გადასცემს საკუთრების უფლებას ამ ხელშეკრულების დანართით განსაზღვრულ ინდივიდუალურ საცხოვრებელ ფართებზე, შესაბამისი მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის მოპოვებიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) თვის ვადაში, ხოლო შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობის დასრულებისათვის გათვალისწინებულ ვადაში, აღნიშნულ ფართებს გადასცემს მათ ფაქტობრივად ე.წ. „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობით.

3.2. კომპანიის მიერ კოოპერატივის წევრებისთვის გადასაცემი საცხოვრებელი ფართის ჯამური ოდენობა შეადგენს 2 500 (ორი ათას ხუთასი) კვ.მ-ს. მხარეები თანხმდებიან, რომ ამ ხელშეკრულებით განისაზღვრება მხოლოდ კოოპერატივის წევრების მიერ მისაღები საცხოვრებელი ფართების ოდენობა (დანართის შესაბამისად), ხოლო ფართის სხვა მახასიათებლები (ხედი, სართული, კონფიგურაცია) კომპანიასა და კოოპერატივების წევრებს შორის წინასწარ არ შეთანხმდება და განისაზღვრება 3.6 პუნქტით გათვალისწინებული ღია კენჭისყრის პრინციპის შესაბამისად.

3.3. კომპანია უფლებამოსილია თავისი შეხედულებისამებრ განახორციელოს გადასაცემი ფართების პროექტირება და შეიტანოს მასში ცვლილებები, კოოპერატივის წევრების წინასწარი თანხმობის გარეშე, გარდა გადასაცემი ბინების ფართობის, რაოდენობის ან/და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა პირობების ცვლილებისა. ამასთან, დასაშვებია გადასაცემი ფართების ცდომილება - ფართის შემცირების შემთხვევაში, არაუმეტეს 3 %-ის ოდენობით. ასეთ შემთხვევაში, კოოპერატივის წევრებს ან/და სააგენტოს არ წარმოემოზბათ რაიმე სახის პრეტენზია ან/და მოთხოვნის უფლება კომპანიის მიმართ.



ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ საცხოვრებელი ფართი აღემატება ამ ხელშეკრულების დანართით მისთვის გათვალისწინებულ ფართს, კომპანია გადასცემს მათ გაზრდილ ფართს და აღნიშნულთან დაკავშირებით, კოოპერატივის წევრ(ებ)ის/სააგენტოს მიმართ არ წარმოემოხა რაიმე პრეტენზია ან/და მოთხოვნის უფლება. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, პროექტის ფარგლებში ასაშენებელი შენობა-ნაგებობების არქიტექტურული პროექტისა და მშენებლობის ნებართვების მოპოვებას, ასევე, მათ განახლებას/კორექტირებას, არ ესაჭიროება სააგენტოს/კოოპერატივის წევრების დამატებითი თანხმობა.

3.4. კომპანია ვალდებულია შენობა-ნაგებობ(ებ)ის სრული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის მოპოვება უზრუნველყოს ამ ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 6 (ექვსი) თვის ვადაში, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

3.5. კომპანია ვალდებულია პროექტით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობა განახორციელოს მშენებლობის ნებართვის მოპოვებიდან არაუგვიანეს 36 (ოც და თექვსმეტი) თვის ვადაში.

3.6. მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის სრულად მოპოვებიდან არაუგვიანეს 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, კომპანია ამხანაგობის თავმჯდომარეს და საჭიროების შემთხვევაში, სააგენტოს/სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ სხვა პირ(ებ)ს, გაუგზავნის წერილობით შეტყობინებას მათთვის გადასაცემი საცხოვრებელი ბინების მდებარეობისა და სხვა მახასიათებლების შესახებ, წევრთა იდენტიფიკაციის (კონკრეტული ფართის კოოპერატივის კონკრეტულ წევრზე განპიროვნების) გარეშე. ამხანაგობის თავმჯდომარე უზრუნველყოფს ამ ხელშეკრულების დანართით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ფართების განაწილებას კოოპერატივის წევრებს და საჭიროების შემთხვევაში, სააგენტოს/სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ სხვა პირ(ებ)ს შორის, კომპანიის მიერ მიწოდებული შეტყობინების შესაბამისად, ღია კენჭისყრის მეთოდით და მიღებული შედეგების შესახებ კომპანიას აცნობებს წერილობით, კომპანიის მიერ მისთვის ამ მუხლით გათვალისწინებული შეტყობინების ჩაბარებიდან არაუგვიანეს 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში. სააგენტოს მოთხოვნის შემთხვევაში, აღნიშნული კენჭისყრა უნდა გაიმართოს სააგენტოს წარმომადგენლის თანდასწრებით.

3.7. კომპანია უფლებამოსილია ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პროექტის ფარგლებში წარმოქმნილი ფართი, რომელიც არ შედის გადასაცემ ფართში, განკარგოს თავისი შეხედულებისამებრ, მათ შორის, მომავალი საკუთრების/საკუთრების უფლებით გადასცეს იგი ნებისმიერ სხვა პირს, რისთვისაც არ არის საჭირო სააგენტოს ან/და კოოპერატივის წევრების თანხმობა. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, ამ ხელშეკრულების 1.4 პუნქტით გათვალისწინებული შეზღუდვა შესაძლებელია რეგისტრირებული იქნას აღნიშნულ ფართებზე ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით მიწის ნაკვეთზე შესაბამისი ვალდებულებ(ებ)ის შესრულების დადასტურებამდე.

3.8. ამ ხელშეკრულების მიზნებისთვის მშენებლობა დასრულებულად მიიჩნევა, როდესაც შენობა-ნაგებობა მიაღწევს ამ ხელშეკრულების 3.9 პუნქტით გათვალისწინებულ „თეთრი კარკასის მდგომარეობას“.

3.9. კოოპერატივების წევრებისათვის გადასაცემი, ამ ხელშეკრულების დანართით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ფართების „თეთრი კარკასის მდგომარეობა“ გულისხმობს შემდეგს:

- დასრულებული კორპუსის ფასადი და სახურავი;
- ბინის გარე პერიმეტრზე მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯრები (ორმაგი მინა პაკეტით) დამონტაჟებული;
- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი (საკეტი) დამონტაჟებული;
- ბინამდე შეყვანილი ცენტრალური კომუნიკაციების (წყალი, კანალიზაცია, ელექტროენერგია, გაზი) დგარები მრიცხველის მონტაჟის ჩათვლით, ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, აბონენტად რეგისტრაციის ხარჯი ეკისრება მესაკუთრეს;
- ბინის/ფართის შიდა ტიხრები მოწყობილი და კედლები გალესილი გაჯით ან სხვა მასალით;
- ბინის იატაკი მოჭიმული ცემენტის ხსნარით (ე.წ. „სტიაშკა“);
- ბინის აივნები მოწყობილი შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად
- სადარბაზო კეთილმოწყობილი, ლიფტი დამონტაჟებული/ჩართული;



° აივნის ფართი არ უნდა აღემატებოდეს კოოპერატივის წევრისთვის გადაცემული ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართის 10%-ს. (წინააღმდეგ შემთხვევაში აივნის დამატებითი ფართი კოოპერატივის წევრს გადაეცემა ამ ხელშეკრულების დანართით გათვალისწინებულ ფართზე დამატებით, უსასყიდლოდ).

3.10. კომპანია, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საცხოვრებელ ფართებს კოოპერატივის წევრებს ფაქტობრივ მფლობელობაში გადასცემს შესაბამისი საცხოვრებელი ფართის გასაღების მათთვის გადაცემის გზით, არაუგვიანეს ამ ხელშეკრულების 3.5 პუნქტით გათვალისწინებულ ვადებში.

3.11. კომპანია ვალდებულია ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობა ექსპლუატაციაში მიიღოს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესითა და ვადაში.

3.12. კომპანია უფლებამოსილია განახორციელოს მიწის ნაკვეთების დაყოფა დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულებად, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, რასაც არ ესაჭიროება კოოპერატივის წევრების თანხმობა.

3.13. იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიამ ვერ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები დადგენილ ვადაში რომელიმე შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს ბრალით/მიზეზით (მათ შორის, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საკითხის განხილვისთვის კანონმდებლობით განსაზღვრული ვადის დარღვევის გამო), აღნიშნული არ მიიჩნევა კომპანიის მიერ ხელშეკრულების პირობების დარღვევად და სააგენტოს მიერ მას ვალდებულების შესასრულებლად დამატებით განესაზღვრება ვადა ადმინისტრაციული ორგანოს ბრალით/მიზეზით გაცემილი ვადის შესაბამისად, რისთვისაც არ მოითხოვება კოოპერატივის წევრების თანხმობა.

#### მუხლი 4. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

##### 4.1. კოოპერატივების წევრებისა და კომპანიის ვალდებულებები:

4.1.1. კოოპერატივების წევრები და კომპანია ვალდებული არიან შეასრულონ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის [●] და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს [●] განკარგულებით და წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული საპრივატიზებო პირობები და ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული სხვა ვალდებულებები.

4.1.2. კოოპერატივების წევრები ვალდებული არიან შექმნან ამხანაგობა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ამ ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) თვის ვადაში და კომპანიასთან/სააგენტოსთან შემდგომი ურთიერთობა აწარმოონ ამხანაგობის თავმჯდომარის მეშვეობით.

4.1.3. კომპანია ვალდებულია უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სააგენტოს მიერ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში და საკუთრების მოწმობასთან ერთად, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნით წარადგინონ წინამდებარე ხელშეკრულება, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის [●] და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს [●] განკარგულებები.

4.1.4. საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების და ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების რეგისტრაციის ხარჯი ეკისრება კომპანიას, ხოლო ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებული სანოტარო მომსახურების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ან/და სხვა ნებისმიერი ხარჯის გადახდა ეკისრებათ კოოპერატივების წევრებსა და კომპანიას (სოლიდარულად ან მათ შორის სხვაგვარი შეთანხმების მიხედვით).

4.1.5. კოოპერატივების წევრები და კომპანია ვალდებული არიან სააგენტოს წარუდგინონ ინფორმაცია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების მდგომარეობის შესახებ სააგენტოს მიერ კოოპერატივების ან/და კომპანიისთვის გაგზავნილი შესაბამისი მოთხოვნისთანავე, დაუყოვნებლივ, მაგრამ არაუგვიანეს ასეთი მოთხოვნიდან 7 (შვიდი) სამუშაო დღისა.

4.1.6. კოოპერატივის წევრები ან/და კომპანია ვალდებული არიან თავიანთი ნებისმიერი ქმედებით ან/და უმოქმედობით, განზრახ ან უნებლიედ, პირდაპირ ან ირიბად ხელი არ შეუშალონ ან/და შეაფერხონ (სცადონ) წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პროექტის განხორციელებას.



4.1.7. კოოპერატივების წევრები და კომპანია ვალდებული არიან, უძრავი ქონების შემდგომი გამოყენებისას დაიცვან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები და შეასრულონ საქართველოს კანონმდებლობით, ასევე, ამ ხელშეკრულებითა ერთმანეთისა და სააგენტოს წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

## მუხლი 5. მხარეთა გარანტიები და განცხადებები

### 5.1. კოოპერატივების წევრები აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ:

5.1.1. ხელშეკრულების გაფორმების მომენტში, ხელშეკრულების დანართში მითითებული ყველა პირი ნამდვილად წარმოადგენს ამავე დანართში მითითებული ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის წევრს ან/და წევრის უფლებამონაცვლეს და არ არსებობენ მესამე პირები, რომელთაც აღნიშნულთან დაკავშირებით, მათ მიმართ აქვთ პრეტენზია ან/და მოთხოვნის უფლება.

5.1.2. ხელშეკრულების დანართში მითითებულ პირებს, მათ უფლებამონაცვლეებს, მარწმუნებლებს, წარმომადგენლებს ან/და მათი სახელით სხვა პირებს სახელმწიფო ან/და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებისგან, მათ შორის, სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, არ მიუღიათ არანაირი უძრავი ქონება, მატერიალური ან/და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, ფულადი თანხა და ა. შ., შესაბამისი სახელმწიფო საშინაო ვალის/კოოპერატიული ბინის სანაცვლოდ ან/და მისგან გამომდინარე,

5.1.3. როგორც ეს მითითებულია ხელშეკრულების 2.3 პუნქტში, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით, სააგენტოს მიერ მიწის ნაკვეთის შესაბამის წილზე ამ ხელშეკრულების 1.1 პუნქტის შესაბამისად, საკუთრების უფლების გადაცემის სანაცვლოდ, კოოპერატივების წევრები სრულად ამბობენ უარს მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებაზე, მოთხოვნაზე, ინტერესსა ან/და პრეტენზიაზე საქართველოს სახელმწიფოს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის (სააგენტოს) ან/და მათი ნებისმიერი ორგანოს წინაშე.

5.1.4. კოოპერატივების წევრები ადასტურებენ, რომ ამ ხელშეკრულების ფარგლებში, მათ მიმართ სააგენტოს ერთადერთ ვალდებულებას წარმოადგენს მიწის ნაკვეთისა და მასზე შესაბამისი მოთხოვნის უფლების გადაცემა ამ ხელშეკრულების 1.1 და 1.2 პუნქტების შესაბამისად. აღნიშნულთან დაკავშირებით კოოპერატივების წევრებს არ აქვთ და არც წარმოეშობათ რაიმე სახის უფლება, მოთხოვნა, ინტერესი ან/და პრეტენზია საქართველოს სახელმწიფოს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ან/და მათი ნებისმიერი ორგანოს მიმართ.

5.1.5. კოოპერატივის წევრები თანხმობას აცხადებენ, რომ თავიანთი უფლებამოსილების ფარგლებში, კომპანიას ხელს შეუწყობენ პროექტის განხორციელებაში, მათ შორის, საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისი თანხმობ(ებ)ის გაცხადებისა და ყველა საჭირო დოკუმენტზე ხელმოწერის განხორციელების გზით.

### 5.2 კოოპერატივების წევრები და კომპანია ადასტურებენ და აცხადებენ, რომ:

5.2.1 გააჩნიათ შეუზღუდავი და სრული უფლებამოსილება, გააფორმონ ხელშეკრულება, განახორციელონ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქმედებები და შეასრულონ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებები და პასუხისმგებლობები. ამასთან, ხელშეკრულების გაფორმება და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქმედებების განხორციელება მოწონებულ და ნებადართულ იქნა ყველა აუცილებელი საშუალებით და ხელშეკრულების გაფორმება და ძალაში შესვლა არ მოითხოვს სხვა რაიმე ქმედების განხორციელებას;

5.2.2 გააჩნიათ საკმარისი ფინანსური რესურსები, გადაიხადონ საპრივატიზებო თანხა და შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ვალდებულებები;

5.2.3 მათთვის ცნობილია ამ ხელშეკრულების საფუძველზე გადასაცემი უძრავი ქონების უფლებრივი და ფაქტობრივი მდგომარეობა, ხარისხი, მახასიათებლები და სავარაუდო ღირებულება და აღნიშნულთან დაკავშირებით არ გააჩნიათ არანაირი პრეტენზია (მათ შორის, კოოპერატივების ნაწილში



იმ შემთხვევაშიც, თუ უძრავი ქონების (სავარაუდო) ღირებულება ნაკლებია შესაბამისი სახელმწიფო საშინაო ვალის/კოოპერატიული ბინის (სავარაუდო) ღირებულებაზე);

5.2.4 არ არსებობს არსებული ან/და შესაძლოდ გამოვლენილი არანაირი ფაქტობრივი ან/და სამართლებრივი გარემოება, რამაც შეიძლება შეაფერხოს/ხელი შეუშალოს ხელშეკრულების ამ მუხლით გათვალისწინებული განცხადებების და გარანტიების შესრულებას.

5.2.5 სააგენტო ხელშეკრულებას აფორმებს მხოლოდ კოოპერატივის წევრებისა და კომპანიის, ამ მუხლით გათვალისწინებული ყველა განცხადების და გარანტიის ნამდვილობის პრეზუმფციაზე დაყრდნობით.

5.3. მხარეები აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ:

5.3.1 ხელშეკრულების ყველა მხარე კისრულობს ვალდებულებას, ამ ხელშეკრულების ფარგლებში იმოქმედოს კეთილსინდისიერების პრინციპის დაცვით, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

5.3.2 სააგენტო, საკუთარი კომპეტენციის ფარგლებში და იმ პირობით, რომ კომპანია ასრულებს ხელშეკრულებითა და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ შესაბამის მოთხოვნებს, ხელს შეუწყობს კომპანიას პროექტის განხორციელების მიზნით შესაბამისი სახელმწიფო და მუნიციპალიტეტის ორგანოებთან კომუნიკაციის პროცესში.

5.3.3 სააგენტო ადასტურებს, რომ კომპანიის მიერ საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შესაბამისი წესების და მოთხოვნების დაცვის შემთხვევაში, სააგენტო უზრუნველყოფს, რომ კომპანიამ ჯამურად აითვისოს ინტერესთა გამოხატვით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი ( $\kappa_2 = 3.2$ .) განსაზღვრული სამშენებლო ფართი სრულად, მათ შორის, მიწის ნაკვეთის ცალკეულ საკადასტრო ერთეულებად განვითარების, ასევე, ცალკეულ საკადასტრო ერთეულებზე განაშენიანების ინტენსივობის სხვადასხვა კოეფიციენტის გავრცელების შემთხვევაში, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

5.3.4 ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული უფლებების და ვალდებულებების მესამე პირებზე გადაცემის შემთხვევაში, მესამე პირს გადაეცემა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა შესაბამისი უფლება და ვალდებულება.

## მუხლი 6. საბანკო გარანტია, მხარეთა პასუხისმგებლობა და ხელშეკრულების შეწყვეტა

6.1. საბანკო გარანტიის დაბრუნებისა და გამოთხოვის, პირგასამტეხლოს დაკისრების პირობები

6.1.1. ინტერესთა გამოხატვაში წარდგენილი წინადადების, ამ ხელშეკრულების გაფორმების და ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში ნაკისრი ვალდებულებების (მათ შორის, საჭიროების შემთხვევაში, განსაზღვრულ ვადაში, ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების, შესაბამისი არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების, სამშენებლო ნებართვ(ებ)ის მოპოვების, ინდივიდუალურ საცხოვრებელ ფართებზე შესაბამის პირთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის უზრუნველყოფის პირობით) შესრულების უზრუნველსაყოფად, კომპანიამ სააგენტოს სასარგებლოდ წარადგინა ჯამში 500 000 (ხუთასი ათასი) ლარის ოდენობის გამოუხმობადი და უპირობო საბანკო გარანტია. ამ ხელშეკრულების ფარგლებში წარმოდგენილი საბანკო გარანტია გაცემული უნდა იყოს „ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის (OECD)“ წევრ ნებისმიერ ქვეყანაში ან/და საქართველოში ლიცენზირებული ბანკის მიერ და მისი ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს გარანტიის გამცემი ბანკის სააქციო კაპიტალის 15%-ს.

6.1.2. კომპანია ვალდებულია, საბანკო გარანტიის ვადის გასვლამდე არანაკლებ 6 (ექვსი) თვით ადრე, მისი მოქმედების ვადა გააგრძელოს იმგვარად, რომ ვადა სულ მცირე 4 (ოთხი) თვით აღემატებოდეს მშენებლობის ნებართვის მოპოვების შემდეგ ინდივიდუალურ საცხოვრებელ ფართებზე შესაბამის პირთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის (ე.წ. „განშლის“) ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადას.

6.1.3. იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია დაარღვევს საბანკო გარანტიით უზრუნველყოფილი ვალდებულებების შესრულების ვადას, მას დაეკისრება სააგენტოსთვის პირგასამტეხლოს გადახდის



ვალდებულება ხელშეკრულების 6.1.1 ქვეპუნქტში მითითებული საბანკო გარანტიის ჯამური ოდენობის 0,1 %-ის ოდენობით, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

6.1.4. იმ შემთხვევაში, თუ სააგენტოს შეტყობინებიდან 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ვადაში კომპანია სრულად არ გადაიხდის დაკისრებულ პირგასამტეხლოს, სააგენტო უფლებამოსილია, დაუყოვნებლივ გამოითხოვოს შესაბამისი ოდენობის საბანკო გარანტია. ასეთ შემთხვევაში, კომპანია ვალდებულია, საბანკო გარანტიის გამოთხოვიდან 15 კალენდარული დღის ვადაში გაზარდოს (შეავსოს) საბანკო გარანტიის ოდენობა ხელშეკრულების 6.1.1 ქვეპუნქტში მითითებულ ჯამურ ოდენობამდე, წინააღმდეგ შემთხვევაში, სააგენტო უფლებამოსილია, დაუყოვნებლივ სრულად გამოითხოვოს დარჩენილი საბანკო გარანტიის ოდენობა და შეწყვიტოს ხელშეკრულება.

6.1.5. იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია შეასრულებს საბანკო გარანტიით უზრუნველყოფილ ყველა ვალდებულებას ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებითა და ვადაში, სააგენტო კომპანიას დაუბრუნებს საბანკო გარანტიას (გააუქმებს პრინციპალის სასარგებლოდ), კომპანიის წერილობითი მიმართვის საფუძველზე, ასეთი მიმართვიდან არაუგვიანეს 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში.

6.1.6. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადებში მშენებლობის დასრულების, კოოპერატივის წევრებისა და სააგენტოს/სააგენტოს მიერ განსაზღვრული სხვა პირ(ებ)ისათვის შესაბამის საცხოვრებელი ფართებზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის, ექსპლუატაციაში მიღებისა და საცხოვრებელი ფართების ფაქტობრივად გადაცემის ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადის დარღვევისათვის, კოოპერატივის წევრები უფლებამოსილნი არიან კომპანიას დააკისრონ პირგასამტეხლო მათთვის გადასაცემი შესაბამისი ფართის (დასრულებულ მდგომარეობაში) საბაზრო ღირებულების 0,02 (ნული მთელი ორი მეასედი) %-ის ოდენობით, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ვალდებულების სრულად შესრულებამდე.

## 6.2. ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

6.2.1. მხარეთა შეთანხმებით, წერილობითი ფორმით;

6.2.2. სააგენტოს მიერ ცალმხრივად, იმ შემთხვევაში, თუ:

6.2.2.1 კოოპერატივების წევრ(ებ)მა არ შეასრულეს/არაჯეროვნად შეასრულეს ხელშეკრულებით ნაკისრი რომელიმე ვალდებულება ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში და დარღვევა არ გამოსწორდა 30 (ოცდაათი) დღის განმავლობაში;

6.2.2.2 სააგენტოს ხელთ არსებული ინფორმაციით, სრულად ან/და ნაწილობრივ ნამდვილი/ზუსტი არ არის ან/და არ სრულდება ამ ხელშეკრულების მე-5 მუხლით გათვალისწინებული კოოპერატივის წევრების რომელიმე განცხადება ან/და გარანტია - დაუყოვნებლივ, აღნიშნული ინფორმაციის შეტყობისთანავე.

6.2.2.3 კომპანიამ არ შეასრულა/არაჯეროვნად შეასრულა სააგენტოსა და კოოპერატივების წევრთა წინაშე ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი რომელიმე ვალდებულება და დარღვევა არ გამოსწორდა შესაბამისი შეტყობინებიდან 90 (ოთხმოცდაათი) დღის ვადაში.

6.2.2.4 საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

## 6.3. ამ ხელშეკრულების 6.2.2 პუნქტის მიხედვით ხელშეკრულების შეწყვეტა გამოიწვევს შემდეგს:

6.3.1. კოოპერატივის წევრების მიმართ:

6.3.1.1. იმ შემთხვევაში, თუ სააგენტოს მიერ ხელშეკრულება შეწყდება ნაწილობრივ დანართში მითითებული რომელიმე პირის - კოოპერატივის წევრის/მათი უფლებამონაცვლის მიმართ, მაშინ სააგენტო ავტომატურად მიიჩნევა შესაბამისი პირის უფლებამონაცვლედ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული სამართლებრივი ურთიერთობების ფარგლებში, ამ პირის მიერ მისაღები საცხოვრებელი ფართისა და მიწის ნაკვეთში ამ ფართის შესაბამისი წილის ნაწილში. ხელშეკრულების საფუძველზე მიღებული ფართი ან მისაღებ ფართზე უფლებები გადაეცემა (მიექცევა, დარეგისტრირდება) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტს საკუთრებაში. ამასთან, შესაბამისი კოოპერატივის წევრის კუთვნილ შესაბამის ფართზე არსებული იპოთეკის ან/და სხვა სახის უფლებები გაუქმდება სააგენტოს მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი ცალმხრივი წერილობითი მიმართვის საფუძველზე, თუ აღნიშნული ქონების იპოთეკით დატვირთვამდე საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთის შესახებ ჩანაწერში რეგისტრირებულია



საპრივატიზებო ვალდებულების (ვალდებულებების) ამსახველი შესაბამისი ინფორმაცია. აღნიშნული არ საჭიროებს კომპანიის ან/და კოოპერატივის წევრების თანხმობას.

6.3.1.2. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული გარემოებებიდან გამომდინარე, შეუძლებელია ამ პუნქტის 6.3.1.1 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული წესით უძრავი ქონების სააგენტოსთვის გადაცემა (დაბრუნება), იგი უფლებამოსილია ქონების მიმღებ შესაბამის პირ(ებ)ს მოსთხოვოს შესაბამისი ზიანის ანაზღაურება, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

#### 6.3.2. კომპანიის მიმართ:

6.3.2.1. კომპანიის მიმართ ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთიდან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის/კომპანიის კუთვნილი წილი (ან/და მასთან დაკავშირებული მოთხოვნის უფლება) დაბრუნდება (მიექცევა) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ან მის მიერ განსაზღვრული შესაბამისი პირ(ებ)ის საკუთრებაში და ამ ქონებაზე რეგისტრირებული მესამე პირის (პირთა) იპოთეკის ან/და სხვა სახის უფლებები (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გაუქმდება, სააგენტოს მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი ცალმხრივი წერილობითი მიმართვის საფუძველზე, თუ აღნიშნული ქონების იპოთეკით დატვირთვამდე საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთის შესახებ ჩანაწერში რეგისტრირებულია საპრივატიზებო ვალდებულების (ვალდებულებების) ამსახველი შესაბამისი ინფორმაცია. აღნიშნული, არ საჭიროებს კომპანიის, კოოპერატივის წევრ(ებ)ის ან სხვა ნებისმიერი მესამე პირის თანხმობას. ხოლო, მიწის ნაკვეთიდან კოოპერატივის წევრების კუთვნილ, ამ ხელშეკრულების დანართით გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთის წილზე, შესაბამის კოოპერატივის წევრებს საკუთრების უფლება დაუბრუნდებათ ამ ხელშეკრულების დანართით გათვალისწინებული ფართობების შესაბამისად და საჯარო რეესტრში მათი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდება მათ მიერ/სააგენტოს მიერ წარდგენილი ცალმხრივი წერილობითი მიმართვის საფუძველზე.

6.3.2.2. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულება შეწყდა კომპანიის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის საფუძველით, სააგენტო უფლებამოსილია, გამოითხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული საბანკო გარანტია სრული ოდენობით.

6.3.2.3. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული გარემოებებიდან გამომდინარე, შეუძლებელია ამ პუნქტის 6.3.2.1. პუნქტით გათვალისწინებული წესით მიწის ნაკვეთის სააგენტოს/კოოპერატივის წევრისათვის დაბრუნება, შესაბამისი პირი უფლებამოსილია კომპანიას მოსთხოვოს შესაბამისი ზიანის ანაზღაურება, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

6.3.3. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, სააგენტოს არ დაეკისრება საპრივატიზებო პირობის ან/და ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული სხვა ვალდებულებების შესრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა მიერ გადახდილი თანხებისა და გაწეული ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება.

6.3.4. იმ შემთხვევაში, თუ კოოპერატივის წევრების მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის გამო კომპანიას ხელი შეეშლება პროექტის განხორციელებაში, კომპანია უფლებამოსილია კოოპერატივის შესაბამის წევრებს მოსთხოვოს ზიანის ანაზღაურება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

### მუხლი 7. მარეგულირებელი კანონმდებლობა და დავის გადაწყვეტა

მხარეთა შორის ამ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ან/და მისგან გამომდინარე ნებისმიერი უთანხმოება ან/და დავა რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. დავის მოლაპარაკების გზით დასრულების შეუძლებლობის შემთხვევაში, დავას გადაწყვეტს საქართველოს საერთო სასამართლოები.

### მუხლი 8. სხვა პირობები

8.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ურთიერთვალდებულებების ამოწურვამდე.



8.2. ხელშეკრულებაში ნებისმიერი ცვლილება ან/და დამატება ფორმდება წერილობითი ფორმით და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს

8.3. ნებისმიერი კორესპონდენცია მხარეებს შორის უნდა განხორციელდეს წერილობითი ფორმით, ქართულ ენაზე, ქვემოთ მითითებულ მისამართებზე შეტყობინების გაგზავნის გზით. თითოეული მხარე ვალდებულია, ხელშეკრულების სხვა მხარეებს წერილობით აცნობოს მითითებული მისამართის ცვლილების შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში, გაგზავნილი შეტყობინება ჩაითვლება ადრესატისთვის ჩაბარებულად ზედიზედ 2-ჯერ სს „საქართველოს ფოსტით“ ან/და სხვა კურიერის მიერ ჩაბარების შემუძლელობის შემთხვევაში.

სააგენტო: ქ. თბილისი, ყიულისი შარტავას ქუჩა N7.

კოოპერატივის წევრები: [●]

კომპანია: [●]

8.4. ხელშეკრულების დანართი წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს და განიხილება მასთან ერთობლიობაში.

8.5. ხელშეკრულება შედგენილია [●]/ეგზემპლარად, ქართულ ენაზე, რომელიც გადაეცემა [●].

ხელშეკრულების დანართი  
(ს/კ: N01.19.39.004.002)

| №                    | კოოპერატივის<br>ნომერი | სახელი, გვარი    | პირადი<br>ნომერი | საცხოვრებელი<br>ბინის ფართი<br>- კვ. მ | მიწის<br>ნაკვეთის<br>წილი - კვ. მ |
|----------------------|------------------------|------------------|------------------|----------------------------------------|-----------------------------------|
| კოოპერატივის წევრები |                        |                  |                  |                                        |                                   |
| 1                    | 635                    | ნინო ოთარაშვილი  | 01011004005      | 78.80                                  | 157.60                            |
| 2                    | 660                    | დარეჯან მუმლაძე  | 18001053603      | 59.84                                  | 119.68                            |
| 3                    | 626                    | თამაზ ბუჩაიძე    | 01011014263      | 79.53                                  | 159.06                            |
| 4                    | 634                    | თამარი დიასამიძე | 01016001283      | 85.05                                  | 170.10                            |
| 5                    | 627                    | ნათელა გორგოძე   | 01021017560      | 106.59                                 | 213.18                            |
| 6                    | 652                    | ლალი ბილაძე      | 01017001562      | 90.14                                  | 180.28                            |
| 7                    | 652                    | რუსუდან სირაძე   | 01005019890      | 90.14                                  | 180.28                            |
| 8                    | 658                    | მანანა ხუციძე    | 01001009911      | 61.15                                  | 122.30                            |
| 9                    | 634                    | ლელა გელიაშვილი  | 01016000694      | 84.08                                  | 168.16                            |
| 10                   | 651                    | ნინო ჭელიძე      | 01023000311      | 65.37                                  | 130.74                            |
| 11                   | 653                    | ნანა მარგიანი    | 01017031389      | 132.50                                 | 265.00                            |
| 12                   | 648                    | ვასო დავითაშვილი | 01001052303      | 59.88                                  | 119.76                            |
| 13                   | 620                    | თეონა თოდაძე     | 60001018448      | 82.02                                  | 164.04                            |
| 14                   | 634                    | გივი ბერიძე      | 01002011064      | 74.33                                  | 148.66                            |
| 15                   | 670                    | თამარ ბერიაშვილი | 01024058553      | 40.34                                  | 80.68                             |



|    |           |                       |             |        |        |
|----|-----------|-----------------------|-------------|--------|--------|
| 16 | 655       | მზია კიკილაშვილი      | 01023007715 | 59.84  | 119.68 |
| 17 | 651       | ირინა ვარაზანაშვილი   | 01019031106 | 65.37  | 130.74 |
| 18 | 655       | ტატიანა ტრუტნევა      | 01019011925 | 74.33  | 148.66 |
| 19 | ვარკეთილი | ნინო ცუცქირიძე        | 01011034684 | 31.82  | 63.64  |
| 20 | 634       | ნუგზარ გულიტაშვილი    | 01005022146 | 83.58  | 167.16 |
| 21 | 660       | ირმა ბერიშვილი        | 01002021734 | 96.00  | 192.00 |
| 22 | 668       | დავით ვაშაკიძე        | 01014002655 | 84.90  | 169.80 |
| 23 | 651       | ანგელინა მამუჩიშვილი  | 01016003681 | 90.03  | 180.06 |
| 24 | 621       | ზურაბ ბურჯანაძე       | 01015020534 | 35.18  | 70.36  |
| 25 | 626       | ლედი ოქროიძე          | 01015005664 | 62.50  | 125.00 |
| 26 | 650       | თამაზ დევსურაშვილი    | 01011021322 | 90.03  | 180.06 |
| 27 | 646       | მზია კლდიაშვილი       | 01017033247 | 79.35  | 158.70 |
| 28 | 626       | გიორგი დოკვაძე        | 01003010283 | 112.08 | 224.16 |
| 29 | 613       | ნონა ბარბაქაძე        | 01001015882 | 67.50  | 135.00 |
| 30 | 632       | ლამარა ბარბაქაძე      | 01003004023 | 82.26  | 164.52 |
| 31 | 635       | გიორგი ბურდილაძე      | 34001000811 | 61.93  | 123.86 |
| 32 | 613       | თინა ქურხაშვილი       | 01006019849 | 84.74  | 169.48 |
| 33 | 654       | მარგალიტა მაზანიშვილი | 01027007817 | 48.80  | 97.60  |

მხარეთა ხელმოწერები: