



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 331

12 ივლისი
“ --- ” ----- 2024 წ

ქ. თბილისი

შპს „ათორის“ (ს/ნ. 405077633) და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ მშენებლობის დაუმთავრებლობის შედეგად დაზარალებული პირების საცხოვრებელი ფართებით უზრუნველყოფის მიზნით, ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა №36-ში და მის მიმდებარედ, №01.10.10.007.061, №01.10.10.007.080 და №01.10.10.007.081 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, ჯამურად 16871 კვ.მ. ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთების ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის - შპს „ნ.გ.ბ.“-ისათვის (ს/ნ. 405193678), კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზებისა და შესაბამისი ხელშეკრულების პირობების შეთანხმების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის, 75-ე მუხლის „დ. ა“ ქვეპუნქტის, 118¹ მუხლის პირველი და მე-3 პუნქტების, „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 და მე-6 პუნქტების და „შპს „ათორის“ (ს/ნ. 405077633) და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ მშენებლობის დაუმთავრებლობის შედეგად დაზარალებული პირების საცხოვრებელი ფართებით უზრუნველყოფის მიზნით, ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა №36-ში და მის მიმდებარედ, №01.10.10.007.061, №01.10.10.007.080 და №01.10.10.007.081 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, ჯამურად 16871 კვ.მ. ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთების ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის - შპს „ნ.გ.ბ.“-ისათვის (ს/ნ. 405193678), კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 28 ივნისის №24.1125.1287 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ გადაწყვიტა:

1. მიეცეს თანხმობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, „შპს „ათორის“ (ს/ნ. 405077633) და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ მშენებლობის დაუმთავრებლობის შედეგად დაზარალებული პირების საცხოვრებელი ფართებით უზრუნველყოფის მიზნით, ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა №36-ში და მის მიმდებარედ, №01.10.10.007.061, №01.10.10.007.080 და №01.10.10.007.081 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, ჯამურად 16871 კვ.მ. ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთების ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის - შპს „ნ.გ.ბ.“-ისათვის (ს/ნ. 405193678),

კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 28 ივნისის №24.1125.1287 განკარგულებით გათვალისწინებული ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა №36-ში და მის მიმდებარედ, №01.10.10.007.061, №01.10.10.007.080 და №01.10.10.007.081 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, ჯამურად 16 871 კვ.მ. ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთების ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის - შპს „ნ.გ.ბ.“-ისათვის (ს/ნ. 405193678) სიმბოლურ თანხად - 1 (ერთი) ლარის ოდენობით, პირდაპირი განკარგვის წესით, განსაზღვრული საპრივატიზებო პირობებით პრივატიზებაზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის აღნიშნული განკარგულების დანართით წარმოდგენილი ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად.

2. 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 თავმჯდომარე



გიორგი ტყემალაძე

ხელშეკრულება

ქალაქ თბილისში შპს „ათორის“ (ს/ნ: 405077633) და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ მშენებლობის დაუმთავრებლობის შედეგად დაზარალებული პირების საცხოვრებელი ფართებით უზრუნველყოფის მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ

ქ. თბილისი

_____ / _____ / 2024 წ.

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის [●] და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს [●] განკარგულებების საფუძველზე,

ერთი მხრივ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის (შემდგომში: მთავრობა) სახელით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო (შემდგომში: სააგენტო), წარმოდგენილი მისი უფროსის - ირაკლი თავართქილაძის (პ/ნ: 0124052796) მიერ;

მეორე მხრივ, შპს „ნ.გ.ბ.“ (ს/ნ: 405193678, შემდგომში: მყიდველი) წარმოდგენილი [●] მიერ;

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

პრეამბულა

ვინაიდან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის 2023 წლის 26 დეკემბრის №19 ოქმის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 27 დეკემბრის №23.2154.2403 განკარგულების და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 28 დეკემბრის №643 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ოფიციალურ ვებ-გვერდზე (www.tbilisi.gov.ge) 2023 წლის 29 დეკემბრიდან 2024 წლის 09 თებერვლის ჩათვლით გამოცხადდა ინტერესთა გამოხატვა „შპს „ათორის“ (ს/ნ: 405077633) და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ მშენებლობის დაუმთავრებლობის შედეგად დაზარალებული პირების საცხოვრებელი ფართებით უზრუნველყოფის მიზნით, ქ. თბილისში, სარაჯიშვილის ქ. №36-ში მდებარე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 16871 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის (ს.კ: №01.10.10.007.061, №01.10.10.007.077 და №01.10.10.007.051) კონკურენტული შერჩევის წესით პრივატიზებისა და მასზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობის თაობაზე“ (შემდგომში: ინტერესთა გამოხატვა);

ვინაიდან, ინტერესთა გამოხატვის საგანს წარმოადგენდა საპრივატიზებო ქონებაზე (ქ. თბილისში, სარაჯიშვილის ქ. №36-ში მდებარე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ჯამურად 16871 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი) საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა და პარკის მშენებლობის განხორციელება და განხორციელებული მშენებლობის ფარგლებში აშენებული შენობა-ნაგებობ(ებ)იდან უპირატესად შპს „ათორის“ (ს/ნ: 405077633) მიერ მშენებლობის დაუმთავრებლობის შედეგად დაზარალებული შესაბამისი პირების საცხოვრებელი ფართებით უზრუნველყოფა;

ვინაიდან, ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის გამოვლენის კრიტერიუმს წარმოადგენდა ინტერესთა გამოხატვის პირობებით გათვალისწინებული ქონების მიმღები პირებისათვის საკუთრებაში გადასაცემი ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართების ჯამური ფართობის ყველაზე დიდი ოდენობის შეთავაზება, რომელიც არ უნდა ყოფილიყო 8000 (რვა ათასი) კვ.მ.-ზე ნაკლები;

ვინაიდან, სააგენტოს 2024 წლის 19 თებერვლის №61-01240501349 კორესპონდენციის თანახმად, ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებულად გამოცხადდა შპს „ნ.გ.ბ.“ (ს/ნ: 405193678), რომლის მიერ შეთავაზებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართების ჯამური ფართობი შეადგენს 8050 (რვა ათას ორმოცდაათი) კვ.მ-ს;

ვინაიდან, შპს „ნ.გ.ბ.“-ის (ს/ნ: 405193678) მიერ ინტერესთა გამოხატვის ფარგლებში სააგენტოში წარმოდგენილია ინტერესთა გამოხატვის პირობების შესაბამისი 6 000 000 (ექვსი მილიონი) ლარის ოდენობის უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია, რომელიც მოქმედია 2025 წლის 10 თებერვლის ჩათვლით;

ვინაიდან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის [●] განკარგულებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის [●] განკარგულების შესაბამისად, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება ინტერესთა გამოხატვით გათვალისწინებული უძრავი ქონების შპს „ნ.გ.ბ.“-ისთვის (ს/ნ: 405193678) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ, წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებით;

მხარეები თანხმდებიან, დადონ უძრავი ქონების პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ წინამდებარე ხელშეკრულება (შემდგომში: ხელშეკრულება)

1. ტერმინები და ინტერპრეტაცია

წინამდებარე ხელშეკრულებაში, თუ კონტექსტი სხვაგვარად არ ითვალისწინებს, გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

- 1.1. მუნიციპალიტეტი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი;
- 1.2. დაზარალებული პირები - შპს „ათორის“ (ს/ნ: 405077633) და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ მშენებლობის დაუმთავრებლობის შედეგად დაზარალებული პირები, რომელთა ვინაობაც განისაზღვრება კომისიის მიერ, სააგენტოსთვის წარდგენილი წერილობითი შეტყობინებ(ებ)ის შესაბამისად, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესით;
- 1.3. კომისია - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისია;
- 1.4. საპრივატიზებო ქონება - მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, რომელზეც დაგეგმილია პროექტის განხორციელება და რომელიც საკუთრებაში გადაეცემა მყიდველს, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების პირობით. საპრივატიზებო ქონების მახასიათებლები განსაზღვრულია ხელშეკრულების მე-2 მუხლით;
- 1.5. პროექტი - მყიდველის მიერ საპრივატიზებო ქონებაზე შენობა-ნაგებობ(ებ)ის და პარკის მშენებლობა, ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებისა და ვადების შესაბამისად, დაზარალებული პირების შესაბამისი გადასაცემი ფართებით დაკმაყოფილების მიზნით;
- 1.6. პარკი - განისაზღვრება ხელშეკრულების 5.1 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად;
- 1.7. სავალდებულო შენობა-ნაგებობა(ები) - საპრივატიზებო ქონებაზე პროექტის ფარგლებში დაგეგმილი/ასაშენებელი/მშენებარე ის შენობა-ნაგებობა/შენობა-ნაგებობები, სადაც გათვალისწინებული იქნება/განთავსდება გადასაცემი ფართ(ებ)ი. მყიდველი უფლებამოსილია თავად განსაზღვროს საპრივატიზებო ქონებაზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობების რაოდენობა და მდებარეობა, რაც შეთანხმდება განაშენიანების რეგულირების გეგმით;
- 1.8. პირველი ლოტი - ის სავალდებულო შენობა-ნაგებობა(ები), რომლის/რომელთა მშენებლობა (მათ შორის, მისი/მათი დასრულების ვადა) წინ უსწრებს სხვა შენობა-ნაგებობების მშენებლობის პროცესს;

- 1.9. მეორე ლოტი - ის სავალდებულო შენობა-ნაგებობა(ები), რომელიც/რომლებიც არ შედის პირველი ლოტის ფარგლებში, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.
- 1.10. გადასაცემი ფართ(ებ)ი - განისაზღვრება ხელშეკრულების 5.6.1 პუნქტის შესაბამისად;
- 1.11. პირველი ლოტის ფართ(ებ)ი - გადასაცემი ფართ(ებ)ის ის ნაწილი, რომელიც შედის პირველი ლოტის ფარგლებში გათვალისწინებულ გადასაცემ ფართ(ებ)ში, ხელშეკრულების 5.6.2 პუნქტის პირობის შესაბამისად.
- 1.12. მეორე ლოტის ფართ(ებ)ი - გადასაცემი ფართ(ებ)ის ის ნაწილი, რომელიც არ შედის პირველი ლოტის ფარგლებში გათვალისწინებულ გადასაცემ ფართ(ებ)ში.
- 1.13. ქონების მიმღები პირ(ებ)ი - გადასაცემ ფართ(ებ)ზე საკუთრების უფლების უსასყიდლოდ მიმღები პირ(ებ)ი, რომელსაც/რომელთაც თავდაპირველად წარმოადგენს მხოლოდ მუნიციპალიტეტი, ხოლო შემდეგ - ასევე მის მიერ განსაზღვრული სხვა პირ(ებ)ი, ხელშეკრულების 5.6.8 - 5.6.9 პუნქტების პირობების გათვალისწინებით;
- 1.14. კარკასული მდგომარეობა - შენობა-ნაგებობის მდგომარეობა, როდესაც დასრულებულია შენობა-ნაგებობის ძირითადი მონოლითური კონსტრუქციული სისტემის, რკინა-ბეტონის კარკასის, გადახურვისა და საფასადე კედლების მშენებლობა;
- 1.15. თეთრი კარკასის მდგომარეობა - გადასაცემი ფართ(ებ)ის მდგომარეობა, რომელიც განისაზღვრება ხელშეკრულების 5.6.11 პუნქტის შესაბამისად;
- 1.16. მშენებლობის დასრულება - შენობა-ნაგებობის მდგომარეობა, როდესაც იგი მიაღწევს თეთრი კარკასის მდგომარეობას;
- 1.17. საბანკო გარანტია - განისაზღვრება ხელშეკრულების მე-7 მუხლის პირობების შესაბამისად;
- 1.18. საჯარო რეესტრი - სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
- 1.19. საპრივატიზებო საფასური - განისაზღვრება ხელშეკრულების 3.1 პუნქტის შესაბამისად;
- 1.20. საპრივატიზებო შეზღუდვა - განისაზღვრება ხელშეკრულების 4.4 პუნქტის შესაბამისად;
- 1.21. განშლის ოქმი - ინდივიდუალური ფართების განაწილების ოქმი;
- 1.22. განაშენიანების სრული ფართი - განისაზღვრება ხელშეკრულების 5.1 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად;

2. საპრივატიზებო ქონება და მისი მახასიათებლები

- 2.1. საპრივატიზებო ქონებას წარმოადგენს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, ქალაქ თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა №36-ში და მის მიმდებარედ არსებული ჯამურად 16871 კვ.მ. ფართობის მქონე, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთები:
 - i. ს/კ: 01.10.10.007.061 – 15229 კვ.მ.
 - ii. ს/კ: 01.10.10.007.080 – 1457 კვ.მ.
 - iii. ს/კ: 01.10.10.007.081 – 185 კვ.მ.
- 2.2. საპრივატიზებო ქონებაზე განთავსებულია რიგი რეგისტრირებული და ხაზობრივი ნაგებობები. მასზე, ასევე, შესაძლოა მდებარეობდეს სხვა, არარეგისტრირებული ხაზობრივი ნაგებობები.
- 2.3. საპრივატიზებო ქონების ნაწილი, კერძოდ, №01.10.10.007.081 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, სავარაუდოდ, დაკავებულია თვითნებურად.

3. საპრივატიზებო საფასური

- 3.1. საპრივატიზებო ქონების საპრივატიზებო საფასური შეადგენს სიმბოლურ ფასს - 1 (ერთი) ლარს.
- 3.2. მყიდველი ვალდებულია საპრივატიზებო საფასური გადაიხადოს ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული 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.

4. ხელშეკრულების საგანი და საპრივატიზებო ქონების რეგისტრაციის წესი

- 4.1. ხელშეკრულების საგანია მთავრობის მიერ, ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებით, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების გზით, საპრივატიზებო ქონების მყიდველისათვის საკუთრებაში გადაცემა, მყიდველის მიერ საპრივატიზებო ქონებაზე პროექტის განხორციელებისა და პროექტის ფარგლებში, უპირატესად დაზარალებული პირების საცხოვრებელი ფართებით უზრუნველყოფის მიზნით.
- 4.2. საპრივატიზებო ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდება მყიდველის მიერ საპრივატიზებო საფასურის ხელშეკრულების 3.2 პუნქტის შესაბამისად გადახდის შემდეგ, სააგენტოს მიერ მყიდველის სახელზე გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის საფუძველზე.
- 4.3. სააგენტო საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობას გასცემს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესითა და ვადებში.
- 4.4. საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა გაცემა და საპრივატიზებო ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულების პირობით, რაც შესაბამის მოწმობაში/ამონაწერში აისახება შემდეგი ჩანაწერით: „შემდგომში: საპრივატიზებო შეზღუდვა“. საპრივატიზებო შეზღუდვა გავრცელდება და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდება საპრივატიზებო ქონების დაყოფის ან გაერთიანების (მათ შორის, სხვა უძრავ ქონებასთან გაერთიანების) შედეგად წარმოქმნილ ნაკვეთ(ებ)ზე (მათ შორის, საპრივატიზებო ქონების იმ ნაწილზე, სადაც განთავსდება პარკი), ასევე, მასზე/მათზე წარმოქმნილ დამოუკიდებელი უფლების ობიექტებზეც (ინდივიდუალურ ფართებზე).
- 4.5. საპრივატიზებო ქონებაზე საპრივატიზებო შეზღუდვის რეგისტრაციის გაუქმება შესაძლებელია მხოლოდ სააგენტოს წერილობითი თანხმობით, ხელშეკრულების 6.1 - 6.3 პუნქტების შესაბამისად გაცემული დოკუმენტის საფუძველზე.

5. პროექტის განხორციელების ძირითადი პირობები

- 5.1. საპრივატიზებო ქონებაზე პროექტი უნდა განხორციელდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში, შემდეგი ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების გათვალისწინებით:
- ა) ფუნქციური ზონა - საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) (გარდა ამ პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული პარკის ტერიტორიისა);
 - ბ) საპრივატიზებო ქონების განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის (შემდგომში: კ2 კოეფიციენტი) ჯამური საანგარიშო ფართობი შეადგენს არაუმეტეს 46 000

(ორმოცდაექვსი ათასი) კვ.მ.-ს (შემდგომში: განაშენიანების სრული ფართი), ხოლო შესაბამისი კ2 კოეფიციენტის მაჩვენებელი განისაზღვრება განაშენიანების რეგულირების გეგმით.

გ) ყოველგვარი ექვის გამოსარიცხად, საპრივატიზებო ქონების ტერიტორია სრულად ჩაითვლება პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთის განაშენიანების (კ1), განაშენიანების ინტენსივობის (კ2) და გამწვანების (კ3) კოეფიციენტების (შემდგომში: სამშენებლო კოეფიციენტები) ანგარიშში, გარდა ამ პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული პარკის ტერიტორიისა.

დ) საპრივატიზებო ქონებიდან სულ მცირე 3500 (სამი ათას ხუთასი) კვ.მ. ფართობის ტერიტორიაზე უნდა მოეწყოს კონცენტრირებული და საჯარო სარეკრეაციო სივრცე - პარკი (შემდგომში: პარკი), რომლის მდებარეობა და კონფიგურაცია განისაზღვრება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, წინამდებარე ქვეპუნქტში მითითებული ფართობის შემცირების გარეშე. ამასთან, პარკის მიერ ათვისებული მიწის ნაკვეთის შესაბამისი ნაწილი არ ჩაითვლება სამშენებლო კოეფიციენტების ანგარიშში.

5.2. ყოველგვარი ექვის გამოსარიცხად, პროექტი სრულად ხორციელდება მყიდველის ხარჯით/მის მიერ მოზიდული სახსრებით. პროექტის განსახორციელებლად საჭირო საგზაო/ინფრასტრუქტურული/საინჟინრო სამუშაოების განხორციელება (მათ შორის, საჭიროების შემთხვევაში, საპროექტო ტერიტორიებამდე გზისა და კომუნიკაციების მიყვანა, ასევე, საპრივატიზებო ქონებაზე განთავსებული, რეგისტრირებული ან/და არარეგისტრირებული კომუნიკაციების გადატანა და ამ მიზნით, შესაბამის ორგანოებთან კომუნიკაცია) ან/და პროექტის განხორციელების მიზნით რაიმე ფინანსური რესურსის მიმართვა/მოზიდვა არ წარმოადგენს მუნიციპალიტეტის ვალდებულებას.

5.3. მყიდველი ვალდებულია, საჭიროების შემთხვევაში, საპროექტო ტერიტორიაზე რეგისტრირებული/არარეგისტრირებული კომუნიკაციების სხვა შესაბამის ტერიტორიაზე გადატანის მიზნით, უზრუნველყოს შესაბამისი ორგანოებისგან/უწყებებისგან საჭირო თანხმობების/ნებართვების მოპოვება და მათი გადატანა საკუთარი ხარჯით, ამავე ორგანოებთან/უწყებებთან შეთანხმებული პირობებითა და კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5.4. მყიდველი ვალდებულია ხელშეკრულების გაფორმებიდან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე უზრუნველყოს საპრივატიზებო ქონების ტერიტორიისა და უსაფრთხოების დაცვა, რაც მოიცავს, მათ შორის, საპრივატიზებო ქონებაზე/ქონებაში მესამე პირების შესაძლო თვითნებურად შეჭრისა და მათ მიერ ტერიტორიის დაკავების აღკვეთას.

5.5. ყოველგვარი ექვის გამოსარიცხად, მყიდველი უფლებამოსილია, საპრივატიზებო ქონებაზე განახორციელოს როგორც საცხოვრებელი დანიშნულების, ისე მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობების მშენებლობა. ამასთან, გადასაცემი ფართ(ებ)ი სრულად უნდა მოიცავდეს საცხოვრებელი დანიშნულების ინდივიდუალურ ფართებს (ბინებს).

5.6. გადასაცემი ფართებისა და ქონების მიმღებ პირთა განსაზღვრა:

5.6.1. პროექტის ფარგლებში ქონების მიმღები პირ(ებ)ისათვის მყიდველის მიერ უსასყიდლოდ გადასაცემი ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართების (ბინების) (შემდგომში: გადასაცემი ფართ(ებ)ი) ჯამური ფართობი შეადგენს არანაკლებ 8050 (რვა ათას ორმოცდაათი) კვ.მ.-ს

5.6.2. პირველი ლოტის ფარგლებში განთავსებული/გათვალისწინებული უნდა იყოს გადასაცემი ფართ(ებ)ის არანაკლებ 50%.

5.6.3. მეორე ლოტის ფარგლებში განთავსებული/გათვალისწინებული უნდა იყოს დარჩენილი გადასაცემი ფართ(ებ)ი (მეორე ლოტის ფართ(ებ)ი) სრულად.

5.6.4. მყიდველი ვალდებულია, საპრივატიზებო ქონებაზე რამდენიმე შენობა-ნაგებობის მშენებლობის შემთხვევაში, თითოეულ შენობა-ნაგებობაში გაითვალისწინოს გადასაცემი ფართ(ებ)ი, სულ მცირე,

განაშენიანების სრული ფართიდან თითოეული შენობა-ნაგებობის ფარგლებში გათვალისწინებული წილის პროპორციული ოდენობით.

- 5.6.5. მყიდველი უფლებამოსილია, იმ შენობა-ნაგებობაში/შენობა-ნაგებობ(ებ)ში, რომელთა მშენებლობა წინ უსწრებს სხვა შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობას, განსაზღვროს/გათვალისწინოს გადასაცემი ფართ(ებ)ი ხელშეკრულების 5.6.4 პუნქტით დადგენილზე მეტი ოდენობით. ასეთ შემთხვევაში, მას არ ექნება წინმსწრებ შენობა-ნაგებობაში/შენობა-ნაგებობებში განსაზღვრული/გათვალისწინებული ფართ(ებ)ის სხვა შენობა-ნაგებობაში/შენობა-ნაგებობებში გათვალისწინებისა და აქედან გამომდინარე, ასეთი ფართ(ებ)ის ფარგლებში, ხელშეკრულების 5.6.4 პუნქტით გათვალისწინებული პროპორციის დაცვის ვალდებულება.
- 5.6.6. მყიდველი ვალდებულია, საპრივატიზებო ქონებაზე შესაბამისი არქიტექტურული პროექტ(ებ)ის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში წარდგენამდე გონივრული ვადით ადრე წერილობით მიმართოს სააგენტოს, ქონების მიმღები პირ(ებ)ისთვის გადასაცემი ფართ(ებ)ის რაოდენობისა და ფართობ(ებ)ის შესახებ სააგენტოსგან ინფორმაციის გამოთხოვის მიზნით. დაზარალებული პირებისთვის გადასაცემი ინდივიდუალური ფართების ნუსხას სააგენტო მყიდველს მიაწვდის მოთხოვნიდან არაუგვიანეს 15 (თხუთმეტი) სამუშაო დღეში კომისიის მიერ მიწოდებული მონაცემების საფუძველზე. მყიდველი ვალდებულია სააგენტოს მიერ მიწოდებული ინფორმაცია გადასაცემი ფართ(ებ)ის რაოდენობისა და თითოეული ბინის ფართობის შესახებ, გათვალისწინოს შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის არქიტექტურული პროექტ(ებ)ის შეთანხმებისას და პროექტი განახორციელოს ამ მონაცემების შესაბამისად.
- 5.6.7. თითოეული ინდივიდუალური გადასაცემი ფართის (ბინის) აივნის ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს შესაბამისი ინდივიდუალური გადასაცემი ფართის 15%-ს (თხუთმეტ პროცენტს). წინააღმდეგ შემთხვევაში, აივნის დამატებითი ფართი ქონების მიმღებ შესაბამის პირს გადაეცემა გადასაცემ ფართზე დამატებით, უსასყიდლოდ.
- 5.6.8. ყოველგვარი ბუნდოვანების აღმოფხვრის მიზნით, პროექტის ფარგლებში ქონების თავდაპირველ მიმღებს წარმოადგენს მუნიციპალიტეტი, რომელიც უფლებამოსილია შემდგომ ქონების მიმღებ პირ(ებ)ად ასევე განსაზღვროს სხვა პირები, ხელშეკრულების 5.6.9 პუნქტის შესაბამისად.
- 5.6.9. გადასაცემ ფართ(ებ)ზე მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების 5.7.4 პუნქტის შესაბამისად რეგისტრაციის შემდეგ, სააგენტო, მუნიციპალიტეტის შესაბამისი ორგანოების გადაწყვეტილების საფუძველზე, უფლებამოსილია უზრუნველყოს შესაბამისი გადასაცემი ფართ(ებ)ის საკუთრების უფლებით გადაცემა კომისიის მიერ განსაზღვრული დაზარალებული პირებისთვის/სხვა პირებისთვის, კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ასეთი გადასაცემი ფართ(ებ)ის ქონების მიმღებ პირ(ებ)ად განისაზღვრება/განისაზღვრებიან აღნიშნული პირ(ებ)ი.
- 5.6.10. გადასაცემ ფართ(ებ)ზე მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე, მყიდველი უფლებამოსილია თავისი შეხედულებისამებრ და სააგენტოს/ქონების მიმღები პირ(ებ)ის წინასწარი თანხმობის გარეშე განახორციელოს ნებისმიერი ფართის (მათ შორის, გადასაცემი ფართ(ებ)ის) პროექტირება და შეთანხმება, შეიტანოს მასში ცვლილებები, გარდა შესაბამი გადასაცემი ფართ(ებ)ის ფართობის, რაოდენობის ან/და გადასაცემ ფართ(ებ)თან დაკავშირებით ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა პირობების ცვლილებისა. გადასაცემ ფართ(ებ)ზე მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდეგ, მყიდველი აგრეთვე უფლებამოსილია, საკუთარი შეხედულებისამებრ განახორციელოს ნებისმიერი სხვა ფართის (გარდა შესაბამისი გადასაცემი ფართ(ებ)ისა) პროექტირება და შეიტანოს მასში ცვლილებები, სააგენტოს/ქონების მიმღები პირ(ებ)ის წინასწარი თანხმობის გარეშე. ამასთან, დასაშვებია გადასაცემი ინდივიდუალური ფართ(ებ)ის ფართობის ცდომილება - ფართის შემცირების შემთხვევაში, არაუმეტეს 3 %-ის ოდენობით. ასეთ შემთხვევაში, სააგენტოს/ქონების მიმღებ პირ(ებ)ს არ წარმოეშობა(თ) რაიმე სახის პრეტენზია ან/და მოთხოვნის უფლება მყიდველის მიმართ. ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ ინდივიდუალური ფართ(ებ)ი აღემატება შესაბამის გადასაცემ ფართ(ებ)ს,

მყიდველი შესაბამის პირ(ებ)ს გადასცემს გაზრდილ ფართ(ებ)ს და აღნიშნულთან დაკავშირებით, სააგენტოს/ქონების მიმღები პირ(ებ)ის მიმართ არ წარმოეშობა რაიმე პრეტენზია ან/და მოთხოვნის უფლება.

5.6.11. პროექტის მიზნებისათვის, გადასაცემი ფართ(ებ)ის „თეთრი კარკასის მდგომარეობა“ გულისხმობს შემდეგს:

- i. დასრულებული შესაბამისი კორპუსის ფასადი და სახურავი;
- ii. ბინის გარე პერიმეტრზე მეტალო-პლასტმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები (მინა პაკეტით) დამონტაჟებული;
- iii. ბინაში შესასვლელი ლითონის კარი (საკეტი) დამონტაჟებული;
- iv. ბინის შიდა ტიხრები მოწყობილი და კედლები გალესილი გაჯით ან სხვა მასალით;
- v. ბინის იატაკი მოჭიმული ცემენტის ხსნარით (ე.წ. „სტიაჰკა“);
- vi. ბინის აივნები მოწყობილი შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად;
- vii. სადარბაზო კეთილმოწყობილი, ლიფტი დამონტაჟებული/ჩართული;
- viii. ბინამდე მიყვანილი ცენტრალური კომუნიკაციები (წყალი, კანალიზაცია, ელექტროენერგია, გაზი), მრიცხველის მონტაჟის ჩათვლით. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, აღნიშნულთან დაკავშირებით შესაბამისი (მათ შორის, კანონმდებლობით გათვალისწინებული) ხარჯ(ებ)ის გაწევა წარმოადგენს მყიდველის ვალდებულებას.

5.7. მშენებლობის განხორციელებისა და გადასაცემი ფართ(ებ)ის გადაცემის ვადები:

- 5.7.1. მყიდველი ვალდებულია, საპრივატიზებო ქონებაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცება უზრუნველყოს ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 9 (ცხრა) თვის ვადაში, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
- 5.7.2. მყიდველი ვალდებულია, პირველი ლოტის მშენებლობის ნებართვა/ნებართვები მოიპოვოს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებიდან 3 (სამი) თვის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან 12 (თორმეტი) თვისა, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
- 5.7.3. მყიდველი ვალდებულია, მეორე ლოტის მშენებლობის ნებართვა/ნებართვები ასევე, პარკის მშენებლობისთვის საჭირო, კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნებართვა/თანხმობა მოიპოვოს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებიდან 11 (თერთმეტი) თვის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან 20 (ოცი) თვისა, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
- 5.7.4. გადასაცემი ფართ(ებ)იდან შესაბამის ინდივიდუალურ საცხოვრებელ ფართებზე განშლის ოქმის საფუძველზე, განახორციელოს მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია (შესაბამისი ინდივიდუალური ამონაწერების მომზადება) სავალდებულო შენობა-ნაგებობ(ებ)ის (შესაბამისი თითოეული შენობა-ნაგებობის) მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის მოპოვებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვის ვადაში.
- 5.7.5. მყიდველი ვალდებულია, უზრუნველყოს პირველი ლოტის მშენებლობის დასრულება, ექსპლუატაციაში მიღება და პირველი ლოტის ფართ(ებ)ის ქონების მიმღები პირ(ებ)ისათვის თეთრი კარკასის მდგომარეობაში ფაქტობრივად გადაცემა, პირველი ლოტის (შესაბამისი თითოეული შენობა-ნაგებობის) მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის მოპოვებიდან არაუმეტეს 32 (ოცდათორმეტი) თვის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან 44 (ორმოცდაოთხი) თვისა.
- 5.7.6. მყიდველი ვალდებულია, უზრუნველყოს მეორე ლოტის მშენებლობის დასრულება, ექსპლუატაციაში მიღება და მეორე ლოტის ფართ(ებ)ის ქონების მიმღები პირ(ებ)ისათვის თეთრი კარკასის მდგომარეობაში ფაქტობრივად გადაცემა, მეორე ლოტის (შესაბამისი თითოეული შენობა-

ნაგებობის) მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის მოპოვებიდან არაუმეტეს 48 (ორმოცდარვა) თვის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან 60 (სამოცი) თვისა.

- 5.7.7. თუ ხელშეკრულების 5.7.5 და 5.7.6 პუნქტებით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად, ქონების მიმღები პირ(ებ)ისათვის გადასაცემი ფართ(ებ)ის თეთრი კარკასის მდგომარეობაში ფაქტობრივად გადაცემა ვერ განხორციელდა მყიდველის მიერ ხელშეკრულების შესაბამისი პირობების დაცვისა და მაქსიმალური ძალისხმევის გაღების მიუხედავად, ქონების მიმღები პირ(ებ)ის მიზენით (მაგალითად, ქონების მიმღები პირ(ებ)ის მოუძიებლობის, ან აღნიშნული პირ(ებ)ის მიერ ქონების მიღებაზე უარის/მიღების გაჭიანურების გამო), აღნიშნული არ წარმოადგენს მყიდველის მიერ ხელშეკრულების 5.7.5 და 5.7.6 პუნქტებით გათვალისწინებული პირობების შეუსრულებლობას. ასეთი გარემოების არსებობისას, სააგენტოს მოთხოვნის შემთხვევაში, მყიდველი ვალდებულია შესრულება (შესაბამისი ბინის გასაღების გადაცემა) განახორციელოს სააგენტოს წინაშე.
- 5.7.8. მყიდველი ვალდებულია, პარკის მშენებლობა განახორციელოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან წინასწარ წერილობით შეთანხმებული სტანდარტების, პროცედურებისა და წესების დაცვით და დაასრულოს არაუგვიანეს პირველი ლოტის მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის (სრულად) მოპოვებიდან 51 (ორმოცდათერთმეტი) თვის ვადაში, თუმცა არაუგვიანეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან 63 (სამოცდასამი) თვისა, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
- 5.7.9. მყიდველი ვალდებულია, პარკის მშენებლობის დასრულებიდან (კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, ექსპლუატაციაში მიღებიდან) არაუგვიანეს 2 (ორი) თვის ვადაში უზრუნველყოს საპრივატიზებო ქონების იმ ნაწილის ცალკე საკადასტრო ერთეულად დარეგისტრირება, სადაც განთავსებული იქნება პარკი და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცეს იგი მუნიციპალიტეტს.
- 5.7.10. მყიდველი ვალდებულია, არაუგვიანეს შესაბამისი მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის მოპოვებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში წარუდგინოს სააგენტოს ინფორმაცია საპრივატიზებო ქონებაზე დაგეგმილი შენობა-ნაგებობების მშენებლობის რიგითობის შესახებ და პროექტის განხორციელებისას დაიცვას აღნიშნული რიგითობა.
- 5.8. მყიდველი ვალდებულია, ხელშეკრულების 5.7.9 პუნქტის შესაბამისად პარკის მუნიციპალიტეტისთვის გადაცემამდე, უზრუნველყოს პარკის მოვლა-პატრონობა და საჯაროდ ხელმისაწვდომობა.
- 5.9. ვალდებულების შესრულების დადასტურება:
- 5.9.1. სავალდებულო შენობა-ნაგებობ(ებ)ის კარკასულ მდგომარეობაში მოყვანა ან/და მშენებლობის დასრულება ან/და სავალდებულო შენობა-ნაგებობ(ებ)ის თეთრი კარკასის მდგომარეობაში მოყვანა დასტურდება სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს, „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მე-5 პუნქტით განსაზღვრული აუდიტორული ფირმის ან სააგენტოსთან წინასწარ წერილობით შეთანხმებული, კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით აკრედიტირებული შესაბამისი აუდიტორის/აუდიტორული ფირმის ან ინსპექტირების ორგანოს მიერ გაცემული შესაბამისი დასკვნის საფუძველზე.
- 5.9.2. შესაბამისი შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი ადასტურებს ამ შენობა-ნაგებობის კარკასულ მდგომარეობაში მოყვანას, ასევე, ამ შენობა-ნაგებობის ფარგლებში ქონების მიმღები პირების (ყველა პირის) ხელშეკრულების 5.9.3 პუნქტით გათვალისწინებულ დასტურთან ერთობლიობაში - მშენებლობის დასრულების ფაქტს.

- 5.9.3. ნებისმიერ (მათ შორის, ხელშეკრულების 5.9.2 პუნქტით გათვალისწინებულ) შემთხვევაში სავალდებულო შენობა-ნაგებობ(ებ)ის თეთრი კარკასის მდგომარეობაში მოყვანა უნდა დადასტურდეს ხელშეკრულების 5.9.1 პუნქტით გათვალისწინებული შესაბამისი დასკვნით, გარდა იმ შემთხვევისა, თუკი ქონების მიმღები შესაბამისი პირ(ებ)ი (გარდა მუნიციპალიტეტისა) წერილობით ადასტურებს/ადასტურებენ (მაგალითად, მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმოწერის გზით) შესაბამისი გადასაცემი ფართ(ებ)ის თეთრი კარკასის მდგომარეობაში მიღებას.
- 5.9.4. მყიდველი ვალდებულია, ხელშეკრულების 5.7.5 – 5.7.6 პუნქტებით გათვალისწინებული თითოეული ვადის ამოწურვიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) თვის ვადაში სააგენტოს წარუდგინოს ხელშეკრულების 5.9.1, 5.9.2 ან/და 5.9.3 პუნქტით გათვალისწინებული შესაბამისი დოკუმენტ(ებ)ი შესაბამისი ვალდებულებების შესრულების დადასტურების თაობაზე.
- 5.9.5. მყიდველის მიერ პარკის მშენებლობის დასრულებას სააგენტო დაადასტურებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილობითი პოზიციისა და კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, კანონმდებლობით მიერ განსაზღვრული შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გამოცემული ექსპლუატაციაში მიღების აქტის საფუძველზე.
- 5.9.6. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, მყიდველის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები შესრულებულად ითვლება სააგენტოს მიერ წერილობითი ფორმით, კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით მათი შესრულების დადასტურების საფუძველზე.
- 5.10. მყიდველი ვალდებულია, სააგენტოს შესაბამისი მოთხოვნის მიღებიდან არაუგვიანეს 14 (თოთხმეტი) კალენდარული დღის ვადაში სააგენტოს წარუდგინოს ინფორმაცია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების მდგომარეობის შესახებ.

6. საპრივატიზებო ქონების შემდგომი განკარგვა

- 6.1. მყიდველის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების სრულად შესრულების შემდეგ, საპრივატიზებო ქონებაზე საპრივატიზებო შეზღუდვის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია გაუქმდება მყიდველის წერილობითი მიმართვისა და ვალდებულებების შესრულების დადასტურების შესახებ სააგენტოს მიერ გაცემული შესაბამისი წერილობითი დოკუმენტის საფუძველზე. ასეთ შემთხვევაში, საპრივატიზებო ქონება ხდება მყიდველის უპირობო საკუთრება.
- 6.2. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე, მყიდველის მოთხოვნის შემთხვევაში, სააგენტო გასცემს წერილობით დასტურს, რომლის საფუძველზე, საპრივატიზებო ქონებაზე ასაშენებელი თითოეული შენობა-ნაგებობის შესაბამის ინდივიდუალურ ფართებზე საპრივატიზებო შეზღუდვის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია გაუქმდება ეტაპობრივად (მათ შორის, დაურეგისტრირებელ ინდივიდუალურ ფართებს პირველადი რეგისტრაციის ეტაპზე არ გადაჰყვება საპრივატიზებო შეზღუდვა), შემდეგი წესით:
- 6.2.1. პირველი ლოტით გათვალისწინებული თითოეული შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის არაუმეტეს 40%-ზე - პირველი ლოტის ფართების მუნიციპალიტეტის საკუთრებად რეგისტრაციის შემდეგ, ხოლო სხვა ნებისმიერი შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის არაუმეტეს 40%-ზე - მეორე ლოტის ფართების მუნიციპალიტეტის საკუთრებად რეგისტრაციის შემდეგ;
- 6.2.2. პირველი ლოტით გათვალისწინებული თითოეული შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობიდან, შესაბამისი შენობა-ნაგებობაში პირველი ლოტის ფართ(ებ)ისა და ხელშეკრულების 6.2.1 პუნქტით განსაზღვრული ფართების გამოკლებით დარჩენილი ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის არაუმეტეს 60%-ზე - პირველი ლოტით გათვალისწინებული შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის კარკასულ მდგომარეობაში მოყვანის შემდეგ,

ხოლო სხვა ნებისმიერი შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობიდან, ამ შენობა-ნაგებობაში გადასაცემი ფართ(ებ)ის და ხელშეკრულების 6.2.1 პუნქტით განსაზღვრული ფართების გამოკლებით დარჩენილი ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის არაუმეტეს 60%-ზე - მეორე ლოტით გათვალისწინებული შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის კარკასულ მდგომარეობაში მოყვანის შემდეგ;

6.2.3. პირველი ლოტით გათვალისწინებული თითოეული შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობიდან, შესაბამის შენობა-ნაგებობაში პირველი ლოტის ფართ(ებ)ისა და ხელშეკრულების 6.2.1 პუნქტით განსაზღვრული ფართების გამოკლებით დარჩენილი ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის არაუმეტეს 30%-ზე - პირველი ლოტით გათვალისწინებული შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობის დასრულების შემდეგ, ხოლო სხვა ნებისმიერი შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობიდან, ამ შენობა-ნაგებობაში გადასაცემი ფართ(ებ)ის და ხელშეკრულების 6.2.1 პუნქტით განსაზღვრული ფართების გამოკლებით დარჩენილი ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის არაუმეტეს 30%-ზე - მეორე ლოტით გათვალისწინებული შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობის დასრულების შემდეგ;

6.2.4. პირველი ლოტით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობ(ებ)ის დარჩენილ ინდივიდუალურ ფართებზე - პირველი ლოტით გათვალისწინებული შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღებისა და ქონების მიმღები პირ(ებ)ისათვის პირველი ლოტის ფართების თეთრი კარკასის მდგომარეობით ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაცემის შემდეგ, ხოლო სხვა ნებისმიერი შენობა-ნაგებობის დარჩენილ ინდივიდუალურ ფართებზე - მეორე ლოტით გათვალისწინებული შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღებისა და ქონების მიმღები პირებისათვის მეორე ლოტის ფართების თეთრი კარკასის მდგომარეობით ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაცემის შემდეგ.

6.2.5. ყოველგვარი ექვსის გამოსარიცხად, ინდივიდუალურ ფართებს, რომლებზეც შესაძლებელია გაუქმდეს საპრივატიზებო შეზღუდვის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, განსაზღვრავს მყიდველი საკუთარი შეხედულებისამებრ და აღნიშნული არ მოიცავს გადასაცემ ფართ(ებ)ს. ამ პუნქტის მიზნებისთვის, ინდივიდუალური ფართი გულისხმობს საპრივატიზებო ქონებაზე სრული სამშენებლო პროექტის ფარგლებში (არა მხოლოდ სავალდებულო შენობა-ნაგებობ(ებ)ის) მყიდველის მიერ განშლის ოქმის საფუძველზე რეგისტრირებულ/დასარეგისტრირებელ როგორც საცხოვრებელ, ისე არასაცხოვრებელ ფართს.

6.3. ყოველგვარი ბუნდოვანების აღმოფხვრის მიზნით, ხელშეკრულების 6.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობები, საპრივატიზებო შეზღუდვის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გაუქმების თაობაზე, ვრცელდება მხოლოდ შესაბამის ინდივიდუალურ ფართებზე, ხოლო საპრივატიზებო ქონებაზე (მყიდველისთვის გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე) საპრივატიზებო შეზღუდვის გაუქმება განხორციელდება ხელშეკრულების 6.1 პუნქტით გათვალისწინებული წესით.

6.4. ამ მუხლის შესაბამისად, საპრივატიზებო შეზღუდვის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გაუქმებასთან დაკავშირებით, ამავე მუხლით გათვალისწინებული შესაბამისი ვალდებულებების შესაბამისი დოკუმენტაციით დადასტურების შემთხვევაში, სააგენტო გადაწყვეტილებას იღებს მყიდველის წერილობითი მიმართვიდან (შესაბამისი დოკუმენტაციის სრულად წარდგენიდან) არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვის ვადაში.

6.5. საპრივატიზებო შეზღუდვის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ხელშეკრულების 6.1 პუნქტის შესაბამისად გაუქმებამდე, საპრივატიზებო ქონების (მყიდველისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის) განკარგვა/უფლებრივად დატვირთვა შესაძლებელია მხოლოდ პროექტის განხორციელების მიზნით, სააგენტოს წერილობითი თანხმობით. საპრივატიზებო ქონების ნებისმიერი ფორმით გასხვისების შემთხვევაში, საპრივატიზებო ქონების ახალ მესაკუთრეზე სრულად გადადის ხელშეკრულებით განსაზღვრული მყიდველის უფლებები და ვალდებულებები. ამასთან,

საპრივატიზებო ქონების ნაწილობრივ გასხვისების შემთხვევაში, ახალი თანამესაკუთრე მყიდველთან ერთად სოლიდარულად აგებს პასუხს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე. ყოველგვარი ბუნდოვანების აღმოფხვრის მიზნით, ამ პუნქტით განსაზღვრული პირობები არ ვრცელდება საპრივატიზებო ქონებაზე წარმოქმნილი, ხელშეკრულების 6.2 პუნქტის შესაბამისად საპრივატიზებო შეზღუდვის რეგისტრაციისგან გათავისუფლებული ინდივიდუალური ფართების განკარგვაზე.

- 6.6. საპრივატიზებო ქონებაზე წარმოქმნილი ინდივიდუალური ფართების (გარდა გადასაცემი ფართ(ებ)ისა) განკარგვა (მათ შორის, სარგებლობის უფლებით გადაცემა, გასხვისება, იპოთეკით დატვირთვა), გადასაცემ ფართ(ებ)ზე მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების ხელშეკრულების 5.7.4 პუნქტის შესაბამისად რეგისტრაციამდე, დასაშვებია მხოლოდ სააგენტოს წინასწარი წერილობითი თანხმობით, ხოლო მისი (მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების) რეგისტრაციის შემდეგ, აღნიშნული არ საჭიროებს სააგენტოს/სხვა ქონების მიმღები პირების თანხმობას. ამასთან, პირველი ლოტის ფართებზე მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდეგ, პირველი ლოტის ფარგლებში წარმოქმნილი ინდივიდუალური ფართების (გარდა გადასაცემი ფართ(ებ)ისა) განკარგვა ასევე არ საჭიროებს სააგენტოს/სხვა ქონების მიმღები პირების თანხმობას. ყოველგვარი ექვის გამოსარიცხად, ამ პუნქტის შესაბამისად ინდივიდუალური ფართების გასხვისება შესაძლებელია მხოლოდ ინდივიდუალურ ფართებზე (გარდა გადასაცემი ფართ(ებ)ისა) რეგისტრირებულ საპრივატიზებო შეზღუდვასთან ერთად, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ შესაბამის ფართებზე საპრივატიზებო შეზღუდვის რეგისტრაცია გაუქმდება ხელშეკრულების 6.2 პუნქტით გათვალისწინებული წესითა და პირობებით. ამასთან, ხელშეკრულების 5.6.10 პუნქტით გათვალისწინებული ცვლილებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია არ საჭიროებს ქონების მიმღები პირების თანხმობას.

7. საბანკო გარანტია

- 7.1. მყიდველის მიერ სააგენტოს სასარგებლოდ წარდგენილია უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია 6 000 000 (ექვსი მილიონი) ლარის ოდენობით, რომელიც უზრუნველყოფს მყიდველის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის: განსაზღვრულ ვადებში საპრივატიზებო ქონებაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებას; სავალდებულო შენობა-ნაგებობ(ებ)ისა და პარკის მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის/თანხმობ(ებ)ის მოპოვებას; გადასაცემ ფართ(ებ)ზე ქონების მიმღები პირ(ებ)ის საკუთრების უფლების რეგისტრაციას; პროექტით გათვალისწინებული სავალდებულო შენობა-ნაგებობ(ებ)ისა და პარკის მშენებლობის განხორციელებასა და დასრულებას; პარკის მუნიციპალიტეტისათვის უსასყიდლო საკუთრებაში გადაცემას; ქონების მიმღები პირ(ებ)ისთვის გადასაცემი ფართ(ებ)ის ფაქტობრივად გადაცემას ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მდგომარეობასა და ვადებში; სავალდებულო შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღებას; ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა შესაბამისი ვალდებულებების შესრულებას და ხელშეკრულების საფუძველზე დაკისრებული შესაბამისი პირგასამტეხლოს გადახდას.
- 7.2. საბანკო გარანტია გაცემული უნდა იყოს „ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის (OECD)“ წევრ ნებისმიერ ქვეყანაში ან/და საქართველოში ლიცენზირებული ბანკის მიერ. საბანკო გარანტიის ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს გარანტიის გამცემი ბანკის სააქციო კაპიტალის 15 (თხუთმეტი) პროცენტს.
- 7.3. მყიდველი ვალდებულია, ხელშეკრულების დადებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში სააგენტოში წარმოადგინოს შესაბამისი დოკუმენტი საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადის არანაკლებ [მიეთითება თარიღი, რომელიც შეესაბამება ხელშეკრულების 5.7 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებების სრულად შესრულების სავარაუდო ბოლო ვადიდან 5 (ხუთი) თვის ბოლოს]-მდე გაზრდის თაობაზე. მყიდველი ასევე ვალდებულია, ხელშეკრულების 7.4 პუნქტის პირობების

შესაბამისად, საბანკო გარანტიის სრულად დაბრუნებამდე, საბანკო გარანტიის ვადის გასვლამდე არანაკლებ 3 (სამი) თვით ადრე, გააგრძელოს საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადა არანაკლებ 1 (ერთი) წლით.

7.4. საბანკო გარანტია შესაძლებელია შემცირდეს ეტაპობრივად, მყიდველის წერილობითი მიმართვისა და სააგენტოს წერილობითი თანხმობით, შემდეგი წესით:

- 7.4.1. საბანკო გარანტიის სრული ოდენობის 20% დაბრუნდება მყიდველის მიერ ხელშეკრულების 5.7.1 პუნქტის შესაბამისად განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების შემდეგ;
- 7.4.2. საბანკო გარანტიის სრული ოდენობის 20% დაბრუნდება ხელშეკრულების 5.7.4 პუნქტის შესაბამისად, მყიდველის მიერ პირველი ლოტის ფართებზე მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ;
- 7.4.3. საბანკო გარანტიის სრული ოდენობის 15% დაბრუნდება ხელშეკრულების 5.7.4 პუნქტის შესაბამისად, მყიდველის მიერ მეორე ლოტის ფართებზე მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ;
- 7.4.4. საბანკო გარანტიის სრული ოდენობის 10% დაბრუნდება მყიდველის მიერ პირველი ლოტის შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის კარკასულ მდგომარეობაში მოყვანის შემდეგ;
- 7.4.5. საბანკო გარანტიის სრული ოდენობის 10% დაბრუნდება მყიდველის მიერ მეორე ლოტის შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის კარკასულ მდგომარეობაში მოყვანის შემდეგ;
- 7.4.6. საბანკო გარანტიის სრული ოდენობის 10% დაბრუნდება ხელშეკრულების 5.7.5 პუნქტის შესაბამისად, მყიდველის მიერ პირველი ლოტის შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობის დასრულების შემდეგ;
- 7.4.7. საბანკო გარანტიის სრული ოდენობის 5% დაბრუნდება, ხელშეკრულების 5.7.6 პუნქტის შესაბამისად, მყიდველის მიერ მეორე ლოტის შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობის დასრულების შემდეგ;
- 7.4.8. საბანკო გარანტიის დარჩენილი 10% დაბრუნდება სავალდებულო შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღებისა და ხელშეკრულების 5.7.9 პუნქტის შესაბამისად, მშენებლობა დასრულებული პარკის მუნიციპალიტეტისთვის გადაცემის შემდეგ;
- 7.4.9. საბანკო გარანტიის შემცირების/დაბრუნების მომენტში მყიდველის მიერ არ უნდა იყოს დარღვეული საბანკო გარანტიით უზრუნველყოფილი რომელიმე ვალდებულება და მას არ უნდა ეკისრებოდეს ხელშეკრულების ფარგლებში დაკისრებული გადაუხდელი პირგასამტეხლო.

8. მყიდველის პასუხისმგებლობა

8.1. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში, თითოეული დარღვევისთვის, მყიდველს ეკისრება სააგენტოს მიმართ პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება. პირგასამტეხლო მყიდველს დაეკისრება ვალდებულების დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ვალდებულების სრულად შესრულებამდე/დარღვევის აღმოფხვრამდე ან ხელშეკრულების შეწყვეტამდე (რომელიც უფრო ადრე დადგება), დღიურად შემდეგი ოდენობით:

- 8.1.1. საპრივატიზებო საფასურის გადახდის ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში - 5 (ხუთი) ლარი;
- 8.1.2. ხელშეკრულების 5.9.4, 5.10 და 8.5 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში - 300 (სამასი) ლარი;
- 8.1.3. საბანკო გარანტიით უზრუნველყოფილი, ხელშეკრულებით ნაკისრი სხვა ვალდებულებების (გადა ხელშეკრულების 8.1.1 – 8.1.2 პუნქტებში მითითებული ვალდებულებებისა) დარღვევის

შემთხვევაში - საბანკო გარანტიის საგარანტიო თანხის სავალდებულო ოდენობის (ხელშეკრულების 7.4 პუნქტის გათვალისწინებით) 0.1%.

- 8.2. მყიდველი ვალდებულია, ხელშეკრულების ფარგლებში დაკისრებული პირგასამტეხლო გადაიხადოს სააგენტოს შესაბამისი მოთხოვნიდან არაუგვიანეს 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ვადაში. პირგასამტეხლოს გადახდის მიზნით, სააგენტო უფლებამოსილია მყიდველს განუსაზღვროს წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებულზე მეტი ვადა.
- 8.3. სააგენტო უფლებამოსილია გამოითხოვოს საბანკო გარანტიის თანხა შემდეგი პირობებითა და ოდენობით:
- 8.3.1. ხელშეკრულების შესაბამისად მყიდველისათვის დაკისრებული პირგასამტეხლოს სააგენტოს მიერ დაწესებულ ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში - საბანკო გარანტიის გამოთხოვის მომენტში დაკისრებული პირგასამტეხლოს სრული ოდენობით;
- 8.3.2. მყიდველის მიერ, ხელშეკრულების 7.3 პუნქტით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად, საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადის გაზრდის ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, გამოთხოვის მომენტისათვის არსებული სრული ოდენობით;
- 8.3.3. ხელშეკრულების 9.2.3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში - ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული სრული ოდენობით.
- 8.4. ხელშეკრულების 8.3 პუნქტით გათვალისწინებული წესით, საბანკო გარანტიის გამოთხოვილი თანხა ირიცხება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში.
- 8.5. ხელშეკრულების 8.3.1 - 8.3.2 პუნქტების პირობების შესაბამისად, სააგენტოს მიერ საბანკო გარანტიის შესაბამისი ოდენობის საგარანტიო თანხის გამოთხოვის შემთხვევაში, მყიდველი ვალდებულია შემცირებული (გამოთხოვილი) საბანკო გარანტიის ოდენობა გაზარდოს (შეავსოს) მის სრულ სავალდებულო ოდენობამდე (ხელშეკრულების 7.4 პუნქტის პირობების გათვალისწინებით) საბანკო გარანტიის თანხის შემცირებიდან არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვის ვადაში.
- 8.6. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველმა ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში ვერ შეასრულა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები რომელიმე შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს/ელექტროენერგიის ან/და ბუნებრივი გაზის გამანაწილებელი სისტემის ოპერატორის/წყალმომარაგების ლიცენზიანტის ბრალით/მიზეზით (მათ შორის, ზემოაღნიშნული პირ(ებ)ის მიერ საკითხის განხილვისთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ვადის დარღვევის გამო), აღნიშნული არ მიიჩნევა მყიდველის მიერ ვალდებულების დარღვევად და სააგენტოს ან/და მუნიციპალიტეტის შესაბამისი ორგანოს (ორგანოების) გადაწყვეტილებით, მას ვალდებულების შესასრულებლად დამატებით განესაზღვრება ვადა ადმინისტრაციული ორგანოს/ელექტროენერგიის ან/და ბუნებრივი გაზის გამანაწილებელი სისტემის ოპერატორის/წყალმომარაგების ლიცენზიანტის ბრალით/მიზეზით გაცდენილი ვადის შესაბამისად.

9. ხელშეკრულების შეწყვეტა

- 9.1. ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:
- 9.1.1. მხარეთა შეთანხმებით, წერილობითი ფორმით;
- 9.1.2. სააგენტოს მიერ ცალმხრივად:
- 9.1.2.1. მყიდველის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებ(ებ)ის დარღვევის და სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ დამატებით ვადაში (რომელიც არ უნდა იყოს ორ თვეზე ნაკლები) შეუსრულებლობის შემთხვევაში;

9.1.2.2. მყიდველის მიერ პროექტის განხორციელებისთვის საჭირო, შესაბამისი (სავალდებულო შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ფარგლებში) საპროექტო, სანებართვო ან/და სამშენებლო სამუშაოების 120 (ას ოცი) დღეზე ხანგრძლივი ვადით შეჩერების/განუხორციელებლობის შემთხვევაში;

9.1.2.3. საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

9.2. ხელშეკრულების 9.1.2 პუნქტის შესაბამისად, სააგენტოს მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში:

9.2.1. საპრივატიზებო ქონება და მასზე განთავსებული ინდივიდუალური უფლების ობიექტები, რომლებზეც ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტში ვრცელდება/რეგისტრირებულია საპრივატიზებო შეზღუდვა, ბრუნდება/მიექცევა მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში და მასზე რეგისტრირებული მესამე პირის (პირთა) უფლება (უფლებები), მათ შორის, იპოთეკის უფლება (უფლებები) უქმდება. ასეთ ქონებაზე საჯარო რეესტრში მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდება და მესამე პირთა უფლებები გაუქმდება სააგენტოს ცალმხრივი მიმართვის საფუძველზე და იგი არ საჭიროებს მყიდველის ან/და ნებისმიერი მესამე პირის, მათ შორის, იპოთეკარის, თანხმობას/მიმართვას.

9.2.2. მყიდველს არ აუნაზღაურდება ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით ან მისგან გამომდინარე გადახდილი თანხები და გაწეული ხარჯები, მათ შორის, განხორციელებული ინვესტიცია.

9.2.3. სააგენტო უფლებამოსილია, გამოითხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული საბანკო გარანტია სრული ოდენობით.

9.2.4. სააგენტო უფლებამოსილია მყიდველს მოსთხოვოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევით/შეუსრულებლობით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

10. ფორს-მაჟორი

10.1. ფორს-მაჟორი ნიშნავს ნებისმიერ მოვლენას, რომელიც არის მხარეების გონივრულ კონტროლის მიღმა და მისი წარმოქმნის წინასწარ განჭვრეტა შეუძლებელი იყო ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის, მათ შორის: ომი, რევოლუცია, ამბოხი, აჯანყება, სამოქალაქო ომი, ინტერვენცია, შეიარაღებული კონფლიქტი, ტერორისტული აქტი, საბოტაჟი, რადიაცია, ბიოლოგიური ან ქიმიური დაბინძურება, აფეთქება, ხანძარი, ეპიდემია, ციკლონი, მეწყერი, მეხი, მიწისძვრა, წყალდიდობა, ვულკანის ამოფრქვევა, სხვა სტიქიური უბედურება ან სხვა მსგავსი მოვლენა.

10.2. იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე მხარეს ხელი ეშლება ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაში ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის გამო, მან დაუყოვნებლივ წერილობით უნდა შეატყობინოს ხელშეკრულების სხვა მხარეს აღნიშნულის შესახებ. ამავე მხარემ გონივრულ ვადაში უნდა წარუდგინოს ხელშეკრულების სხვა მხარეს დეტალური ინფორმაცია ფორს-მაჟორის მიზეზებისა და შედეგების შესახებ. სააგენტოს მოთხოვნის შემთხვევაში, ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობა დადასტურებული უნდა იქნას სსიპ „საქართველოს სავაჭრო-სამრეწველო პალატის“ მიერ, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

10.3. თუ ფორს-მაჟორული გარემოება ხელს შეუშლის რომელიმე მხარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების ჯეროვნად შესრულებას, იმ მხარეს, რომელიც ფორს-მაჟორზე მიუთითებს, ასეთ გარემოებასა და შესაბამისი ვალდებულების შეუსრულებლობას შორის მიზეზ-შედეგობრივი კავშირის დადგენის შემთხვევაში, ვალდებულებების შეუსრულებლობა ჩათვლება საპატიოდ და ხელშეკრულების სხვა მხარეს არ ექნება უფლება შეწყვიტოს ხელშეკრულება აღნიშნული საფუძველით.

- 10.4. ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობის და მათი დადასტურების შემთხვევაში მხარეების მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადა გაგრძელდება ფორს-მაჟორული გარემოების ხანგრძლივობის შესაბამისად. ვადის ათვლა განახლდება იმ ფორს-მაჟორული გარემოების მოქმედების შეწყვეტის დღიდან, რომელიც წარმოადგენდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების შეჩერების საფუძველს. ვადის დარჩენილი ნაწილი გადაიწევს შეჩერების ხანგრძლივობის შესაბამისად.

11. შეტყობინებები

- 11.1. მხარეებს შორის სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი კომუნიკაცია წარიმართება წერილობითი ფორმით, მატერიალური ან ელექტრონული სახით (ელ-ფოსტით ან შეტყობინების სხვა ტექნიკური საშუალებით), სახელმწიფო ენაზე. ამასთან, მატერიალური წერილობითი შეტყობინება შეიძლება გადაცემული იქნას პირადად ან საფოსტო გზავნილის მეშვეობით.
- 11.2. ხელშეკრულების მიზნებისთვის მხარეთა რეკვიზიტებია:
- 11.2.1. მთავრობის/სააგენტოს შემთხვევაში:
- სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო
- მისამართი: ქ. თბილისი, ქ. შარტავას ქუჩა №7
- ელექტრონული ფოსტა: infoauction@tbilisi.gov.ge
- 11.2.2. მყიდველის შემთხვევაში:
- შპს „ნ.გ.ბ“
- მისამართი: [●]
- ელექტრონული ფოსტა: [●]
- 11.3. მყიდველი ვალდებულია, შეატყობინოს სააგენტოს მის საიდენტიფიკაციო მონაცემებში ნებისმიერი ცვლილების (მათ შორის, მისამართის ცვლილების) შესახებ, ამგვარი ცვლილების განხორციელებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღისა. მისამართის ცვლილების შეუტყობინებლობის შემთხვევაში, სააგენტოს მიერ მყიდველის ძველ მისამართზე გაგზავნილი ნებისმიერი კორესპონდენცია, მათ შორის, წერილობითი გაფრთხილება, გაგზავნის პირველი ჯერზე ჩაითვლება ჩაბარებულად.
- 11.4. ხელშეკრულების 11.3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევის გარდა, თუ სააგენტოს მიერ მყიდველის მისამართზე გაგზავნილი შეტყობინების ჩაბარება ვერ განხორციელდა ზედიზედ ორჯერ, კორესპონდენცია ჩაითვლება მყიდველისათვის ჩაბარებულად მისი სააგენტოსათვის ხელმეორედ დაბრუნების დღიდან.

12. სხვა პირობები

- 12.1. ხელშეკრულება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.
- 12.2. მხარეთა შორის დავის არსებობის შემთხვევაში, დავას წყვეტს საქართველოს საერთო სასამართლოები, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.
- 12.3. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნებისმიერი უფლების ან სამართლებრივი დაცვის საშუალების ერთჯერადი ან ნაწილობრივი გამოყენება არ გამორიცხავს ან ზღუდავს ამგვარი უფლების ან სამართლებრივი დაცვის საშუალების შემდგომ გამოყენებას.

- 12.4. თუ ხელშეკრულებაში ცალსახად არ არის მითითებული, ხელშეკრულებით ან კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნებისმიერი უფლების ან სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოუყენებლობა ან მათი გამოყენების გაჭიანურება, არ წარმოადგენს ამგვარ უფლებებზე ან სამართლებრივი დაცვის საშუალებებზე უარს, ან არ შეუშლის ხელს მათ სამომავლო გამოყენებას მთლიანად ან ნაწილობრივ.
- 12.5. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მუხლების და პუნქტების აღწერილობითი სათაურები გათვალისწინებულია მხოლოდ მოსახერხებლობის მიზნით და წინამდებარე შეთანხმების განმარტებისას არ მოხდება მათი მხედველობაში მიღება.
- 12.6. ხელშეკრულებაში ნებისმიერი ცვლილების ან დამატების შეტანა დასაშვებია მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით, ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის გზით, რომლისთვისაც დაცული უნდა იყოს ის ფორმა, რაც გათვალისწინებულია კანონმდებლობით.
- 12.7. ხელშეკრულების ყველა ცვლილება/დამატება ან/და დანართი წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.
- 12.8. ხელშეკრულება გაფორმებულია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამი) ეგზემპლარად, რომელთაგან თითოეული ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს, ხოლო ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს.
- 12.9. ხელშეკრულების გაფორმებასთან და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ხარჯების გადახდას უზრუნველყოფს მყიდველი.
- 12.10. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.

მხარეთა ხელმოწერები:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სახელით,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო

ირაკლი თავართქილაძე

შპს „ნ.გ.ბ.“ (ს/ნ: 405193678)

[•]