

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს
იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის
სხდომის ოქმი
№-14

2022 წელი, 9 აგვისტო 10:00 სთ.

ქ. თბილისი;

თავისუფლების მოედანი N2

სხდომას ესწრებოდნენ:
იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის წევრები:

ლევან ჟორჟოლიანი (თავმჯდომარე)
გიორგი ჩაკვეტაძე
ავთანდილ ცინცაძე
გიორგი ონიანი

ზურაბ აბაშიძე
ნინო რუხაძე
აკაკი ალადაშვილი
ცოტნე კობერიძე

მოწვეული პირები:

- ❖ ირაკლი თავართქილაძე - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს უფროსი;
- ❖ ირაკლი გვილაგა - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის კულტურის, განათლების, სპორტისა და ახალგაზრდულ საქმეთა საქალაქო სამსახურის უფროსი;
- ❖ დავით ჯაიანი - სსიპ-ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე;
- ❖ ოთარ ჩიტიძე - სსიპ-ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე;
- ❖ ქვარა ჩართოლანი - ა(ა)იპ - თბილისის განვითარების ფონდის დირექტორის მოადგილე;
- ❖ თემურ ბოლოთაშვილი - სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის უფროსი;
- ❖ მარიამ ჩივაძე - ჯანდაცვისა და სოციალური მომსახურების საქალაქო სამსახურის იურისტი;

სხდომის თავმჯდომარე:

ლევან ჟორჟოლიანი

იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის

უფლებათა დაცვის კომისიის თავმჯდომარე

დღის წესრიგი

1. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი.
2. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტით გათვალისწინებული სოციალური დაცვის ქვეპროგრამების განხორციელების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 29 დეკემბრის N5-14 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი.
3. „ქალაქ თბილისში, დიდი დიღმის დასახლება, III და IV მიკრორაიონებს შორის N01.10.07.007.104 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 19000 კვ. მ ფართობის მიწის ნაკვეთის ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრებისთვის/მათი უფლებამონაცვლეებისთვის და ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული შპს „არომასთვის“ (ს/ნ:245599990), კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების საკითხისა და შესაბამისი ხელშეკრულების პირობების შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.
4. „ქალაქ თბილისში, დიდი დიღმის დასახლებაში, III და IV მ/რ-ებს შორის არსებული, კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გადაცემული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.07.007.104) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გარეშე სამშენებლო განვითარების დასაშვებობის საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.
5. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - ქონების მართვის სააგენტოსა და შპს „კვგ ჯგუფს“ (ს/ნ 454409907) შორის, 2020 წლის 6 იანვარს გაფორმებული პირობებით გამოცხადებული აუქციონის №ფ-499-5-24641 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობის ნაწილობრივ გაუქმების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.
6. „ქალაქ თბილისში, ჰოსპიტლის შესახვევი N7-ში (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.023.049) მდებარე უძრავი ქონების პირდაპირი განკარგვის ფორმით

პრივატიზების საკითხის შეთანხმების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

7. „ქალაქ თბილისში, ჰოსპიტლის შესახვევი N7-ში (საკადასტრო კოდი: N01.17.12.023.049) მდებარე უძრავი ქონების პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.
8. „ქალაქ თბილისში, საქართველოს ერთიანობისთვის მებრძოლთა ქუჩა N29-ში (საკადასტრო კოდი: N01.19.20.003.034) მდებარე უძრავი ქონების პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.
9. „ქალაქ თბილისში, საინგილოს ქუჩა N61-ში მდებარე 120.15 კვ.მ უძრავი ქონების (საკადასტრო კოდი: N01.17.02.059.047.01.500) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.
10. „ქალაქ თბილისში, ნიკოლოზ ხუდადოვის ქუჩა N173-ში, კორპუს N6-ში (საკადასტრო კოდი: N01.16.09.001.020.01.017) მდებარე უძრავი ქონების პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.
11. „ქ. თბილისში, მარჯანიშვილის მოედანზე, დ. აღმაშენებლის გამზ. N86-90-ის მიმდებარედ რეგისტრირებული 634 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ტერიტორიიდან (ს/კ: 01.16.05.002.035) 9 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის წესით შპს „ბგრ ჯორჯიასთვის“ (ს/ნ: 402179771) იჯარის ფორმით სარგებლობის უფლებით გადაცემის საკითხის შეთანხმების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.
12. „ქ. თბილისში, მარჯანიშვილის მოედანზე, დ. აღმაშენებლის გამზ. N86-90-ის მიმდებარედ რეგისტრირებული 634 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ტერიტორიიდან (ს/კ: 01.16.05.002.035) 16 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის წესით შპს „ტამტამისთვის“ (ს/ნ: 406348590) იჯარის ფორმით სარგებლობის უფლებით გადაცემის საკითხის შეთანხმების თაობაზე” ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.
13. „ქ. თბილისში, მედეა ჯუღელის ქ. N10-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთების (ს/კ: 01.15.03.010.218; 01.15.03.010.219) პირდაპირი განკარგვის წესით

შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერისთვის“ (ს/ნ: 203826002) იჯარის ფორმით სარგებლობის უფლებით გადაცემის საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

14. „ქალაქ თბილისში ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 767 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: N01.17.14.001.457) და 450 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: N01.17.14.001.459) მიწის ნაკვეთების და ქ. თბილისში, ოქროყანას დასახლებაში არსებული 434 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.012.159) „მორიგების დამტკიცებისა და საქმის წარმოების შესახებ“ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 8 ივნისის N28/348-22 განჩინებით დამტკიცებული მორიგების აქტის ნაწილობრივ აღსრულების მიზნით პრივატიზების თაობაზე“ საკითხის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.
15. „თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 ოქტომბრის N3/2418-18 გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით განსახორციელებელ რიგ ღონისძიებათა თაობაზე“ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2022 წლის 6 ივლისის N22.1027.1125 განკარგულების ფარგლებში გასატარებელი ზოგიერთი ღონისძიების თაობაზე“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.
16. „ქ. თბილისში, დიდმის მასივში, III კვარტალში მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ: 01.13.03.038.004) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.
17. „ქ. თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა N89-ში მდებარე სპორტული მოედნის მიმდებარედ არსებული 1095 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ: 01.11.05.027.008) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.
18. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირის „მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი ცენტრის“ დაფუძნების თაობაზე თანხმობის მიცემის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი.
19. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტის ქვეპროგრამის „სპორტი უფროსი თაობისთვის“ (კოდი 08 06 07) ფარგლებში საცურაო აუზების და ფიტნეს

დარბაზების მომსახურების მისაღებად, 60 წლის და 60 წელს გადაცილებული პირების დაფინანსების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი.

20. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის №10-48 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი.
21. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავებისათვის მოსაკრებლის შემოღების, გადახდის ინსტრუქციისა და დაგვა-დასუფთავების, ნარჩენების მართვის, ოპერატორის შერჩევის და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ნარჩენების განკარგვის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-46 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის შესახებ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი.
22. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტსა და გერმანიის რეკონსტრუქციის საკრედიტო ბანკს (KfW) შორის „მდგრადი ურბანული მობილობა საქართველოში“ პროექტის ხელშეკრულების გაფორმების მიზნით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოდან თანხმობის მიღების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.
23. „შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის ღონისძიებების ფარგლებში შპს „პალა ინვესტ ჯგუფის“ (ს/ნ 405507250) მიმართ მისამართზე - ქ. თბილისი, ვაშლიჯვარი, სარაჯიშვილის ქუჩა, #5ა (ს/კ 01.10.10.006.024) მდებარე სამშენებლო ობიექტთან მიმართებაში დამატებითი/დაზუსტებული მხარდაჭერის ღონისძიების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.
24. შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957) და შპს „ჯორჯიან ფროფერტი ინვესტმენტ“-ის (ს/კ:402037746) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

25. შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957) და შპს „დომუს - ვაკის პარკის“ (ს/ნ 405127937) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.
26. შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957) და შპს „მეგა დიდუბე“-ს (ს/ნ 404565430) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.
27. შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957) და შპს „სექტორი 7“-ის (ს/ნ 405388129) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.
28. შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957) და შპს „ტიტ“-ს (ს/ნ 406295619) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.
29. „შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957) და შპს „დელისი დეველოპმენტის“ (ს/ნ 405466865) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.
30. ქ.თბილისში, ა.წერეთლის გამზირი N 23-25-სა (01.13.07.008.002) და ქუჩა ბათუმი N11/ა.წერეთლის გამზირი N19-21-ში (01.13.07.008.003) არსებული ობიექტებისათვის დაუმთავრებელი მშენებლობის სტატუსის მინიჭების შესახებ საკრებულოს განკარგულების პროექტი.
31. შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957) და შპს „არეკ“-ის (ს/ნ

402202745) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე” საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

32. შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957) და შპს „ოსტატის“ (ს/ნ 400145758) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე საკრებულოს განკარგულების პროექტი.
33. შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957) და შპს „ელიტ ინვესტის“ (ს/ნ 405012837) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე საკრებულოს განკარგულების პროექტი.
34. შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957), შპს „სუბიექტის“ (ს/კ 405234170) და შპს „ნინას“ (ს/ნ 405233144) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე საკრებულოს განკარგულების პროექტი.
35. შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957) და შპს „პროპერტი ინვესტ გრუპის“ (ს/ნ 405483285) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე საკრებულოს განკარგულების პროექტი.
36. შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957) და შპს „სამიტი ქონსტრაქშენის“ (ს/ნ 406328184) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე საკრებულოს განკარგულების პროექტი.
37. შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957) და შპს „სოხუმი-2004“-ის (ს/ნ 249271746) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

38. შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957) და შპს „სპექტრის“ (ს/ნ 204877838) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

39. შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957) და შპს „ტიფლისის“ (ს/ნ 400232645) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

სხდომის თავმჯდომარემ სხდომა გახსნილად გამოაცხადა და დამსწრე წევრებს დასამტკიცებლად წარუდგინა იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის სხდომის დღის წესრიგის პროექტი.

იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის მიერ ერთხმად იქნა დამტკიცებული სხდომის დღის წესრიგი.

მოისმინეს:

1. სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის უფროსმა - თემურ ბოლოთაშვილმა, სხდომაზე დამსწრე წევრებს წარუდგინა, დედაქალაქის მერის მიერ მ/წლის 4 მაისს და მ/წლის 12 ივლისს წარმოდგენილი „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტები.

მომხსენებლის თქმით, წარმოდგენილი პროექტებით ცვლილებები ხორციელდება №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებში“ (შემდგომში - წესები). კერძოდ;

- ❖ მ/წლის 4 მაისს წარმოდგენილი დადგენილების პროექტს შესაბამისად, წესში ზუსტდება, რომ გარე რეკლამის კერძო საკუთრებაში (ან მომიჯნავე კერძო საკუთრებებში) განთავსებისას, თუ ხდება მისი დეტალ(ებ)ის ნებისმიერი ფორმით/ზომით გაცდენა კერძო საკუთრებიდან, საჭიროა გარე რეკლამის განთავსების ნებართვ(ებ)ის მფლობელის თანხმობა, გარდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევისა.
- ❖ მ/წლის 12 ივლისს წარმოდგენილი დადგენილების პროექტის შესაბამისად, სავალდებულო ხდება საპროექტო დოკუმენტაციაში გათვალისწინებული მოწყობილობა/დანადგარების განთავსებისათვის გამოყოფილი ადგილების გათვალისწინება, კანონმდებლობის დაცვით (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისა). ამასთანავე, ვინაიდან მშენებლობადაშენებულ ობიექტებზე ხშირ შემთხვევაში შეუძლებელია კონდიციონერების მოწყობილობა/დანადგარების განთავსება. წარმოდგენილი ცვლილება ითვალისწინებს გამონაკლისს, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც კონკრეტული შენობა/ფართი არ იძლევა კონდიციონერების დანადგარების განთავსების შესაძლებლობას, მათი განთავსება შესაძლებელია ქუჩის მხარეს, ნაკლებად აღქმად ადგილას, დეკორატიული ელემენტებით (ჟალუზი, ეკრანი და სხვა) შემოსვა-შენიღბვის პირობით.
- ❖ ასევე, წარმოდგენილი ცვლილებით შესაძლებელი გახდება ქუჩის მიმდებარე გამწვანებულ ზოლზე და გაზონზე, სარეკლამო ბილბორდებისა და სატრანსპორტო საშუალების დასამუხტი მოწყობილობების განთავსება.

დასასრულს, მომხსენებელმა თქვა, რომ წარმოდგენილი პროექტების მიღება არ გამოიწვევს დამატებითი თანხების გამოყოფას დედაქალაქის ბიუჯეტიდან და მათი ამოქმედება არ მოახდენს ზეგავლენას ბავშვთა უფლებრივ მდგომარეობაზე. ამასთან, წარმოდგენილი დადგენილებების პროექტები ამოქმედდება გამოქვეყნებისთანავე.

აზრი გამოთქვა:

ლევან ჟორჟოლიანის თქმით, მიზანშეწონილია, წარმოდგენილი დადგენილების პროექტები ჩამოყალიბდეს ერთი დადგენილების პროექტის სახით. ხოლო, ახალ დადგენილების პროექტში გათვალისწინებული უნდა იქნას კომისიის რიგი მოსაზრებები/შენიშვნები.

ლევან ჟორჟოლიანმა განმარტა, რომ თავდაპირველად წარმოდგენილი დადგენილების პროექტის შესაბამისად, წესების მე-18 მუხლში დასამატებელ მე-11 პუნქტში ასევე გათვალისწინებულ უნდა იქნას შემდეგი ჩანაწერი:

„ამ პუნქტით გათვალისწინებული რეგულაცია გავრცელებულ იქნას, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ, 2021 წელს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში, გარე რეკლამის განთავსების ნებართვების გაცემის შემდგომ წარმოშობილ სამართლებრივ ურთიერთობებზე“.

საკითხის წარმომდგენმა გაიზიარა მითითებული შენიშვნები.

გადაწყვეტის:

წარმოდგენილი დადგენილების პროექტებს მხარი არ დაუჭირა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა,

ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილ დადგენილების პროექტებს და მითითებული მოსაზრებების/შენიშვნების გათვალისწინებით, მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

2. ჯანდაცვისა და სოციალური მომსახურების საქალაქო სამსახურის იურისტმა - მარიამ ჩივაძემ, სხდომაზე დამსწრე წევრებს გააცნო, დედაქალაქის მერის მიერ წარმოდგენილი, „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტით გათვალისწინებული სოციალური დაცვის ქვეპროგრამების განხორციელების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 29 დეკემბრის N5-14 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი.

მომხსენებლის თქმით, წარმოდგენილი პროექტის თანახმად, ზემოაღნიშნულ დადგენილებას ემატება „მცირე საოჯახო ტიპის სახლებიდან გასული, სრულწლოვანი პირების დამოუკიდებელი ცხოვრების ხელშეწყობის“ ქვეპროგრამის განხორციელების წესი. წესი 18-დან 21 წლამდე იმ პირების დამოუკიდებელი ცხოვრების ხელშეწყობის მიზნით დაფინანსების განხორციელების პირობებს განსაზღვრავს, რომლებმაც სრულწლოვანების მიღწევის გამო, თბილისში მოქმედი მცირე საოჯახო ტიპის სახლები დატოვეს, საჭიროებენ საცხოვრისს, თუმცა დამოუკიდებელი ცხოვრების შესაძლებლობა ჯერ არ აქვთ.

საკითხის წარმომდგენის განმარტებით, ქვეპროგრამის განმახორციელებელია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ჯანდაცვისა და სოციალური მომსახურების საქალაქო სამსახური, ქვეპროგრამით მოსარგებლე შესაძლებელია იყოს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში რეგისტრირებული 18-დან 21 წლამდე ასაკის პირი, რომელიც სრულწლოვანების მიღწევამდე ბოლო 1 წლის განმავლობაში წარმოადგენდა ქ. თბილისის ტერიტორიაზე მოქმედი მცირე საოჯახო ტიპის სახლის ბენეფიციარს, სრულწლოვანების მიღწევის გამო დატოვა იგი და საჭიროებს საცხოვრისს. მისივე თქმით, ქვეპროგრამის ფარგლებში, აღნიშნული მომსახურებების დაფინანსება ვაუჩერის მეშვეობით განხორციელდება, რომლის ღირებულება თვეში 500 ლარს შეადგენს. აღნიშნული დაფინანსების მიღება სრულწლოვანების მიღწევიდან არაუმეტეს 3 წლის განმავლობაში იქნება შესაძლებელი.

მარიამ ჩივაძემ დაწვრილებით ისაუბრა ქვეპროგრამის ყველა ძირითად კომპონენტზე, მათ

შორის, წესით დადგენილი ქვეპროგრამით გათვალისწინებული მომსახურების სახეებზე, ქვეპროგრამაში ჩართვის პროცედურებზე, მოსარგებლისათვის ვაუჩერის დაფინანსების შეწყვეტის ზოგად საფუძვლებზე, მოსარგებლისა და მიმწოდებლის ურთიერთობაზე, ასევე მიმწოდებლის მინიმალურ საკვალიფიკაციო მოთხოვნებსა და წესით გათვალისწინებულ გამონაკლისებზე.

მერიის წარმომადგენელმა ასევე აღნიშნა, რომ 2022 წელს მიმწოდებლად რეგისტრირებულ ორგანიზაციას აღნიშნული სტატუსი ავტომატურად გაუგრძელდება 2023 წელს, ხოლო მიმწოდებლად რეგისტრაციის საკუთარი სურვილით გაუქმების შემთხვევაში ორგანიზაცია ვალდებულია აცნობოს განმახორციელებელს აღნიშნულის თაობაზე 1 თვით ადრე.

მარიამ ჩივაძემ იქვე დასძინა, რომ პროექტს დაწარმის სახით თან ახლავს, „მცირე საოჯახო ტიპის სახლებიდან გასული, სრულწლოვანი პირების დამოუკიდებელი ცხოვრების ხელშეწყობის ქვეპროგრამის ფარგლებში მიმწოდებელ ორგანიზაციაში რეგისტრაციაზე მოსარგებლის თანხმობის ბარათი“, რაც მოიცავს ქვეპროგრამაში ჩათვის მსურველი პირის მონაცემებს და აღნიშნულის მიერ მიეთითება სასურველი მიმწოდებელი ორგანიზაცია.

დასასრულს, საკითხის წარმომდგენმა დამამატა, რომ დამტკიცების შემთხვევაში დადგენილება ამოქმედდება 2022 წლის 1 სექტემბრიდან.

აზრი გამოთქვას:

ლევან ჟორჟოლიანმა, წარმოდგენილი დადგენილების პროექტის მიმართ გააჟღერა რიგი მოსაზრებები/ შენიშვნები, რაც გაზიარებულ იქნა პროექტის წარმომდგენის მიერ.

გადაწყვეტის:

წარმოდგენილი დადგენილების პროექტს მხარი არ დაუჭირა, ფრაქციის „ლელო-პარტნიორობა თბილისისათვის“ თავმჯდომარის მოადგილემ - ცოტნე კობერიძემ,

ასევე, წარმოდგენილი დადგენილების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა,

ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი დადგენილების პროექტს და კომისიის თავმჯდომარის მიერ მითითებული მოსაზრებების/შენიშვნების გათვალისწინებით, მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

3. სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს ხელმძღვანელმა - ირაკლი თავართქილაძემ, სხდომაზე დამსწრე წევრებს წარუდგინა, დღის წესრიგით გათვალისწინებული, რიგით მე-3 საკითხი, რომელიც ითვალისწინებს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, მდებარე: ქალაქ თბილისში, დიდი დიდმის დასახლება, III და IV მ/რ-ს შორის N01.10.07.007.104 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 19000 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის ყოფილი კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებული პირებისათვის/მათი უფლებამონაცვლეებისათვის (119 (ას ცხრამეტი) პირი) და ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული კომპანია შპს „არომასთვის“ კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი განკარგვის ფორმით სიმბოლურ ფასად - 1 (ერთი) ლარად საკუთრებაში გადაცემას.

სააგენტოს ხელმძღვანელმა კომისიის წევრებს შეახსენა, რომ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 9 მარტის N419 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს დაევალია ე.წ. ყოფილი კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებული პირებისათვის 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.

მომხსენებელმა ისაუბრა შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

- 2022 წელს, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს (შემდგომში-სააგენტო) მიერ გამოცხადდა ინტერესთა გამოხატვა, რის მიზანსაც წარმოადგენდა გამარჯვებული პირის მიერ, ქ. თბილისში, დიდი დიდმის დასახლება, III და IV მიკრო/რაიონებს შორის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 19000 კვ. მ. ფართობის მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობა და აშენებულ შენობა-ნაგებობაში განსაზღვრული ოდენობის ფართის (თეთრი კარკასის მდგომარეობით) კოოპერატივის წევრებისათვის/მათი უფლებამონაცვლეებისათვის საკუთრებაში გადაცემა, მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე უარის თქმის სანაცვლოდ.
- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა არაუმეტეს 1.8-ით (ფუნქციური ზონა - საცხოვრებელი ზონა-5), ხოლო ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილე სუბიექტების მიერ გადასაცემი ფართის მინიმალური შეთავაზება - 3 450 კვ.მ-თ.
- ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილეობა მიიღო სამმა დაინტერესებულმა პირმა, ხოლო შპს „არომას“ (შემდგომში - „კომპანია“) მიერ საინვესტიციო წინადადება - უპირატესი იყო სხვა დაინტერესებული პირების მიერ წარმოდგენილ წინადადებებთან მიმართებით - (გადასაცემი სამშენებლო ფართი - 9000 კვ. მ ოდენობით (თეთრი კარკასის მდგომარეობით)).
- კომპანიამ სააგენტოში წარადგინა, სს „თიბისი ბანკის“ მიერ გაცემული 2 000 000 (ორი მილიონი) ლარის ოდენობის - ხელშეკრულების შესრულების უპირობო და გამოუხმობადი საბანკო გარანტია.
- სააგენტომ უზრუნველყო სამშენებლო პროექტის ფარგლებში დასაკმაყოფილებელ პირთა სიის ფორმირება. კოოპერატივის წევრთა რიგითობა, განსაზღვრულ იქნა დაბალი სარეიტინგო სოციალური ქულების და სააგენტოში წარდგენილი სრულყოფილი დოკუმენტაციის გათვალისწინებით. ზოგიერთმა პირმა, რომლებიც აკმაყოფილებდნენ მითითებულ კრიტერიუმებს, უარი განაცხადეს წარმოდგენილი განკარგულებით გათვალისწინებულ კონკრეტულ სამშენებლო პროექტში დაკმაყოფილებაზე.
- კოოპერატივის წევრებმა სააგენტოში წარდგენილი განცხადებების საფუძველზე დაასტურეს, რომ საკითხზე საკრებულოს მიერ თანხმობის გაცემის შემთხვევაში, დაინტერესებული პირები 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 შესაბამისი წილი, მოგვიანებით კომპანიის მიერ მიწის ნაკვეთზე განვითარებულ სამშენებლო პროექტში კონკრეტული ფართის უძრავი ქონების (საცხოვრებელი ბინა ოთხი კარკასის მდგომარეობით) მათთვის გადაცემის შესაძლებლობის გასაცალისწინებით.

- წარმოდგენილია ლიანა მონიავას და ზურაბ მთიულიშვილის თანხმობა, რომლითაც, აღნიშნული პირები, 19000 კვ. მ მიწის ნაკვეთიდან განსაზღვრული წილის საკუთრებაში მიღების სანაცვლოდ, უარს ამბობენ ქ. თბილისში, გურამიშვილის გამზ. N70-ის მიმდებარედ, 3054 კვ.მ მიწის ნაკვეთიდან (შენობა-ნაგებობიდან) მათ კუთვნილ წილზე და აღნიშნულ ქონებას კანონმდებლობით დადგენილი წესით, უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცემენ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს.

აზრი გამოთქვა:

ლევან ჟორჯოლიანმა, წარმოდგენილი განკარგულების პროექტის მიმართ გააჟღერა რიგი მოსაზრებები/ შენიშვნები, რაც გაზიარებულ იქნა პროექტის წარმომდგენის მიერ.

გადაწყვეტეს:

იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და კომისიის თავმჯდომარის მიერ მითითებული მოსაზრებების/შენიშვნების გათვალისწინებით, მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

4. სსიპ-ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს - ოთარ ჩიტიძემ, სხდომაზე დამსწრე წევრებს გააცნო, სხდომის დღის წესრიგით გათვალისწინებული რიგით მე-4 საკითხი და აღნიშნა, რომ წარმოდგენილი განკარგულების პროექტის თანახმად, ხდება ქალაქ თბილისში, დიდი დიღმის დასახლებაში, III და IV მ/რ-ებს შორის არსებული, კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გადაცემული 19 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.10.07.007.104) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გარეშე სამშენებლო განვითარების დაშვება.

სსიპ-ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს წარმომადგენელმა აღნიშნა, რომ მინური აბულაძემ, სააგენტოსგან განცხადებით მოითხოვა ქ. თბილისში, დიდი დიღმის დასახლებაში, III და IV მ/რ-ებს შორის არსებული, კოოპერატიული ბინათმშენებლობით დაზარალებულთა დაკმაყოფილების მიზნით მუნიციპალიტეტის მიერ გადაცემული 19 000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გარეშე სამშენებლო განვითარება.

ოთარ ჩიტიძის თქმით, მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5). ტერიტორიაზე კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუსრულებლობით დაზარალებული პირების დაკმაყოფილების მიზნით, იგეგმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, მუნიციპალიტეტის მთავრობა ითვალისწინებს კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუსრულებლობით დაზარალებული პირების დროულად დაკმაყოფილების მნიშვნელობას,

ასევე, იმ გარემოებებს, რომ ტერიტორია ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით აკმაყოფილებს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, აღნიშნულიდან გამომდინარე, ოთარ ჩიტინის თქმით, მოცემული მიწის ნაკვეთის ინდივიდუალურად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების გარეშე განვითარება დასაშვებია.

გადაწყვეტის:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა, ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

5. ირაკლი თავართქილაძემ, სხდომაზე დამსწრე წევრებს გააცნო, დედაქალაქის მერის მიერ წარმოდგენილი, „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს - ქონების მართვის სააგენტოსა და შპს „კვგ ჯგუფს“ შორის, 2020 წლის 6 იანვარს გაფორმებული პირობებით გამოცხადებული აუქციონის №ე-499-5-24641 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობის ნაწილობრივ გაუქმების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

მომხსენებლის განმარტებით, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსა (შემდგომში - სააგენტო) და შპს „კვგ ჯგუფს“ (შემდგომში - მყიდველი) შორის, 2020 წლის 6 იანვარს გაფორმებული პირობებით გამოცხადებული აუქციონის ხელშეკრულების საფუძველზე, მყიდველს საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, შალვა მშველიძის ქუჩა №20-ში მდებარე 8582 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა №1 ფართით 966.95 კვ.მ. (ს/კ: 01.17.09.006.023, შემდგომში - „ქონება“). ქონების საპრივატიზებო საფასურმა შეადგინა 1908642.00 (ერთი მილიონ ცხრაას რვა ათასს ექვსას ორმოცდაორი) ლარი. ქონება განკარგვა განხორციელდა შემდეგი სააუქციონო პირობით - „სამშენებლო განვითარება განხორციელდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში, დაბალი ინტენსივობის განაშენიანებით“.

საკითხის წარმოდგენის თქმით, მყიდველმა 2022 წლის 15 ივნისის განცხადებით მიმართა სააგენტოს და მოითხოვა ქონებაზე არსებული პირობის („დაბალი ინტენსივობის განაშენიანებით მშენებლობის“) გაუქმება.

ირაკლი თავართქილაძემ ისაუბრა საკითხთან დაკავშირებულ ფაქტობრივ გარემოებებზე, კურძოდ:

- ✓ დაინტერესებაში არსებული ტერიტორიის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 10 ივნისის №265 განკარგულებით შეთანხმებულია „ქ. თბილისში, შალვა მშველიძის ქუჩა №18-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტი,“ რომლითაც საპროექტო ტერიტორიის დასაშვებ ფუნქციურ ზონად განისაზღვრა საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6). შესაბამისად, ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტომ შესაძლებლად მიიჩნია ქონებაზე არსებული „დაბალი ინტენსივობის განაშენიანებით მშენებლობის“ პირობის გაუქმება.

- ✓ სამხარაულის 2022 წლის 27 ივნისის დასკვნის შესაბამისად, ქონების სრულ საპრივატიზებო საფასურსა და აუქციონის დროისათვის ამავე მიწის ნაკვეთის შეზღუდვისგან თავისუფალ მდგომარეობაში ღირებულებებს შორის სხვაობის დღევანდელი მდგომარეობით დაანგარიშებული თანხა შეადგენს 518 235 ლარს (აუქციონის დროისათვის სხვაობა - 375 006 ლარი).
- ✓ სააგენტოში წარდგენილია, მყიდველის თანხმობა, ქონებაზე პირობის გაუქმების შემთხვევაში, სამხარაულის დასკვნით დადგენილი ფასთა შორის სხვაობის გადახდის თაობაზე.

ირაკლი თავართქილაძემ აღნიშნა, რომ ყოველივე ზომოაღნიშნულის გათვალისწინებით, წარმოდგენილი პროექტით ხდება სააგენტოსა და მყიდველს შორის, 2020 წლის 6 იანვარს გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული „ბ“ პუნქტის ნაწილობრივ გაუქმება, („დაბალი ინტენსივობის განაშენიანების“ ნაწილში) და შემდეგი რედაქციით ჩამოყალიბება:

(სააუქციონო პირობა - სამშენებლო განვითარება განხორციელდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში).

დასასრულს, სააგენტოს წარმომადგენელმა განმარტა, რომ პროექტის მიღება არ გამოიწვევს დამატებითი თანხების გამოყოფას დედაქალაქის 2022 წლის ბიუჯეტიდან.

გადაწყვეტის:

იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

6. ირაკლი თავართქილაძემ, სხდომაზე დამსწრე წევრებს, დედაქალაქის რამდენიმე რაიონში უძრავი ქონების პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების საკითხები წარუდგინა, მათ შორის, მომხსენებელმა ისაუბრა დღის წესრიგით გათვალისწინებულ რიგით მე-6 საკითხზე, რომლის თანახმად, ისნის რაიონის გამგებლის წერილობითი შუამდგომლობის გათვალისწინებით, ქ.თბილისში, ჰოსპიტლის შესახვევი N7-ში მდებარე უძრავი ქონება (ჯამში 571.20 კვ.მ), პირდაპირი განკარგვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად - 1 (ერთი) ლარად პრივატიზების გზით საკუთრებაში გადაეცემა, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის N22.1129.1171 განკარგულებით გათვალისწინებულ, დევნილის სტატუსის არმქონე 11 (თერთმეტი) პირს, რომლებიც 2015 წლიდან დღემდე ცხოვრობენ აღნიშნულ მისამართზე, რაც დასტურდება დაინტერესებული პირების მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობით. ამასთანავე, შსს-ს წერილის თანახმად, დაინტერესებული პირები მრავალი წელია ნამდვილად ცხოვრობენ მითითებულ მისამართზე.

სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს ხელმძღვანელის თქმით, სააგენტოში წარდგენილია დაინტერესებული პირების ოჯახის წევრების თანხმობა, დაინტერესებაში არსებული უძრავი ქონების 11 (თერთმეტი) პირზე გადაცემასთან დაკავშირებით. ასევე წარდგენილია შესაბამისი უწყებებიდან გამოთხოვილი დოკუმენტაცია, რომლითაც დგინდება, რომ ქონების გადაცემით დაინტერესებული პირები დევნილად რეგისტრირებული არ არიან. გარდა ამისა,

წარდგენილია, კომუნალური გადასახადის ქვითრები, რომლებშიც აბონენტად რეგისტრირებული არიან დაინტერესებული პირები.

დასასრულს, ირაკლი თავართქილაძემ თქვა, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემების მიხედვით, დაინტერესებულ პირებზე საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მასშტაბით რეგისტრირებული არ არის.

გადაწყვეტის:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა, ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

7. ირაკლი თავართქილაძემ, ისაუბრა დღის წესრიგით გათვალისწინებულ რიგით მე-7 საკითხზე და განმარტა, რომ ისნის რაიონის გამგებლის წერილობითი შუამდგომლობის გათვალისწინებით, ქ. თბილისში, ჰოსპიტლის შესახვევი N7-ში მდებარე უძრავი ქონება, (ჯამში 274.66 კვ.მ), პირდაპირი განკარგვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად - 1 (ერთი) ლარად პრივატიზების გზით საკუთრებაში გადაეცემა, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის N22.1186.1260 განკარგულებით გათვალისწინებულ 5 (ხუთი) პირს, რომლებიც 2015 წლიდან დღემდე ცხოვრობენ აღნიშნულ მისამართზე, რაც დასტურდება დაინტერესებული პირების მეზობლების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობით. ამასთანავე, შსს-ს წერილის თანახმად, დაინტერესებული პირები მრავალი წელია ნამდვილად ცხოვრობენ მითითებულ მისამართზე.

სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს ხელმძღვანელის თქმით, სააგენტოში წარდგენილია შესაბამისი უწყებებიდან გამოთხოვილი დოკუმენტაცია, რომლითაც დგინდება, რომ მოქალაქე ბელა ბაგალიშვილის ოჯახის წევრი მარიამ მარგოშია რეგისტრირებულია იძულებით გადაადგილებულ პირად. მარიამ მარგოშია კერძო საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართის (სახლი/ბინა) შესყიდვის პროექტის ფარგლებში განსახლებულია სენაკის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ნოსირში. გარდა ამისა, წარდგენილია, კომუნალური გადასახადის ქვითრები, რომლებშიც აბონენტად რეგისტრირებული არიან დაინტერესებული პირები.

დასასრულს, ირაკლი თავართქილაძემ თქვა, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემების მიხედვით, დაინტერესებულ პირებზე საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მასშტაბით რეგისტრირებული არ არის.

აზრი გამოთქვას:

კომისიის თავმჯდომარის - ლევან ჟორჯოლიანის თქმით, სასურველია განკარგულების პროექტის სათაური, განკარგულების პროექტის პირველი და მე-2 მუხლი გამართულ იქნას ტექნიკური თვალსაზრისით ჩამოყალიბდეს დასკვნის შესაბამისად.

გადაწყვეტის:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა, ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და მითითებული შენიშვნების გათვალისწინებით მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

8. ირაკლი თავართქილაძემ, ისაუბრა დღის წესრიგით გათვალისწინებულ რიგით მე-8 საკითხზე და განმარტა, რომ სამგორის რაიონის გამგებლის წერილობითი შუამდგომლობის გათვალისწინებით, ქ. თბილისში, საქართველოს ერთიანობისთვის მებრძოლთა ქუჩა № 29-ში მდებარე უძრავი ქონება, პირდაპირი განკარგვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად - 1 (ერთი) ლარად პრივატიზების გზით საკუთრებაში გადაეცემა, მოქალაქეებს - დოდო ხარშილაძესა (69.88 კვ. მ.) და ნათია ნაცვალაძეს (81.4 კვ. მ.).

სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს ხელმძღვანელის თქმით, სააგენტოში წარდგენილია შსს-ს წერილები, გამგეობის შემოწმების აქტი და მოქალაქეების სანოტარო წესით დამოწმებული განცხადებები, რომელთა მიხედვით დასტურდება დაინტერესებული პირების ზემოაღნიშნულ მისამართზე ხანგრძლივი ცხოვრების ფაქტი.

აზრი გამოთქვას:

კომისიის თავმჯდომარის - ლევან ჟორჟოლიანის თქმით, სასურველია განკარგულების პროექტის სათაური, განკარგულების პროექტის პირველი და მე-2 მუხლი გამართულ იქნას ტექნიკური თვალსაზრისით ჩამოყალიბდეს დასკვნის შესაბამისად.

გადაწყვეტეს:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა, ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და მითითებული შენიშვნების გათვალისწინებით მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

9. რაც შეეხება დღის წესრიგით გათვალისწინებულ მე-9 საკითხს, ირაკლი თავართქილაძის განმარტებით, ისნის რაიონის გამგეობის რეკომენდაციის გათვალისწინებით, ქ. თბილისში, საინგილოს ქუჩა №61, 1 სართულზე მდებარე 120.15 კვ.მ უძრავი ქონება, პირდაპირი განკარგვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად - 1 (ერთი) ლარად პრივატიზების გზით საკუთრებაში გადაეცემა დევნილის სატუსის არმონე პირს - მოქალაქე მალხაზ გვაჯავას, რომელიც 2004 წლიდან ცხოვრობს ზემომითითებულ მისამართზე. აღნიშნული დასტურდება, შსს-ს წერილითა და მოქალაქეების ნოტარიულად დამოწმებული აქტით.

სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს ხელმძღვანელის თქმით, სააგენტოში წარდგენილია შესაბამისი მოქალაქეების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობები, ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების მალხაზ გვაჯავას სახელზე რეგისტრაციის თაობაზე.

დასასრულს, ირაკლი თავართქილაძემ თქვა, რომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მონაცემების მიხედვით, მალხაზ გვაჯავაზე და მისი ოჯახის წევრებზე საკუთრების უფლება უძრავ ნივთზე, რეგისტრირებული არ არის.

აზრი გამოთქვას:

კომისიის თავმჯდომარის - ლევან ჟორჟოლიანის თქმით, სასურველია განკარგულების პროექტის სათაური გამართულ იქნას ტექნიკური თვალსაზრისით ჩამოყალიბდეს დასკვნის შესაბამისად.

გადაწყვეტის:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა, ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და მითითებული შენიშვნის გათვალისწინებით მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

10. ირაკლი თავართქილაძემ ისაუბრა დღის წესრიგით გათვალისწინებულ მე-10 საკითხზე და აღნიშნა რომ ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის რეკომენდაციის გათვალისწინებით, ქ. თბილისში, ნიკოლოზ ხუდადოვის ქუჩა N173-ში, კორპუს N6-ში, მეორე სართულზე მდებარე 78.33 კვ.მ ფართის ბინა, პირდაპირი განკარგვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად - 1 (ერთი) ლარად პრივატიზების გზით საკუთრებაში გადაეცემა - მოქალაქე ნუგზარ კეკელიძეს, რომელიც დაახლოებით 20 წელია ცხოვრობს აღნიშნულ მისამართზე, რაც დასტურდება შსს-ს წერილითა და მოქალაქეების ნოტარიულად დამოწმებული აქტის თანახმად.

სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს ხელმძღვანელმა განმარტა, რომ სააგენტოში წარდგენილია ნუგზარ კეკელიძის ოჯახის წევრების თანხმობა დაინტერესებაში არსებული უძრავი ქონების ნუგზარ კეკელიძისთვის გადაცემასთან დაკავშირებით. ასევე წარდგენილია, სს „თელასის“ წერილი, რომლის თანახმად, ირკვევა, რომ დაინტერესებული პირი ზემოაღნიშნულ მისამართზე, აბონენტად რეგისტრირებულია 22.11.2012 წლიდან.

დასასრულს, მომხსენებელმა აღნიშნა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის შესაბამის უწყებებში წარდგენილია ჩუღურეთის რაიონის გამგეობის შემოწმების აქტები, რომელთა თანახმად ნუგზარ კეკელიძე ნამდვილად ცხოვრობს აღნიშნულ მისამართზე ოჯახთან ერთად.

აზრი გამოთქვას:

კომისიის თავმჯდომარის - ლევან ჟორჟოლიანის თქმით, სასურველია განკარგულების პროექტის სათაური და განკარგულების პროექტის პირველი მუხლი გამართულ იქნას ტექნიკური თვალსაზრისით ჩამოყალიბდეს დასკვნის შესაბამისად.

გადაწყვეტის:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა,

ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და მითითებული შენიშვნების გათვალისწინებით მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

11. ირაკლი თავართქილაძემ, სხდომაზე დამსწრე წევრებს წარუდგინა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ წარმოდგენილი, „ქ. თბილისში, მარჯანიშვილის მოედანზე, დ. აღმაშენებლის გამზ. N86-90-ის მიმდებარედ რეგისტრირებული 634 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ტერიტორიიდან (ს/კ: 01.16.05.002.035) 9 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის წესით შპს „ბგრ ჯორჯიასთვის“ (ს/ნ: 402179771) იჯარის ფორმით სარგებლობის უფლებით გადაცემის საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

საკითხის წარმოდგენის განმარტებით, წარმოდგენილი განკარგულების პროექტი ითვალისწინებს, ქ.თბილისში, მარჯანიშვილის მოედანზე, დავით აღმაშენებლის გამზირი № 86-90-ის მიმდებარედ რეგისტრირებული 634 კვ. მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის ტერიტორიიდან 9 კვ. მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის წესით შპს „ბგრ ჯორჯიასთვის“ იჯარის ფორმით სარგებლობის უფლებით გადაცემას, ღია კაფეს მოწყობის მიზნით, შემდეგი პირობების გათვალისწინებით:

- იჯარის მოქმედების ვადა - 2025 წლის 31 მარტამდე;
- საიჯარო ქირის წლიური საფასური - 1620 (ათას ექვსას ოცი) ლარი.

მომხსენებლის თქმით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს გადაწყვეტილებით, დადებითი შეფასება მიეცა 9 კვ. მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის იჯარის ფორმით გაცემის საკითხს, ღია კაფეს განთავსების მიზნით, რეკომენდაციით - განთავსდეს მხოლოდ მაგიდები და სკამები შემოღობულდავი ქოთნებისა და სარეკლამო აზრის გარეშე;

დასასრულს, ირაკლი თავართქილაძემ განმარტა, რომ კომპანია, ქირავნობის უფლებით ფლობს ქ. თბილისში, გამზირი დავით აღმაშენებლი, № 86; ქუჩა სანკტ - პეტერბურგი, № 1-ში (ყოფ. № 90) მდებარე 101 კვ. მ. ფართობის უძრავ ქონებას 2025 წლის 31 მარტამდე ვადით.

აზრი გამოთქვას:

ლევან ჟორჯოლიანის თქმით, მიზანშეწონილია, განკარგულების პროექტის სათაური და განკარგულების პროექტის პირველ პუნქტი გამართულ იქნას ტექნიკური თვალსაზრისით და ჩამოყალიბდეს დასკვნის შესაბამისად.

გადაწყვეტეს:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა, ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და მითითებული შენიშვნების გათვალისწინებით მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

12. ირაკლი თავართქილაძემ, სხდომაზე დამსწრე წევრებს წარუდგინა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ წარმოდგენილი, „ქ. თბილისში, მარჯანიშვილის მოედანზე, დ. აღმაშენებლის გამზ. N86-90-ის მიმდებარედ რეგისტრირებული 634 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ტერიტორიიდან (ს/კ: 01.16.05.002.035) 16 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის წესით შპს „ტამტამისთვის“ იჯარის ფორმით სარგებლობის უფლებით გადაცემის საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

საკითხის წარმოდგენის განმარტებით, წარმოდგენილი განკარგულების პროექტი ითვალისწინებს, ქ.თბილისში, მარჯანიშვილის მოედანზე, დავით აღმაშენებლის გამზირი № 86-90-ის მიმდებარედ რეგისტრირებული 634 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთიდან 16 კვ. მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის წესით შპს „ტამტამისთვის“ იჯარის ფორმით სარგებლობის უფლებით გადაცემას, ღია კაფეს მოწყობის მიზნით, შემდეგი პირობების გათვალისწინებით:

- იჯარის მოქმედების ვადა - 2026 წლის 1 დეკემბრამდე;
- საიჯარო ქირის წლიური საფასური - 2 880 (ორი ათას ოთხმოცი) ლარი;

სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს ხელმძღვანელის თქმით, სააგენტოში წარდგენილია, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს უარი ღია კაფესთვის მოთხოვნილი 16 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის იჯარით განკარგვის საკითხზე შემდეგი რეკომენდაციით: განთავსდეს მხოლოდ მსუბუქი დიზაინის მაგიდები და სკამები შემოზღუდვის გარეშე. ამასთანავე, წარდგენილია, კომპანიის თანხმობა საბჭოს გადაწყვეტილებისამებრ ღია კაფეს დიზაინის შესწორებასთან დაკავშირებით.

დასასრულს, ირაკლი თავართქილაძემ განმარტა, რომ აღნიშნული კომპანია იჯარით ფლობს მიმდებარე შენობაში არსებულ უძრავ ქონებას, 5 წლის ვადით, უძრავი ქონების მესაკუთრესთან 2021 წლის 3 დეკემბერს გაფორმებული ხელშეკრულებით.

გადაწყვიტეს:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა, ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

13. ირაკლი თავართქილაძემ, სხდომაზე დამსწრე წევრებს წარუდგინა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ წარმოდგენილი, „ქ. თბილისში, მედეა ჯუღელის ქ. N10-ის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთების (ს/კ: 01.15.03.010.218; 01.15.03.010.219) პირდაპირი განკარგვის წესით შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერისთვის“ (ს/ნ: 203826002) იჯარის ფორმით სარგებლობის უფლებით გადაცემის საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

საკითხის წარმოდგენის განმარტებით, წარმოდგენილი განკარგულების პროექტი ითვალისწინებს, ქ.თბილისში, მედეა (მზია) ჯუღელის ქ. № 10-ის მიმდებარედ არსებული სხვადასხვა საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 8 კვ. მ. - 8 კვ. მ. მიწის ნაკვეთების პირდაპირი განკარგვის წესით შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერისთვის“ იჯარის ფორმით სარგებლობის უფლებით გადაცემას, პანდუსის განთავსების და ველოსიპედების სადგომის მოწყობის მიზნით, შემდეგი პირობების გათვალისწინებით:

- იჯარის მოქმედების ვადა - 5 (ხუთი) წელი;
- საიჯარო ქირის წლიური საფასური - 1920 (ათას ცხრაას ოცი) ლარი.

სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს ხელმძღვანელის თქმით, სააგენტოში წარდგენილია, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს გადაწყვეტილება, რომლის მიხედვით დადებითი შეფასება მიეცა ქ. თბილისში, მედეა (მზია) ჯუღელის ქუჩის მიმდებარედ 16 კვ. მ. ფართობის ტერიტორიის, დანართით წარმოდგენილი ორთოფოტოს შესაბამისად სარგებლობის უფლებით, იჯარით გადაცემის საკითხს, პანდუსისა და ველოსიპედების სადგომის მიზნით;

დასასრულს, ირაკლი თავართქილაძემ განმარტა, რომ ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთების მიმდებარე ტერიტორია წარმოადგენს კომპანიის საკუთრებას.

გადაწყვეტეს:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა,

ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

14. ირაკლი თავართქილაძემ, სხდომაზე დამსწრე წევრებს წარუდგინა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ წარმოდგენილი, „ქალაქ თბილისში ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 767 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: N01.17.14.001.457) და 450 კვ.მ. (საკადასტრო კოდი: N01.17.14.001.459) მიწის ნაკვეთების და ქ. თბილისში, ოქროყანას დასახლებაში არსებული 434 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.012.159) „მორიგების დამტკიცებისა და საქმის წარმოების შესახებ“ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 8 ივნისის N28/348-22 განჩინებით დამტკიცებული მორიგების აქტის ნაწილობრივ აღსრულების მიზნით პრივატიზების თაობაზე“ საკითხის შეთანხმების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტი ითვალისწინებს, ქალაქ თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 767 კვ.მ. და 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთების და ქ. თბილისში, ოქროყანას დასახლებაში არსებული 434 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის შპს „მარაგისათვის“ „მორიგების დამტკიცებისა და საქმის წარმოების შესახებ“ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 8 ივნისის განჩინებით დამტკიცებული მორიგების აქტის ნაწილობრივ აღსრულების მიზნით,

პრივატიზების საკითხზე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ თანხმობის გაცემას.

ირაკლი თავართქილაძემ ისაუბრა საკითხთა დაკავშირებით შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

- ❖ შპს „მარაგი“ რომელიც 1997 წელს დაარსდა საკუთრებაში ფლობდა უძრავ ქონებას, მდებარე „რიყის ტერიტორია“, ფართით - 537კვ.მ, აღნიშნულ ტერიტორიაზე განთავსებული იყო ავტოგასამართი სადგური, 2007 წლის დასაწყისში ქ.თბილისის მერიის ზედამხედველობის სამახურის მიერ მოხდა აღნიშნული ავტოსადგომის უნებართვოდ დემონტაჟი, მერიასა და მესაკუთრეს შორის მოლაპარაკება ალტერნატიული ფართის გამოყოფასთან დაკავშირებით დასრულდა უშედეგოდ. 2008 წელს დაკავებულ იქნა კონსტანტინე ჯორჯიკია(შპს „მარაგის დირექტორი) და მისი მეგობარი, როგორც სარჩელში მხარე მიუთითებს, აღნიშნული მიზნად ისახავდა საკუთრების იძულებით დათმობას, ასევე სარჩელში მხარე მიუთითებდა, რომ კომპანია 2008 წელს იძულებული გახდა დაეთმო უძრავი ქონება სიმბოლურ ფასად - 100 000 ლარად, მაშინ როცა რეალური ღირებულება ქონების იმ დროისთვის იყო 1 074 490 აშშ დოლარი. ქონების გადაფომების შემდეგ აღნიშნულ პირებს გაუფორმდათ საპროცესო შეთანხმება. ასევე სარჩელში ისინი აღნიშნავენ, რომ იძულება/ზეწოლა ამით არ დასრულებულა და იგი კვლავ გრძელდებოდა პოლიტიკური ხელისუფლების შეცვლამდე. კომპანიამ მიმართა სასამართლოს ზიანის ანაზღაურების და მიუღებელი შემოსავლის გადახდის ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიისთვის დაკისრების მოთხოვნით.
- ❖ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილების მიხედვით, 2008 წლის 29 ოქტომბერს, შპს მარაგსა და ქ. თბილისის თვითმმართველ ერთეულს შორის ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების მომენტში, უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულება შეადგენდა 1 074 490 აშშ დოლარს.
- ❖ თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით, შპს „მარაგის“ საკუთრებაში არსებული ქონების ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულისათვის გადაცემის შემდგომ, 2008 წლის 4 ნოემბერს, თბილისის საქალაქო სასამართლოს განაჩენით დამტკიცდა საპროცესო შეთანხმება, რომლითაც კონსტანტინე ჯორჯიკია ცნობილ იქნა დამნაშავედ სისხლის სამართლის კოდექსის 260-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტითა და 236-ე მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ დანაშაულის ჩადენისათვის და სასჯელის სახედ და ზომად, სასჯელების შეკრების შედეგად განესაზღვრა თავისუფლების აღკვეთა 5 წლის ვადით და ჯარიმა 75 000 ლარის ოდენობით. საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 63-ე მუხლის საფუძველზე ჩაეთვალია დროებით და 64-ე მუხლის საფუძველზე გამოსაცდელ ვადად დაუდგინდა აღნიშნული 5 წელი. კონსტანტინე ჯორჯიკიას მიმართ შეფარდებული აღკვეთის ღონისძიება დაპატიმრება გაუქმდა და აღნიშნული პირი გათავისუფლდა სხდომათა დარბაზიდან. კონსტანტინე ჯორჯიკიასთვის დაკისრებული ჯარიმის - 75 000 ლარის გადახდა მოხდა სახელმწიფო ბიუჯეტში, 2008 წლის 3 ნოემბერს. საპროცესო შეთანხმების თანხა გადახდილ იქნა მერიისგან მიღებული სახსრებით.

- ❖ ზემოაღნიშნულ გადაწყვეტილებაზე დაყრდნობით, 2014 წლის 17 დეკემბერს კონსტანტინე ჯორჯიკიამ მიმართა საჩივრით საქართველოს პროკურორს და მოითხოვა საქართველოს სსსკ-ს 56-ე მუხლის შესაბამისად, მისი დაზარალებულად ცნობა.
- ❖ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2019 წლის 27 დეკემბრის გადაწყვეტილებით შპს „მარაგის“ სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიას შპს მარაგი“-ს სასარგებლოდ დაეკისრა 1 074 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარის გადახდა, ხოლო, მოსარჩელის მოთხოვნა მიუღებელი შემოსავლის სახით 903 737 აშშ დოლარის მოპასუხე მხარისათვის დაკისრების თაობაზე არ დაკმაყოფილდა.
- ❖ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2022 წლის 8 ივნისის განჩინების (საქმე N28/348-22) თანახმად, თბილისის საქალაქო სასამართლოს მიერ მიღებული ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილება გასაჩივრებულ იქნა, თბილისის მერიის მიერ, სააპელაციო საჩივრით. თბილისის სააპელაციო სასამართლოს 2021 წლის 8 აპრილის გადაწყვეტილებით მოპასუხის სააპელაციო საჩივარი დაკმაყოფილდა და სარჩელი მოპასუხისათვის 1 074 000 აშშ დოლარის დაკისრების შესახებ, უარყოფილ იქნა. სააპელაციო სასამართლოს გადაწყვეტილება შპს „მარაგი“-ს წარმომადგენლის მიერ გასაჩივრებულ იქნა საკასაციო წესით. უზენაესი სასამართლოს 2021 წლის 18 იანვრის განჩინებით, საკასაციო საჩივარი ნაწილობრივ დაკმაყოფილდა და საქმე ხელახლა განსახილველად დაუბრუნდა იმავე სააპელაციო სასამართლოს.
- ❖ ზემოაღნიშნული პროცესების ფონზე მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება მხარეთა შორის მორიგების აქტის გაფორმების თაობაზე. 2022 წლის 4 მაისს შედგა მორიგების აქტი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიასა და მეორეს მხრივ შპს „მარაგს“ (ს/ნ: 206071668) შორის, რომელიც დამტკიცდა თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 8 ივნისის N28/348-22 განჩინებით.
- ❖ მორიგების აქტის შესაბამისად, შპს „მარაგი“ თანხმობას აცხადებს, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მხრიდან ვალდებულების (ზიანის - 1 074 000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში ანაზღაურება) შესრულების სანაცვლოდ მიიღოს 870 000 აშშ დოლარის (ექვივალენტი ლარში) ღირებულების მქონე უძრავი ქონება/ქონებები ეტაპობრივად, მორიგების აქტის დამტკიცების შესახებ განჩინების კანონიერ ძალაში შესვლიდან ერთი კალენდარული წლის განმავლობაში. ამასთან, კომპანია უარს აცხადებს სასარჩელო. მოთხოვნაზე და შემდგომ ნებისმიერ დავაზე მითითებულ საკითხთან დაკავშირებით. მორიგების აქტის ფარგლებში მუნიციპალიტეტმა აიღო ვალდებულება კომპანიის მიმართ, შეურჩიოს მას 870 000 აშშ დოლარის ღირებულების (სამხარაულის ან მხარეთა მიერ შერჩეული სხვა შესაბამისი ექსპერტიზის ორგანოს/პირის დასკვნის გათვალისწინებით) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება/ქონებები.
- ❖ 2022 წლის 15 ივნისს შპს „მარაგის“ დირექტორმა კონსტანტინე ჯორჯიკიამ განცხადებით მიმართა დედაქალაქის მერს და მოითხოვა თბილისის სააპელაციო

სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 8 ივნისის „მორიგების დამტკიცებისა და საქმის წარმოების შესახებ“ განჩინებით დამტკიცებული მორიგების აქტის (შემდგომში: „მორიგების აქტი“) აღსრულება. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიასა და მეორეს მხრივ შპს „მარაგს“ შორის თბილისის საქალაქო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა კოლეგიის 2019 წლის 27 დეკემბრის N2/30866-18 გადაწყვეტილების აღსრულებისთვის მოთხოვნილ იქნა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში ქ. თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირზე არსებული 767 კვ.მ. და 450 კვ.მ. მიწის ნაკვეთების კომპანიისთვის საკუთრებაში გადაცემა.

- ❖ ზემოაღნიშნული მორიგების აქტის ფარგლებში, კომპანიის მიერ განცხადებით მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთები: ქ. თბილისში, ბერი გაბრიელ სალოსის გამზირზე 767 კვ.მ. და 450 კვ.მ. რომლებიც, კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნიდან გამომდინარე, საბაზრო ღირებულების დადგენის მიზნით შეფასდა სამხარაულის მიერ, შემდეგი სახით:
- ❖ 767 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებამ სამხარაულის დასკვნის შესაბამისად, 2022 წლის 4 ივლისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგინა 138 060 (ას ოცდათვრამეტი ათას სამოცი) აშშ დოლარი, ხოლო, 450 კვ.მ. საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება საორიენტაციოდ განისაზღვრა 81 000 (ოთხმოცდაერთი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით.
- ❖ ამავე, წერილზე დაყრდნობით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს (შემდგომში: ქონების მართვის სააგენტო“) მიერ ზემოხსენებული მორიგების აქტის აღსრულების მიზნებისთვის, დამატებით მოძიებულ იქნა ქალაქ თბილისში, ოქროყანას დასახლებაში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 434 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი: N01.18.06.012.159), რომლის საბაზრო ღირებულება სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2022 წლის 29 ივნისის N004335122 ექსპერტიზის დასკვნის შესაბამისად, შეადგენს 95 480 (ოთხმოცდათხუთმეტი ათას ოთხას ოთხმოცი) აშშ დოლარს.
- ❖ ამდენად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონებების ჯამურმა ღირებულებამ შეადგინა 314 540 (სამას ოთხხმეტი ათას ხუთას ორმოცი) აშშ დოლარი. შემდგომში, შპს „მარაგ“-ს მიმართ შესასრულებელი ვალდებულება განისაზღვრება - 555 460 (ხუთას ორმოცდათხუთმეტი ათას ოთხას სამოცი) აშშ დოლარის ღირებულების უძრავი ქონება/ქონებების ოდენობით.
- ❖ სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 30 ივნისის და 4 ივლისის წერილების შესაბამისად, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, 767 კვ.მ. და 450 კვ.მ. საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების განკარგვა და შემდგომი სამშენებლო განვითარება შესაძლებლად მიაჩნია საზოგადოებრივი ფუნქციით, ამასთან, აღნიშნული მიწის ნაკვეთები ვერ აკმაყოფილებს N14-39 დადგენილებით დამტკიცებულ სამშენებლო მიწის ნაკვეთის დადგენილ მინიმალურ პარამეტრებს, ტერიტორიის სამშენებლო

განვითარება საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. ამასთან, სააგენტოს მოსაზრებით, 434 კვ.მ. უძრავი ქონების განკარგვა შესაძლებელია განხორციელდეს მოქმედი ფუნქციური ზონის შესაბამისად.

- ❖ კომპანია თანხმობას აცხადებს თბილისის სააპელაციო სასამართლოს სამოქალაქო საქმეთა პალატის 2022 წლის 8 ივნისის განჩინების ნაწილობრივი აღსრულების მიზნით, საკუთრებაში მიიღოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ზემოაღნიშნული უძრავი ქონებები და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ვალდებულება (ზიანი - 870 000 აშშ დოლარი) შესრულებულად ჩაითვალოს 314 540 (სამას თოთხმეტი ათას ხუთას ორმოცი) აშშ დოლარის ოდენობით. შესაბამისად, შემდგომში, ზემოაღნიშნული განჩინების 1.1 პუნქტში მითითებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ შესასრულებელი ვალდებულება შპს „მარაგი“-ს მიმართ განისაზღვრება - 555 460 (ხუთას ორმოცდათხუთმეტი ათას ოთხას სამოცი) აშშ დოლარის ღირებულების მქონე უძრავ ქონება/ქონებებით ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით.
- ❖ სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნებისთვის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა, საკრებულოსთან შეთანხმების შემთხვევაში, შესაძლებლად მიიჩნევს შპს „მარაგი“-ს მიმართ 767 კვ.მ; 450 კვ.მ. და 434 კვ.მ. უძრავი ქონების საპრივატიზებო საფასურად განისაზღვროს 314 540 (სამას თოთხმეტი ათას ხუთას ორმოცი) აშშ დოლარი და აღნიშნული ჩაითვალოს მორიგების აქტით გათვალისწინებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ შესასრულებელი ვალდებულების ნაწილობრივ - 314 540 (სამას თოთხმეტი ათას ხუთას ორმოცი) აშშ დოლარის ოდენობით - შესრულების სანაცვლოდ გადახდილად.
- ❖ ამავე განკარგულებაზე დაყრდნობით, მორიგების აქტით გათვალისწინებული - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ვალდებულება - შპს „მარაგი“-სათვის ზიანის ანაზღაურების სანაცვლოდ, 870 000 აშშ დოლარის ღირებულების უძრავი ქონების/ქონებების გადაცემასთან დაკავშირებით, ჩაითვალოს ნაწილობრივ შესრულებულად და დარჩენილ შესასრულებელ ვალდებულებად განისაზღვროს - 555 460 (ხუთას ორმოცდათხუთმეტი ათას ოთხას სამოცი) აშშ დოლარის ღირებულების უძრავი ქონების/ქონებების შპს „მარაგი“-სათვის საკუთრებაში გადაცემა, მორიგების აქტის შესაბამისად.

დასასრულს, მომხსენებელმა თქვა, რომ 767 კვ.მ; 450 კვ.მ. უძრავი ქონების საპრივატიზებო პრობად განისაზღვრება შემდეგი: მიწის ნაკვეთების სამშენებლო განვითარება განხორციელდეს საზოგადოებრივი ფუნქციით.

აზრი გამოთქვას:

ლევან ჟორჟოლიანმა, წარმოდგენილი განკარგულების პროექტის მიმართ გააჟღერა რიგი მოსაზრებები/ შენიშვნები, რაც გაზიარებულ იქნა პროექტის წარმომდგენის მიერ.

გადაწყვიტეს:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა, ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და კომისიის თავმჯდომარის მიერ მითითებული მოსაზრებების/შენიშვნების გათვალისწინებით, მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

15. ირაკლი თავართქილაძემ, სხდომაზე დამსწრე წევრებს წარუდგინა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ წარმოდგენილი, „თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2018 წლის 24 ოქტომბრის N3/2418-18 გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით განსახორციელებელ რიგ ღონისძიებათა თაობაზე“ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2022 წლის 6 ივლისის N22.1027.1125 განკარგულების ფარგლებში გასატარებელი ზოგიერთი ღონისძიების თაობაზე“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტი ითვალისწინებს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების, კერძოდ - ქალაქ თბილისში, ინგოროყვას ქუჩა N19-ში, სადარბაზო 1, სართული 7, ბინა N9ა-ში არსებული 80.03 კვ.მ ფართის (ს/კ: 01.15.05.050.005.01.009ა) ნიკოლოზ კახეთელიძისათვის საკუთრებაში გადაცემას.

ირაკლი თავართქილაძემ ისაუბრა საკითხთან დაკავშირებით შემდეგ ფაქტობრივ გარემოებებზე:

- ❖ 2000 წლის 12 მაისს, დედაქალაქის მთავრობის დადგენილებით ნიკოლოზ კახეთელიძეს გამოეყო სამოთახიანი, 53 კვ.მ საცხოვრებელი ფართობის ბინა N7ა, ინგოროყვას ქუჩა N19-ში, ამასთან, 2007 წლის 30 მარტს, აღნიშნული დადგენილება ბათილად იქნა ცნობილი და განისაზღვრა, რომ დაინტერესებული მხარეთათვის მიყენებული ზიანი უნდა ანაზღაურდეს დამატებითი წარმოების შედეგად.
- ❖ 2008 წლის 20 მაისს ნიკოლოზ კახეთელიძემ სარჩელით მიმართა საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვა 2007 წლის 30 მარტის დადგენილების ბათილად ცნობა იმ ნაწილში, რომლითაც ბათილად იქნა ცნობილი მთავრობის 2000 წლის 12 მაისის დადგენილება მისთვის ბინის გამოყოფის შესახებ. ხსენებული სასარჩელო განცხადება დაუშვებლად იქნა ცნობილი და შეწყდა წარმოება, ვინაიდან ნიკოლოზ კახეთელიძის მიერ გაშვებულ იქნა კანონმდებლობით დადგენილი ერთ თვიანი ვადა.
- ❖ 2015 წლის 13 მარტს ნიკოლოზ კახეთელიძემ კვლავ მიმართა საქალაქო სასამართლოს და მოითხოვა 2007 წლის 30 მარტის დადგენილების ნაკისრი ვალდებულების შესრულების დავალება მთავრობისათვის, კერძოდ 2000 წლის 12 მაისის დადგენილების ბათილად ცნობის შედეგად, დამატებითი წარმოების გზით, მისთვის მიყენებული ზიანის ზუსტი ოდენობის განსაზღვრა.
- ❖ 2015 წლის 22 ოქტომბერს აღნიშნული სარჩელი დაკმაყოფილდა და მთავრობას დაევალა 2000 წლის 12 მაისის დადგენილების ბათილად ცნობის შედეგად,

დამატებითი წარმოების გზით, ნიკოლოზ კახეთელიძისათვის მიყენებული ზიანის ზუსტი ოდენობის განსაზღვრა.

- ❖ საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 22 ოქტომბრის გადაწყვეტილება მთავრობის მიერ გასაჩივრდა ზემდგომ სასამართლოებში, რაც არ დაკმაყოფილდა და უცვლელი დარჩა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 22 ოქტომბრის გადაწყვეტილება. შესაბამისად, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2015 წლის 22 ოქტომბრის გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში. ამასთანავე, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს აღსრულების ეროვნული ბიუროს 2017 წლის 27 მარტის წერილით მთავრობას მიეცა წინადადება კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო გადაწყვეტილების ნებაყოფლობითი შესრულების შესახებ.
- ❖ სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული ზემოაღნიშნული გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით, მთავრობის 2017 წლის 26 აპრილის განკარგულებით შეიქმნა კომისია, რომელსაც დაევალა მთავრობის ნიკოლოზ კახეთელიძისათვის მიყენებული ზიანის ზუსტი ოდენობის განსაზღვრა. კომისიის 2017 წლის 27 ივლისის N1 ოქმის თანახმად, ვინაიდან მთავრობის 2000 წლის 12 მაისის დადგენილებით გამოყოფილ უძრავ ქონებასთან მიმართებით ნიკოლოზ კახეთელიძეს იურიდიული მნიშვნელობის მქონე ქმედებები არ განუხორციელებია და არ გაუწევია რაიმე სახის მატერიალური ხარჯი. აღნიშნული აქტის ბათილად ცნობით მას არ განუცდია ქონებრივი ზიანი და იმ პირობებში, როდესაც არ არსებობს ქონებრივი ზიანი, ასევე არ არსებობს მთავრობის მხრიდან ზიანის ანაზღაურების ვალდებულება. შესაბამისად, მთავრობის 2017 წლის 20 სექტემბრის განკარგულებით დადგინა ზიანის არარსებობა მოქალაქე ნიკოლოზ კახეთელიძის მიმართ.
- ❖ 2017 წლის 26 ოქტომბერს ნიკოლოზ კახეთელიძემ მიმართა საქალაქო სასამართლოს მთავრობის 2017 წლის 20 სექტემბრის განკარგულების ბათილად ცნობისა და მთავრობისათვის ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემის მოთხოვნით, რომლითაც ნიკოლოზ კახეთელიძისათვის მიყენებული ქონებრივი ზიანი განსაზღვრული იქნება მთავრობის 2007 წლის 30 მარტს მიღებული დადგენილების საფუძველზე ჩამორთმეული უძრავი ნივთის საბაზრო ღირებულებით. სასამართლომ 2018 წლის 24 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ნიკოლოზ კახეთელიძის სარჩელი დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. კერძოდ, სადავო საკითხის გადაუწყვეტლად ბათილად იქნა ცნობილი 2017 წლის განკარგულება და მთავრობას, დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ. კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, ნიკოლოზ კახეთელიძისათვის მიყენებული ქონებრივი ზიანის ანაზღაურების საკითხთან დაკავშირებით.
- ❖ თბილისის სააპელაციო სასამართლოს და საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განჩინებით არ დაკმაყოფილდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მოთხოვნა თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 24 ოქტომბრის გადაწყვეტილების ბათილად ცნობის თაობაზე და უცვლელად დარჩა აღნიშნული გადაწყვეტილება. შესაბამისად, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 24 ოქტომბრის გადაწყვეტილება შევიდა კანონიერ ძალაში.

❖ თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 24 ოქტომბრის გადაწყვეტილებით ნიკოლოზ კახეთელიძის სარჩელი მთავრობის 2017 წლის განკარგულების ბათილად ცნობის თაობაზე დაკმაყოფილდა ნაწილობრივ. კერძოდ, მთავრობას დაევალა საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების გამოკვლევისა და შეფასების შემდეგ, კანონით დადგენილ ვადაში, ახალი ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტის გამოცემა, ნიკოლოზ კახეთელიძისათვის მიყენებული ქონებრივი ზიანის ანაზღაურების საკითხთან დაკავშირებით სასამართლომ უდავო ფაქტობრივ გარემოებად მიიჩნია 2000 წლის 12 მაისის დადგენილებით ნიკოლოზ კახეთელიძისათვის უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების გადაცემის ფაქტი, რაც თავის მხრივ მთავრობის მიერაც აღიარებულია 2007 წლის 30 მარტის დადგენილებით, ვინაიდან მასში უპირობოდ განსაზღვრულია ადმინისტრაციული ორგანოს ვალდებულება ზიანის ანაზღაურების შესახებ. ამ ვალდებულების წარმოშობის საფუძველი კი სწორედ საკუთრების უფლების გაუქმებაა. სასამართლომ განმარტა, რომ 2007 წლის 30 მარტის N07.01.205 დადგენილებით ადმინისტრაციულ ორგანოს დაევალა არა ზიანის ფაქტის არსებობის ან არ არსებობის დადგენა, არამედ ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარების გზით, მიყენებული ზიანის ოდენობის განსაზღვრა. აღნიშნული გულისხმობს, რომ ზიანის ფაქტის დადგენა არ არის დამოკიდებული საკუთრებაში გადაცემულ ქონებაზე ხარჯების გაწევის ან ამ ქონების მიმართ რაიმე იურიდიული მნიშვნელობის ქმედების განხორციელებაზე სასამართლო განმარტავს, რომ ზიანი არსებობს ნებისმიერ შემთხვევაში და ადმინისტრაციულ ორგანოს უნდა დაედგინა ზიანის ოდენობა თითოეული შემთხვევის მიმართ ინდივიდუალურად. ზიანის ფაქტის უდავოდ არსებობა დადასტურებულია საკუთრების უფლების გაუქმებით, კერძოდ 2000 წლის დადგენილების ბათილად ცნობით ნიკოლოზ კახეთელიძის ოჯახის ნაწილში. 12 მაისის N08.27.94 სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნულიდან გამომდინარე, არანაირი არსებითი მნიშვნელობა არ აქვს იმას გაიღო თუ არა ნიკოლოზ კახეთელიძემ რაიმე სახის ხარჯები მის საკუთრებაში გადაცემული უძრავი ქონების მიმართ. განსახილველ შემთხვევაში, არსებითია მისი საკუთრების უფლების გაუქმების ფაქტი.

მომხსენებლის განმარტებით, აღსანიშნავია, რომ სასამართლომ ყურადღება გაამახვილა ალექსანდრე იაშვილის საქმეზე, რომელსაც მთავრობის 1999 წლის 16 დეკემბრის 14.39.352 დადგენილებით დაუმტკიცდა 38.0 კვ.მ საცხოვრებელი ფართობის ოროთახიანი ბინა N22ა, ინგოროყვას ქუჩა N19-ში ასამენებელი სახლის მესამე სადარბაზოს პირველ სართულზე. მთავრობის 2007 წლის 30 მარტის N07.01.205 დადგენილებით ასევე ბათილად იქნა ცნობილი ზემოაღნიშნული დადგენილება და სარეზოლუციო ნაწილის მე-3 პუნქტით განისაზღვრა, რომ ზემოხსენებული სამართლებრივი აქტის ბათილად ცნობის შედეგად, დაინტერესებული მხარეთათვის მიყენებული ზიანი ანაზღაურდეს დამატებითი წარმოების შედეგად. მისი ზუსტი ოდენობის განსაზღვრის შემდეგ. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ნიკოლოზ კახეთელიძის მსგავსად, ინგოროყვას ქ. N19-ში მდებარე ასაშენებელ სახლზე საკუთრების უფლება ჩამოერთვა ალექსანდრე იაშვილის ოჯახსაც.

ასევე მომხსენებლის მითითებით, 2014 წლის 7 ივლისს ალექსანდრე იაშვილმა სარჩელით მიმართა ქალაქ თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიას და მოითხოვა მთავრობის 2007 წლის 30 მარტის N07.01.205 დადგენილების ბათილად ცნობა 1999

წლის 19 დეკემბრის N14.38.352 დადგენილების ბათილად ცნობის ნაწილში. მთავრობამ 2015 წლის 14 იანვრის N02.17.42 განკარგულებით ალექსანდრე იაშვილთან დაამტკიცა მორიგების აქტი და ხსენებული მორიგების ფარგლებში ალექსანდრე იაშვილს საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, ინგოროყვას ქუჩა N19, მე-3 სადარბაზო, I სართულზე მდებარე ბინა N22ა ფართით 64.10 კვ.მ. (ს/კ 01.15.05.050.005.01.0226).

აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ ზემოხსენებული სასამართლო დავების ფარგლებში, ნიკოლოზ კახეთელიძისა და ალექსანდრე იაშვილის მოთხოვნა განსხვავდებოდა ერთმანეთისგან. კერძოდ, ალექსანდრე იაშვილის მოთხოვნის საგანს წარმოადგენდა მთავრობის 2007 წლის 30 მარტის N07.01.205 დადგენილების ბათილად ცნობა 1999 წლის 19 დეკემბრის N14.38.352 დადგენილების ბათილად ცნობის ნაწილში, მაშინ როდესაც ნიკოლოზ კახეთელიძის მოთხოვნას წარმოადგენდა მთავრობის 2007 წლის 30 მარტის N07.01.205 დადგენილების მე-3 პუნქტით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების დავალება მთავრობისათვის, დამატებითი წარმოებით 2000 წლის 12 მაისის N08.27.54 დადგენილების ბათილად ცნობის შედეგად გზით მისთვის მიყენებული ზიანის ზუსტი ოდენობის

სასამართლომ განმარტა, რომ საქმეში წარმოდგენილი მტკიცებულებებით დადასტურებულია, რომ ალექსანდრე იაშვილსა და ნიკოლოზ კახეთელიძეს ქალაქ თბილისში, ინგოროყვას ქ. N19-ში ასაშენებელ უძრავ ქონებაში ერთი და იგივე საფუძვლითა და ფორმით გადაეცათ საკუთრების უფლება. ალექსანდრე იაშვილსა და მთავრობას შორის გაფორმდა სათანადო მორიგების აქტი. ალექსანდრე იაშვილს შეუნარჩუნდა საკუთრების უფლება უძრავ ქონებაზე, ხოლო ნიკოლოზ კახეთელიძემ დაკარგა საკუთრების უფლება და უარი ეთქვა აღნიშნულით მიყენებული ზიანის ანაზღაურებაზე. მოცემულ შემთხვევაში ალექსანდრე იაშვილი და ნიკოლოზ კახეთელიძე წარმოადგენდნენ ფაქტობრივად თანასწორ მდგომარეობაში მყოფ სუბიექტებს ინგოროყვას N19-ში ასაშენებელი უძრავი ქონების მიმართ, ვინაიდან მათი საკუთრების უფლების წარმოშობისა და შემდგომ ჩამორთმევის საფუძვლები იდენტურია. მიუხედავად ობიექტურად თანასწორ მდგომარეობაში ყოფნისა, ადმინისტრაციულმა ორგანომ განსხვავებული ნება გამოავლინა აღნიშნული პირების საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებით. სასამართლო მიიჩნევს, რომ ასეთი ქმედებით არსებითად თანასწორ პირებს კონკრეტულ საზოგადოებრივ ურთიერთობაში მონაწილეობის მნიშვნელოვნად განსხვავებული შესაძლებლობები მიეცათ, რაც ეწინააღმდეგება თანასწორობის კონსტიტუციურ პრინციპებს. სასამართლომ ბათილად ცნო აქტი და დაავალა ადმინისტრაციულ ორგანოს ახალი აქტის გამოცემა.

მომხსენებელმა მიუთითა, რომ ნიკოლოზ კახეთელიძისათვის გამოყოფილი ქ. თბილისში, ინგოროყვას ქუჩა N19 (ნაკვეთი 50/005), სადარბაზო 1, სართული 3, ბინა N7ა-ს მესაკუთრე დღეის მდგომარეობით არის ნანა ავალიანი და აღნიშნული ბინის ფაქტობრივი ფართი არის 98.96 კვ.მ (ს/კ 01.15.05.050.005.01.007ა).

ირაკლი თავართქილაძის განმარტებით, აღნიშნულთან დაკავშირებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ საჯარო რეესტრიდან გამოთხოვილ იქნა ქალაქ თბილისში, ინგოროყვას ქუჩა N19, ნაკვ. (50/005) მდებარე 01.15.05.050.005 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე საცხოვრებელი კორპუსის სართულებრივი ანდა განშლის გეგმები. საჯარო რეესტრის წერილზე თანდართული ქ. თბილისში, ინგოროყვას ქ. N19-ში მდებარე საცხოვრებელი კორპუსის საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართების განაწილების სქემის მიხედვით, აღნიშნულ მისამართზე, პირველ სადარბაზოში, მე-5

სართულზე მდებარე ბინა N7ა-ს ფართი შეადგენდა 62.25 კვ.მ-ს. ხსენებული ფართი მთავრობის დადგენილებით გაიზარდა 74.7 კვ.მ-მდე. რაც ასევე აისახა საჯარო რეესტრის მონაცემებში. ასევე, ამავე ბინის მესაკუთრემ, საჯარო რეესტრში წარადგინა შიდა აზომვითი ნახაზი, რომლის მიხედვითაც ბინის შიდა რეალური ფართი შეადგენდა 98.96 კვ.მ-ს. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის მონაცემების უტყუარობის პრეზუმფციაზე დაყრდნობით, ნიკოლოზ კახეთელიძისთვის გამოყოფილი ბინის ფაქტობრივი ფართობი არის 98.96 კვ.მ.

მომხსენებლის მითითებით, ვინაიდან, როგორც აღინიშნა, ნიკოლოზ კახეთელიძისთვის გამოყოფილი - ზემოაღნიშნული 98.96 კვ.მ ფართობის ბინა N7ა, დღეის მდგომარეობით წარმოადგენს სხვა პირის საკუთრებას, ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი მოკლებულია შესაძლებლობას განკარგოს კერძო საკუთრებაში არსებული ფართი, სააგენტოს მიერ მოძიებულ იქნა იმავე საცხოვრებელ კორპუსში. ქალაქ თბილისში, ინგოროყვას ქუჩა N19-ში (ნაკვ. 50/005), სადარბაზო 1, სართული 7-ზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 80.03 კვ.მ ფართობის მქონე ბინა N9ა (სკ 01.15.05.050.005.01.009ა). ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტმა გამოთქვა მზაობა აღნიშნული ბინა, თბილისის საქალაქო სასამართლოს 2018 წლის 24 ოქტომბრის N3/2418-18 გადაწყვეტილების აღსრულების ფარგლებში, ზიანის ანაზღაურების სანაცვლოდ საკუთრებაში გადასცეს ნიკოლოზ კახეთელიძეს, ხოლო ვინაიდან 01.15.05.050.005.01.007ა და 01.15.05.050005.01.009ა საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული ბინების ფართობებს შორის არსებობს სხვაობა, მუნიციპალიტეტმა გამოთქვა მზადყოფნა, რომ აღნიშნული სხვაობის შესაბამისი ღირებულება გადაუხადოს კახეთელიძეს ფულადი ფორმით. თავის მხრივ, ნიკოლოზ კახეთელიძემ 2022 წლის 04 ივნისის N19/01221852246-61 განცხადებით გამოთქვა მზაობა ზიანის ანაზღაურების ფორმით საკუთრებაში მიიღოს 01.15.05.050,005.01.009ა საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 80.03 კვ.მ ფართობის მქონე ბინა, ხოლო ხსენებული ბინების ფართობს შორის სხვაობა მიიღოს ფულადი ფორმით.

ასევე მომხსენებლის განმარტებით, საკითხთან დაკავშირებით, ზემოხსენებული საცხოვრებელი ბინების (ს/კ: 01.15.05.050.005.01.007ა; ს/კ 01.15.05.050.005.01.009ა) საბაზრო ღირებულება და მათ შორის სხვაობა შეფასებული და დადგენილი იქნა სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ. სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2022 წლის 27 ივლისის N005078222 დასკვნის თანახმად, ხსენებული ფართების შეფასება მოხდა თეთრი კარკასის მდგომარეობით და სხვაობამ შეადგინა 84 560 (ოთხმოცდაოთხი ათას ხუთასსამოცი) ლარი.

დასასრულს, მომხსენებელმა განმარტა, რომ ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა მიზანშეწონილად მიიჩნევს, ქალაქ თბილისში, ინგოროყვას ქუჩა N19-ში, სადარბაზო 1, სართული 7, ბინა N9ა-ში არსებული 80.03 კვ.მ ფართის ნიკოლოზ კახეთელიძისათვის საკუთრებაში გადაცემას და სხვაობის ფულადი ფორმით ანაზღაურებას.

გადაწყვეტეს:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა,

ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

16. ირაკლი თავართქილაძემ, სხდომაზე დამსწრე წევრებს წარუდგინა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ წარმოდგენილი, იქნა „ქ. თბილისში, დიდმის მასივში, III კვარტალში მდებარე უძრავი ქონების (ს/კ: 01.13.03.038.004) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

მომხსენებლის თქმით, ქ. თბილისში, დიდმის მასივში, III კვარტალში მდებარე 13039 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი პირდაპირი განკარგვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად - 1 (ერთი) ლარად პრივატიზების გზით საკუთრებაში გადაეცემა, ა(ა)იპ - „საქართველოს ფეხბურთის ფედერაციას“, ტერიტორიაზე თანამედროვე საფეხბურთო ცენტრის მშენებლობისთვის.

სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს ხელმძღვანელმა განმარტა, რომ სააგენტოში წარდგენილია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის კულტურის, განათლების, სპორტის და ახალგაზრდულ საქმეთა საქალაქო სამსახურმა დადებითი პოზიცია აღნიშნული უძრავი ქონების ფედერაციისთვის გადაცემასთან დაკავშირებით.

ირაკლი თავართქილაძემ ასევე განმარტა, რომ აღნიშნული უძრავი ქონება, როგორც სპორტული ობიექტი, წარმოადგენდა კერძო საკუთრებას, რომელიც შემდგომში მიიღო საკუთრებაში სახელმწიფომ. ამ უძრავ ქონებაზე სპორტული ობიექტის შენარჩუნებით დაინტერესებული იყო თბილისის მერია, რომელიც გამოთქვამდა მზაობას თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, ტერიტორიის მუნიციპალურ საკუთრებაში გადმოცემის შემთხვევაში უზრუნველყო შესაბამის ღონისძიებების გატარება, უძრავი ქონების ტერიტორიაზე სპორტული ინფრასტრუქტურის და სპორტული მიმართულებით განვითარების მიზნით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მომხსენებლის თქმით, შესაძლებელია საქართველოს ფეხბურთის ფედერაციის თხოვნის დაკმაყოფილება და მუნიციპალურ საკუთრებაში გადმოცემული აღნიშნული უძრავი ქონების ფედერაციისთვის სიმბოლურ ფასად საკუთრებაში გადაცემა.

დასასრულს, მომხსენებელმა აღნიშნა, რომ მოცემული უძრავი ქონების საპრივატიზებო პირობად განისაზღვრება: „პრივატიზებული უძრავი ქონების ტერიტორიის გამოყენება მხოლოდ თანამედროვე საფეხბურთო ცენტრის მშენებლობისათვის და ტერიტორიის განვითარება და ფუნქციონირება სპორტული პროფილით.“

გადაწყვიტეს:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა,

ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

17. ირაკლი თავართქილაძემ, სხდომაზე დამსწრე წევრებს წარუდგინა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ წარმოდგენილი, „ქ. თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა N89-ში მდებარე სპორტული მოედნის მიმდებარედ არსებული 1095 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ: 01.11.05.027.008) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

მომხსენებლის თქმით, ქ. თბილისში, სარაჯიშვილის ქუჩა N89-ში მდებარე სპორტული მოედნის მიმდებარედ არსებული 1095 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, პირდაპირი განკარგვის ფორმით, სიმბოლურ ფასად - 1 (ერთი) ლარად პრივატიზების გზით საკუთრებაში გადაეცემა, ა(ა)იპ - საქართველოს რაგბის კავშირს. ამასთანავე, აღსანიშნავია, რომ N01.11.05.027.011, N01.11.05.027.009, N01.11.05.027.003, N01.11.05.027.010 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე განთავსებულია ავტალის სარაგბო ბაზა და დაინტერესებაში არსებული 1095 კვ.მ მიწის ნაკვეთიც, წარმოადგენს აღნიშნული სარაგბო ბაზის შემადგენელ ნაწილს. აღნიშნული მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემის გარეშე შეუძლებელია მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთების გაერთიანება და ექსპლუატაციაში მიღება.

ირაკლი თავართქილაძემ იქვე დასძინა, რომ სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს 2011 წლის ბრძანების თანახმად, ააიპ „საქართველოს რაგბის კავშირს“ უძრავი ქონების აღწერის უფლების ვადა განისაზღვრა 2059 წლის 27 აგვისტომდე, რომელიც სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს მიმართვის საფუძველზე მ/წლის 8 აგვისტოს იქნა შეწყვეტილი.

დასასრულს, მომხსენებელმა აღნიშნა, რომ მოცემული უძრავი ქონების საპრივატიზებო პირობად განისაზღვრება: პრივატიზებული უძრავი ქონების განვითარება და ფუნქციონირება მხოლოდ სპორტული დანიშნულებით.

გადაწყვიტეს:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს მხარი არ დაუჭირა, ფრაქციის „ლელო-პარტნიორობა თბილისისათვის“ თავმჯდომარის მოადგილემ - ცოტნე კობერიძემ,

ასევე, წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა,

ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

18. მერიის კულტურის, განათლების, სპორტის და ახალგაზრდულ საქმეთა საქალაქო სამსახურის უფროსმა ირაკლი გვილაგამ, თბილისის მუნიციპალიტეტის ა(ა)იპ „მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი ცენტრის“ დაფუძნების თაობაზე თანხმობის მიცემის შესახებ საკრებულოს დადგენილების პროექტზე ისაუბრა.

მომხსენებლის თქმით, დასრულების ეტაპზეა „მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი ცენტრის“ მშენებლობა, შესაბამისად, საჭიროა ორგანიზაცია, რომელიც ადმინისტრირებას გაუწევს ცენტრის სტრუქტურაში შემავალ ობიექტებს.

ირაკლი გვილაფას თქმით, „მრავალფუნქციური საზოგადოებრივი ცენტრი“ როგორც სპორტული, ასევე სახელოვნებო სივრცეების მოწყობას ითვალისწინებს. ცენტრი ორიენტირებული იქნება ჯანსაღი ცხოვრების წესის დამკვიდრების ხელშეწყობასა და ჯანმრთელობის გაუმჯობესებისკენ მიმართული სასწავლო-სპორტული პროცესების ორგანიზების, ასევე, აქტიური დასვენების პოპულარიზაციისა და განვითარებისკენ. მისივე თქმით, ცენტრი, საკუთარ შემოსავლებზე ორიენტირებული იქნება და იქ მობილიზებული თანხები აღნიშნული ცენტრის საქმიანობას, კომუნალურ ხარჯებსა და თანამშრომლების ანაზღაურებას მოხმარდება.

დასასრულს, ირაკლი გვილაფამ ისაუბრა ორგანიზაციის სამართლებრივ სტატუსზე, მის მიზნებზე, მოვალეობებზე, მისი დამფუძნებლის უფლებამოსილებებზე, სტრუქტურაზე, ხელმძღვანელობასა და წარმომადგენლობაზე, აგრეთვე ორგანიზაციის ქონებასა და სხვა მნიშვნელოვან საკითხებზე.

აზრი გამოთქვს:

ავთანდილ ცინცაძემ ისაუბრა მულტიფუნქციური საზოგადოებრივი ცენტრის მნიშვნელობაზე დიდი დიდის ტერიტორიაზე. საბურთალოს რაიონის მაჟორიტარმა, მადლობა გადაუხადა პროექტის განხორციელებაში ჩართულ ყველა პირს. მანვე აღნიშნა, რომ ცენტრი ხელს შეუწყობს ჯანსაღი ცხოვრების წესის დამკვიდრებასა და უზრუნველყოფს სპორტული და ახალგაზრდული აქტივობების ხელმისაწვდომობას.

გიორგი ჩაკვეტაძემ თქვა, რომ აღნიშნული მასშტაბის ინფრასტრუქტურის მქონე ცენტრი, სადაც სპორტული, ახალგაზრდული და საგანმანათლებლო სივრცეები ერთადაა თავმოყრილი დედაქალაქში პირველად შეიქმნა. მისივე თქმით, ცენტრი უზრუნველყოფს სპორტული და ახალგაზრდული აქტივობების ხელმისაწვდომობას, როგორც სხვადასხვა ასაკობრივი, ასევე, ნებისმიერი სოციალური ჯგუფის წარმომადგენლებისათვის.

გადაწყვიტეს:

წარმოდგენილი დადგენილების პროექტს მხარი არ დაუჭირა, ფრაქციის „ლელო-პარტნიორობა თბილისისათვის“ თავმჯდომარის მოადგილემ - ცოტნე კობერიძემ,

ასევე, წარმოდგენილი დადგენილების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა,

ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი დადგენილების პროექტს და მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

19. ირაკლი გვილაფამ სხდომაზე დამსწრე წევრებს გააცნო, დედაქალაქის მერის მიერ წარმოდგენილი „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტის ქვეპროგრამის „სპორტი უფროსი თაობისთვის“ (კოდი 08 06 07) ფარგლებში საცურაო აუზების და ფიტნეს დარბაზების მომსახურების მისაღებად, 60 წლის და 60 წელს გადაცილებული პირების დაფინანსების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი.

მომხსენებლის თქმით, წარმოდგენილი დადგენილების პროექტი ითვალისწინებს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2022 წლის ბიუჯეტით გათვალისწინებული ქვეპროგრამის - „სპორტი უფროსი თაობისთვის“ ფარგლებში საცურაო აუზების და ფიტნეს დარბაზების მომსახურების მისაღებად, 60 წლის და 60 წელს გადაცილებული პირების დაფინანსების წესის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ დამტკიცებას.

როგორც ირაკლი გვილაშვიტმა განმარტა, თბილისის მერია 60 წლის და 60 წელს გადაცილებული პირებისთვის საცურაო აუზების და ფიტნეს დარბაზების მომსახურებას დააფინანსებს. მისივე თქმით, ქვეპროგრამის განმახორციელებელი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის კულტურის, განათლების, სპორტისა და ახალგაზრდულ საქმეთა საქალაქო სამსახური იქნება.

როგორც მომხსენებელმა თქვა, აღნიშნული პროგრამით ისარგებლებენ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე რეგისტრირებული 60 წლის და 60 წელს გადაცილებული პირები. მათ პროგრამაში ჩართვის შემდეგ დაუფინანსდებათ აუზზე ცურვის ან/და ფიტნეს დარბაზის 1-საათიანი ხანგრძლივობის მომსახურება. მომსახურება მოიცავს თვეში არაუმეტეს 9 ვიზიტს. ამასთან, თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტის ქვეპროგრამის „სპორტი უფროსი თაობისთვის“ თანახმად, თვეში დაფინანსდება არაუმეტეს 300 ადამიანი.

დასასრულს, ირაკლი გვილაშვიტმა განმარტა, რომ დადგენილება დამტკიცების შემთხვევაში ამოქმედდება გამოქვეყნებისთანავე.

გადაწყვეტის:

წარმოდგენილი დადგენილების პროექტს მხარი არ დაუჭირა, ფრაქციის „ლელო-პარტნიორობა თბილისისათვის“ თავმჯდომარის მოადგილემ - ცოტნე კობერიძემ,

ასევე, წარმოდგენილი დადგენილების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა,

ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი დადგენილების პროექტს და მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

20. ა(ა)იპ - თბილისის განვითარების ფონდის დირექტორის მოადგილემ - ქვარა ჩართოლანმა, სხდომაზე დამსწრე წევრებს წარუდგინა დადგენილების პროექტი, რომლის შესაბამისად ცვლილება შედის ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის №10-48 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესში“ (შემდგომში - წესი).

საკითხის წარმომდგენის თქმით, იმისთვის, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ახალი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებით ჩანაცვლების პროგრამა განხორციელდეს დაგეგმილი სახით და არ შეფერხდეს პროექტის განხორციელება, აუცილებელია წესში ცვლილებების განხორციელება. კერძოდ:

- ❖ ავარიული სახლის ჩანაცვლების შედეგად წარმოშობილი ფართები ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად რეგისტრირდება, ხოლო მათი განკარგვა სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს ჩართულობით მოხდება. თუმცა, განკარგვის საფუძველად პროექტის განმახორციელებლის წერილობითი მიმართვა დგინდება.
- ❖ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების დაზიანების ხარისხის განსაზღვრა, სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს, ან სხვა აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს გარდა ასევე შესაძლებელი იქნება ა(ა)იპ „თბილისის მუნიციპალური ლაბორატორია“ დასკვნის საფუძველზე.
- ❖ ცვლილებას განიცდის მესაკუთრეთა თანხმობის პირობაც. კერძოდ, თუ წესის ამოქმედებამდე დაინტერესებული პირის საკუთრებად აღრიცხულია მხოლოდ სარდაფის ან სხვენის ან სათავსის ფართობი, პროექტის განმახორციელებელს, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობასთან შეთანხმებით, შეეძლება მისი გამოსყიდვა. მისი ღირებულება უნდა განისაზღვროს სამხარაულის ან სხვა აკრედიტირებული პირის მიერ გაცემული შეფასების საფუძველზე, იმ დათქმით, რომ შესაფასებელი ქონება მდებარეობს არავარიულ შენობაში.
- ❖ დასაშვები ხდება დაინტერესებული პირისთვის გადასაცემი ფართის რაოდენობის ზრდა იმგვარად, რომ უძრავი ქონების ფართობმა დააკმაყოფილოს N41 დადგენილების მოთხოვნები და გაზიფიცირებისათვის საჭირო რეგულაციები.
- ❖ გარდა ამისა, წარმოდგენილი ნორმატიული აქტის პროექტი ასევე მიჯნავს საცხოვრებელი, კომერციული და საოფისე ფართების სარემონტო კონდიციებს, რაც მათი გამოყენების დანიშნულებიდან გამომდინარეობს და მიემართება პროექტის განმახორციელებლის ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროგრამის ფარგლებში გასაწევი ხარჯების შემცირებისკენ.

დასასრულს, ქვარა ჩართოლანმა აღნიშნა, რომ დადგენილება ამოქმედდება გამოქვეყნებისთანავე, მისი მიღება არ გამოიწვევს აუცილებელი ხარჯების გამოყოფას დედაქალაქის ბიუჯეტიდან და არ მოახდენს ზეგავლენას ბავშვთა უფლებრივ მდგომარეობაზე.

აზრი გამოთქვას:

ლევან ჟორჟოლიანის განმარტებით, მიზანშეწონილია, რომ დაზუსტდეს დადგენილების პროექტის 1-ელი მუხლის 1-ელი პუნქტის შინაარსი და აღნიშნული პუნქტი ჩამოყალიბდეს დასკვნის შესაბამისად.

გადაწყვიტეს:

იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი დადგენილების პროექტს და მითითებული შენიშვნის გათვალისწინებით მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

21. ქვარა ჩართოლანმა, წარმოდგინა სხდომის დღის წესრიგით გათვალისწინებული რიგით 21-ე საკითხი და კომისიის წევრებს შეახსენა, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის №10-48 დადგენილებით დამტკიცებულია „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესი“. წესის თანახმად ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროგრამის განმახორციელებელია ა(ა)იპ „თბილისის განვითარების ფონდი“. მისივე თქმით, აღნიშნული პროცესის სრულყოფილად წარმართვის მიზნით, რომელიც თავის მხრივ გულისხმობს ფონდის დაკვეთით ახალი მრავალბინიანი სახლების მშენებლობას, მიზანშეწონილია ამ მშენებარე ობიექტებზე არ გავრცელდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მოქმედი დაწესებულებებისათვის, ორგანიზაციებისათვის, ინდივიდუალური მეწარმეების, იურიდიული პირებისათვის და ახალი მშენებლობის ნებართვის მიმღები ფიზიკური და იურიდიული პირებისათვის დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავების მოსაკრებელი.

მომხსენებელმა იქვე დასძინა, რომ ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ცვლილება ხორციელდება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-46 დადგენილებით დამტკიცებული „დაგვა-დასუფთავების, ნარჩენების მართვის, ოპერატორის შერჩევის და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ნარჩენების განკარგვის წესში“ და განისაზღვრება, რომ მოსაკრებელი არ გავრცელდება იმ მშენებარე ობიექტზე, რომელსაც ახორციელებს №10-48 დადგენილებით გათვალისწინებული პროექტის განმახორციელებელი.

დასასრულს, ქვარა ჩართოლანმა აღნიშნა, რომ დადგენილება ამოქმედდება გამოქვეყნებისთანავე და მისი ამოქმედება არ მოახდენს ზეგავლენას ბავშვთა უფლებრივ მდგომარეობაზე.

აზრი გამოთქვას:

ლევან ჟორჯოლიანის განმარტებით, მიზანშეწონილია, პროექტის სამართლებრივ დასაბუთებაში დაემატოს საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტი. ამასთანავე, მიზანშეწონილია, გასწორდეს ტექნიკური ხასიათის ხარვეზები და დადგენილების პროექტის პირველი მუხლი ჩამოყალიბდეს დასკვნის შესაბამისად.

გადაწყვიტეს:

იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი დადგენილების პროექტს და მითითებული შენიშვნების გათვალისწინებით მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

22. სსიპ-ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილემ - დავით ჯაიანმა, სხდომაზე დამსწრე წევრებს წარუდგინა განკარგულების პროექტი, რაც ითვალისწინებს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტსა და გერმანიის რეკონსტრუქციის საკრედიტო ბანკს (KfW) შორის „მდგრადი ურბანული მობილობა საქართველოში“ პროექტის ხელშეკრულების გაფორმების მიზნით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობისათვის თანხმობის მიცემას.

დავით ჯაიანის განმარტებით, საქართველოსა და „გერმანიის რეკონსტრუქციის საკრედიტო ბანკს (KfW) შორის, „მდგრადი ურბანული მობილობა საქართველოში“ პროექტის ფარგლებში დაგეგმილია 47 000 000 (ორმოცდაშვიდი მილიონი) ევროს ოდენობის სესხის და 1 500 000 (მილიონ ხუთასი ათასი) ევროს გრანტის შეთანხმებაზე ხელის მოწერა, რაც მიზნად ისახავს, სესხის სახსრებით, თბილისში გონიერი სატრანსპორტო სისტემისა (ITS) მდგრადი სატრანსპორტო და ურბანული ინფრასტრუქტურის განვითარებას, ხოლო, გრანტის სახსრებით, შესაბამისი კომპეტენციის მქონე ექსპერტ-კონსულტანტთა ჯგუფის მიერ, ზემოაღნიშნული პროექტის ტექნიკურ მხარდაჭერას.

მომხსენებლის თქმით, პროექტის ხელშეკრულების შესაბამისად, თბილისის მუნიციპალიტეტი სასესხო შეთანხმებით გათვალისწინებული 47 000 000 (ორმოცდაშვიდი მილიონი) ევროს თანხას მიიღებს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროსთან შემდგომში გასაფორმებელი ხელშეკრულების, ხოლო, 1 500 000 (მილიონ ხუთასი ათასი) ევროს გრანტის ოდენობას - პროექტის აღსრულების უფლებამოსილების შესახებ ხელშეკრულების საფუძველზე. ამასთანავე, სესხისა და გრანტის ხელშეკრულების პარალელურად, „მდგრადი ურბანული მობილობა საქართველოში“ ითვალისწინებს თბილისის მუნიციპალიტეტსა და გერმანიის რეკონსტრუქციის საკრედიტო ბანკს შორის პროექტის ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერას, რაც განსაზღვრავს ხსენებული პროექტის განხორციელებისათვის თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ შესასრულებელ პირობებს.

საკითხის წარმომდგენმა დაწვრილებით ისაუბრა, სესხით დასაფინანსებელ ინფრასტრუქტურულ პროექტებზე, ასევე, გრანტიდან დასაფინანსებელი სხვადასხვა ღონისძიებებზე და პროექტის ვადებთან დაკავშირებით აღნიშნა, რომ დროის განრიგი პროექტის მომზადების, განხორციელებისა და ოპერირებისთვის შეადგენს, ხელმოწერის დღიდან დაახლოებით 60 თვე საინვესტიციო ღონისძიებებისთვის და 60 თვე თანხმდები ღონისძიებებისთვის, ამასთან, პროექტის სავარაუდო სრული ღირებულება რომელსაც საფუძვლად უდევს პროექტის შეფასება, არის დაახლოებით 57.8 მილიონი ევრო. სესხის თანხა შეადგენს 47 მილიონ ევროს, გრანტი თანხმდები ღონისძიებებისთვის შეადგენს 1.5 მილიონ ევროს. საქართველოს წვლილი არის 9 მილიონი (ბაჟი, გადასახადები, მოსაკრებლები).

აზრი გამოთქვას:

ლევან ჟორჟოლიანმა, წარმოდგენილი განკარგულების პროექტის მიმართ გააჟღერა რიგი მოსაზრებები/ შენიშვნები, რაც გაზიარებულ იქნა პროექტის წარმომდგენის მიერ.

გადაწყვიტეს:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა, ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და მითითებული მოსაზრებების/შენიშვნების, გათვალისწინებით მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

23. კომისიის თავმჯდომარემ - ლევან ჟორჟოლიანმა, სხდომაზე დამსწრე წევრებს წარუდგინა, დედაქალაქის მერის მიერ წარმოდგენილი, „შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და

მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდამჭერი ღონისძიებების ფარგლებში შპს „პალა ინვესტ ჯგუფის“ (ს/ნ 405507250) მიმართ მისამართზე - ქ. თბილისი, ვაშლიჯვარი, სარაჯიშვილის ქუჩა, #5ა (ს/კ 01.10.10.006.024) მდებარე სამშენებლო ობიექტთან მიმართებაში დამატებითი/დაზუსტებული მხარდამჭერი ღონისძიების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

მომხსენებელმა, კომისიის წევრებს შეახსენა, რომ კანონმდებლობით დადგენილია დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისათვის საჭირო დროებითი ღონისძიებები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე.

ლევან ჟოჟოლიანმა განმარტა, რომ ზემოაღნიშნულის საფუძველზე დედაქალაქის მერის მიერ თბილისის საკრებულოში სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად, წარმოდგენილი იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის (შემდგომში - კომისია) მ/წლის პირველი აგვისტოს სხდომის N8 ოქმი.

როგორც მომხსენებელმა განაცხადა, კომისიას განცხადებით მიმართა შპს „პალა ინვესტ ჯგუფმა“ და მოითხოვა შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისათვის ფინანსური მხარდამჭერი ღონისძიებების განხორციელების ფარგლებში, ქ. თბილისი, ვაშლიჯვარი, სარაჯიშვილის ქუჩა, #5ა-ში მდებარე სამშენებლო ობიექტთან მიმართებაში დამატებითი/დაზუსტებული ხელშეწყობი ღონისძიებების გამოყენება.

საკითხის წარმომდგენის თქმით, კომისიამ 2022 წლის პირველ აგვისტოს სხდომაზე განიხილა განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი განცხადება და დოკუმენტაცია. საკითხის განხილვის დროს გამოიკვეთა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

- ❖ კომისიამ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას წარუდგინა დადებითი რეკომენდაცია მისამართზე - ქ. თბილისი, ვაშლიჯვარი, სარაჯიშვილის ქუჩა, #5ა - მდებარე სამშენებლო ობიექტთან დაკავშირებით შესაბამის მხარდამჭერ ღონისძიებებთან დაკავშირებით, შპს „პალა ინვესტ ჯგუფის“ მიერ წარმოდგენილი განცხადებისა და დოკუმენტაციის ფარგლებში. აღნიშნული მხარდამჭერი ღონისძიებები დაამტკიცა დედაქალაქის მთავრობამ და შეითანხმა საკრებულომ.
- ❖ განაცხადში დაშვებულ იქნა ტექნიკური ხასიათის შეცდომა, კერძოდ: კოეფიციენტის გადამეტების შემთხვევაში შპს კომპანია ითხოვდა არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებას შენობის გაბარიტის გადამეტებით, შენობის საერთო კონტურის უცვლელად.
- ❖ აღნიშნული მოთხოვნის ფორმულირება მოხდა არასწორად. იმისათვის რომ, შპს კომპანიამ შეძლოს მშენებლობის განვითარება საკრებულოს განკარგულებით შეთანხმებული კოეფიციენტის ფარგლებში, საჭიროა: არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება მოხდეს შენობის გაბარიტის გადამეტებით, შენობის საერთო კონტურის ცვლილებით.

კომისიის თავმჯდომარის განმარტებით, დაინტერესებული პირი ითხოვს: კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებას და მშენებლობის ნებართვის გაცემას შენობის გაბარიტის გადამეტებით, შენობის საერთო კონტურის ცვლილებით.

ლევან ჟორჟოლიანმა გააჟღერა კომისიის სხდომაზე გამოთქმული მოსაზრება, რომლის თანახმად, რამდენადაც, შპს „პალა ინვესტ ჯგუფის“ მიერ მოთხოვნილი დამატებითი/დაზუსტებული მხარდამჭერი ღონისძიებები არ იწვევს საერთო სამშენებლო ფართისა და მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებას, კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია მისამართზე - ქ. თბილისი, ვაშლიჯვარი, სარაჯიშვილის ქუჩა, #5ა - არსებული სამშენებლო ობიექტის მიმართ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ დამტკიცებული და საკრებულოსთან შეთანხმებული მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენების მიზნით, განისაზღვროს დამატებითი/დაზუსტებული ხელშეწყობი ღონისძიებები.

დასასრულს, თავმჯდომარემ ასევე გააჟღერა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილება, კერძოდ:

- ✓ შპს „პალა ინვესტ ჯგუფს“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობის შემთხვევაში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ დამტკიცებული და საკრებულოს მიერ შეთანხმებული მხარდამჭერი ღონისძიებების ფარგლებში, წარმოდგენილი განცხადების საფუძველზე, მისამართზე - ქ. თბილისი, ვაშლიჯვარი, სარაჯიშვილის ქუჩა, #5ა - არსებული სამშენებლო ობიექტის მიმართ განსაზღვროს შემდეგი დამატებითი/დაზუსტებული მხარდამჭერი ღონისძიება - კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს გადამეტებულ ფართზე შენობის გაბარიტის გადამეტებით, შენობის საერთო კონტურის ცვლილებით.

აზრი გამოთქვას:

ლევან ჟორჟოლიანის თქმით, სასურველია, ტექნიკურად გაიმართოს წარმოდგენილი განკარგულების პროექტის მე-2 მუხლი და ჩამოყალიბდეს შესაბამისი რედაქციით.

გადაწყვეტეს:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა, ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და მითითებული შენიშვნის გათვალისწინებით მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

24. ლევან ჟორჟოლიანმა, სხდომაზე დამსწრე წევრებს წარუდგინა, დედაქალაქის მერის მიერ წარმოდგენილი, შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957) და შპს „ჯორჯიან ფროფერტი ინვესტმენტ“-

ის (ს/კ: 402037746) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

მომხსენებელმა, კომისიის წევრებს შეახსენა, რომ კანონმდებლობით დადგენილია დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისათვის საჭირო დროებითი ღონისძიებები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე.

ლევან ჟოჟოლიანმა განმარტა, რომ ზემოაღნიშნულის საფუძველზე დედაქალაქის მერის მიერ თბილისის საკრებულოში სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად, წარმოდგენილი იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის (შემდგომში - კომისია) მ/წლის 2 აგვისტოს სხდომის N9 ოქმი.

როგორც მომხსენებელმა განაცხადა, კომისიას განცხადებით მიმართეს შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“ და შპს „ჯორჯიან ფროფერტი ინვესტმენტ“-მა და მოითხოვეს მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1 (ს/კ N 01.10.13.015.114); ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3 (ს/კ N 01.10.13.015.112), ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14, (ს/კ N01.10.06.001.115); ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ.25/29), (ს/კ N01.10.10.025.029); ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2 (ს/კ N 01.14.03.039.007); ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49 (ს/კ N01.13.05.004.173, 01.13.05.004.059, 01.13.05.004.142); ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10, (ს/კ N 01.13.02.005.006) - არსებული სამშენებლო ობიექტების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება.

საკითხის წარმომდგენის თქმით, კომისიამ 2022 წლის 2 აგვისტოს სხდომაზე განიხილა განმცხადებლების მიერ წარმოდგენილი განცხადება და დოკუმენტაცია. საკითხის განხილვის დროს გამოიკვეთა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

- ❖ კომისიამ გასცა დადებითი რეკომენდაციები შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე, მათ შორის იმ ობიექტებზეც, სადაც სადემონტაჟო/სამშენებლო სამუშაოები ფინანსური მხარდაჭერით უნდა განხორციელდეს და/ან მოხდეს კერძო პირთა მიმართ თბილისის პროკურატურის მიერ მოწოდებული კლიენტთა სიის შესაბამისად ფინანსური ვალდებულებების შესრულება.
- ❖ ამ ეტაპზე, ყველა აღნიშნულ ობიექტზე მიმდინარეობს სხვადასხვა ტიპის სამუშაოები: როგორც ნებართვის აღების პროცედურები, ასევე, უშუალოდ სარემონტო/სადემონტაჟო/სამშენებლო სამუშაოები.
- ❖ იმისათვის, რომ შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“ ზემოაღნიშნულ ობიექტებზე დაასრულოს დარჩენილი სამუშაოები და შენობა-ნაგებობები შევიდეს ექსპლუატაციაში, შპს „სი ემ სი“-სა და შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფს“, შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფთან“ აფელირებულ კომპანიებს შორის 2020 წელს გაფორმდა წინასამშენებლო სამუშაოებისა და მშენებლობის ზედამხედველობის შესახებ ხელშეკრულება ასევე, 2021 წელს გარკვეულ ობიექტებისათვის დამატებით გაფორმდა ახალი ხელშეკრულებაც.

- ❖ ხელშეკრულებების მიხედვით, შპს „სიემსი“, მათ შორის შეასრულებს პროექტის მენეჯმენტს, წინასამშენებლო მომსახურებას, ამასთან, შპს „სი ემ სი“ ვალდებულია ასევე უზრუნველყოს, მათ შორის: შესაბამისი ტენდერების ჩატარება და გამარჯვებულების გამოვლენა; ტენდერის კლასიფიკაციები; განმარტებითი შეხვედრების დაგეგმვა და მათი ჩატარების უზრუნველყოფა; ნომინაციები;
- ❖ აღნიშნული ხელშეკრულებების საფუძველზე შპს „სი ემ სი“-მ მოამზადა ზემოაღნიშნულ მისამართებზე არსებული სამშენებლო ობიექტების დასრულებისა და ექსპლუატაციაში მიღებისთვის საჭირო ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების ნუსხა და ხარჯთაღრიცხვა. იმისათვის, რომ მოხდეს აღნიშნულ სამშენებლო ობიექტებზე სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების წარმართვა, საჭიროა გარკვეული თანხების მობილიზება.

მომხსენებელმა თქვა, რომ კომისიას განაცხადით და საპროექტო წინადადებით მიმართა შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ წარმომადგენელმა და შპს „ჯორჯიან ფროფერტი ინვესტმენტ“-ის დირექტორმა. კომპანიის საკუთრებაშია მისამართზე: - ქ. თბილისი, მუხიანის დასახლება IVზ მ/რ, კორპუსი N45-ის მიმდებარედ (ს/კ: N01.11.17.006.958, ფართობი: 750 კვ.მ), რომელზეც მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ - 6); მიწის ნაკვეთის ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-1) – 0.5; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) – 2,5; მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0.3.

კომპანია ითხოვს შემდეგი მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენებას:

ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებას 2.5-დან 3.5-მდე;

ბ) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე არ იქნას გათვალისწინებული საპარკინგე ადგილების რაოდენობის განმსაზღვრელი კანონით დადგენილი რეგულაციები.

- საპროექტო წინადადებასთან ერთად წარმოდგენილია სამხარაულის დასკვნა, რომლის მიხედვით, - 750კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2021 წლის 24 დეკემბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 278 250 ლარს. მიწის ნაკვეთზე გადის შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის“ საკუთრებაში არსებული მილსადენი, თუმცა არ არის განმარტებული, მიწის ნაკვეთის შეფასების მეთოდოლოგია ითვალისწინებს თუ არა აღნიშნულ მილსადენს.
- დაინტერესებული პირის მიერ, დამატებით წარმოდგენილი სამხარაულის წერილის მიხედვით, ზემოთაღნიშნული მილსადენი, მისი მდებარეობიდან გამომდინარე (განთავსებულია მიწის ნაკვეთის განაპირა ზოლში), ვერ მოახდენს მნიშვნელოვან გავლენას მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებაზე.

- ასევე, წარმოდგენილია განახლებული სამხარაულის დასკვნა, რომლის მიხედვით, 750კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2022 წლის 20 ივლისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 127 000 აშშ დოლარს, რაც გაცვლითი კურსით (2.8281) ეროვნულ ვალუტაში შეადგენს 360 583 ლარს.
- იმ შემთხვევაში, თუ კომისია კომპანიის საპროექტო წინადადებას განიხილავს, როგორც დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის მხარდამჭერ ღონისძიებას, გაცემს მოთხოვნის შესაბამისად რეკომენდაციებს, კომპანია გამოთქვამს მზაობას, „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუსრულებელი მშენებლობის ფინანსური მხარდაჭერა განახორციელოს 144 225 ლარის ოდენობით.

ლევან ჟორჟოლიანმა გააჟღერა კომისიის სხდომაზე გამოთქმული მოსაზრება, რომლის თანახმად, იმის გათვალისწინებით, რომ:

მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ; ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2; ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - არსებულ სამშენებლო ობიექტებზე ჩასატარებელია მთელი რიგი სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები, რაც მოითხოვს სოლიდური თანხის მობილიზებას. ამასთანავე, გამოდინარე იქედან, რომ საკითხთან დაკავშირებით მაღალია საზოგადოებრივი ინტერესი და შენობა-ნაგებობების დასრულებას და ექსპლუატაციაში მიღებას ელოდება ათასობით დაზარალებული პირი/ოჯახი, მათ შორის ემიგრაციაში მყოფი მოქალაქეები, კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია:

მისამართზე - ქ. თბილისი, მუხიანის დასახლება IVბ მ/რ, კორპუსი N45-ის მიმდებარედ არსებულ სამშენებლო ობიექტთან მიმართებაში წარმოდგენილი საპროექტო წინადადება განხილულ იქნას, როგორც შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების მხარდამჭერი ღონისძიება და გაიცეს დადებითი რეკომენდაციები;

შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის ოდენობა განისაზღვროს შემდეგი პრინციპით და საანგარიშო ფორმულით:

L

$$X = (K21 - K2)S$$

K2

სადაც:

ა) X არის ფინანსური მხარდაჭერის ოდენობა;

ბ) L არის 1კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი*;

გ) K2 არის მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;

დ) K21 არის მიწის ნაკვეთისათვის მოთხოვნილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;

ე) S არის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართობი.

მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი დგინდება ლევან სამხარაულის დასკვნის საფუძველზე, აშშ დოლარში. ამასთან, თანხის გადახდა უნდა მოხდეს ლარში, გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

დასასრულს, თავმჯდომარემ ასევე გააჟღერა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილება, კერძოდ:

შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფს“ და შპს „ჯორჯიან ფროფერტი ინვესტმენტ“-ის საკრებულოს თანხმობის შემთხვევაში, მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14,; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ.25/29); ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2 ; ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, მისამართზე - ქ. თბილისი, მუხიანის დასახლება IVბ მ/რ, კორპუსი N45-ის მიმდებარედ (ფართობი: 750 კვ.მ) - მდებარე სამშენებლო ობიექტთან მიმართებაში, განესაზღვროთ ქვემოთ ჩამოთვლილი ხელშემწყობი ღონისძიებები:

ა) მოხდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება 2.5 -დან 3.5-მდე;

ბ) კომპანიამ 51 000 (ორმოცდათერთმეტი ათასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში გადარიცხვა განახორციელოს გადარიცხვის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, 2020 წლის 16 დეკემბერს გაფორმებული ურთიერთთანამშრომლობის მემორანდუმით (მასში განხორციელებული ნებისმიერი ცვლილებით) განსაზღვრული წესების და პირობების შესაბამისად;

გ) შპს „ჯორჯიან ფროფერტი ინვესტმენტ“-მა თანხის გადარიცხვა უნდა განახორციელოს სპეციალურ მიზნობრივ ანგარიშზე მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე. ამასთან, თანხის გადახდის ვადა არ უნდა ცდებოდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ დამტკიცებული ხელშემწყობი ღონისძიებების საკრებულოსთან შეთანხმებიდან არაუგვიანეს 6 თვის ვადას;

დ) ვალდებულებების შეუსრულებლობა იწვევს ხელშემწყობი ღონისძიებების გაუქმებას.

აზრი გამოთქვას:

ლევან ჟორჟოლიანის განმარტებით, მიზანშეწონილია, რომ განკარგულების სათაური, განკარგულების პროექტის პირველი პუნქტი და მე-2 მუხლი გაიმართოს ტექნიკურად და ჩამოყალიბდეს შესაბამისი რედაქციით.

გადაწყვეტეს:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა; ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და მითითებული შენიშვნების გათვალისწინებით მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

25. ლევან ჟორჟოლიანმა, სხდომაზე დამსწრე წევრებს წარუდგინა, დედაქალაქის მერის მიერ წარმოდგენილი, „შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957) და შპს „დომუს - ვაკის პარკის“ (ს/ნ 405127937) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

მომხსენებელმა, კომისიის წევრებს შეახსენა, რომ კანონმდებლობით დადგენილია დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისათვის საჭირო დროებითი ღონისძიებები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე.

ლევან ჟორჟოლიანმა განმარტა, რომ ზემოაღნიშნულის საფუძველზე დედაქალაქის მერის მიერ თბილისის საკრებულოში სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად, წარმოდგენილი იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის (შემდგომში - კომისია) მ/წლის პირველი აგვისტოს სხდომის N8 ოქმი.

როგორც მომხსენებელმა განაცხადა, კომისიას განცხადებით მიმართეს შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“ და შპს „დომუს - ვაკის პარკმა“ და მოითხოვეს მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1 (ს/კ N 01.10.13.015.114); ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3 (ს/კ N 01.10.13.015.112), ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14, (ს/კ N01.10.06.001.115); ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდშის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ.25/29), (ს/კ N01.10.10.025.029); ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2 (ს/კ N 01.14.03.039.007); ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49 (ს/კ N01.13.05.004.173, 01.13.05.004.059, 01.13.05.004.142); ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10, (ს/კ N 01.13.02.005.006) - არსებული სამშენებლო ობიექტების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება.

საკითხის წარმომდგენის თქმით, კომისიამ 2022 წლის პირველ აგვისტოს სხდომაზე განიხილა განმცხადებლების მიერ წარმოდგენილი განცხადება და დოკუმენტაცია. საკითხის განხილვის დროს გამოიკვეთა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

- ❖ კომისიამ გასცა დადებითი რეკომენდაციები შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების

დასრულებისთვის მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე, მათ შორის იმ ობიექტებზეც, სადაც სადემონტაჟო/სამშენებლო სამუშაოები ფინანსური მხარდაჭერით უნდა განხორციელდეს და/ან მოხდეს კერძო პირთა მიმართ თბილისის პროკურატურის მიერ მოწოდებული კლიენტთა სიის შესაბამისად ფინანსური ვალდებულებების შესრულება. კერძოდ, შემდეგ მისამართებზე: ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. N6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიღმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ. 25/29); ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. N10; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, მარიჯანის ქ. N 2;

- ❖ ამ ეტაპზე, ყველა აღნიშნულ ობიექტზე მიმდინარეობს სხვადასხვა ტიპის სამუშაოები: როგორც ნებართვის აღების პროცედურები, ასევე, უშუალოდ სარემონტო/სადემონტაჟო/სამშენებლო სამუშაოები.
- ❖ იმისათვის, რომ შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“ ზემოაღნიშნულ ობიექტებზე დაასრულოს დარჩენილი სამუშაოები და შენობა-ნაგებობები შევიდეს ექსპლუატაციაში, შპს „სი ემ სი“-სა და შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფს“, შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფთან“ აფელირებულ კომპანიებს შორის 2020 წელს გაფორმდა წინასამშენებლო სამუშაოებისა და მშენებლობის ზედამხედველობის შესახებ ხელშეკრულება ასევე, 2021 წელს გარკვეულ ობიექტებისათვის დამატებით გაფორმდა ახალი ხელშეკრულებაც.
- ❖ ხელშეკრულებების მიხედვით, შპს „სიემსი“, მათ შორის შეასრულებს პროექტის მენეჯმენტს, წინასამშენებლო მომსახურებას, ამასთან, შპს „სი ემ სი“ ვალდებულია ასევე უზრუნველყოს, მათ შორის: შესაბამისი ტენდერების ჩატარება და გამარჯვებულების გამოვლენა; ტენდერის კლასიფიკაციები; განმარტებითი შეხვედრების დაგეგმვა და მათი ჩატარების უზრუნველყოფა; ნომინაციები;
- ❖ აღნიშნული ხელშეკრულებების საფუძველზე შპს „სი ემ სი“-მ მოამზადა ზემოაღნიშნულ მისამართებზე არსებული სამშენებლო ობიექტების დასრულებისა და ექსპლუატაციაში მიღებისთვის საჭირო ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების ნუსხა და ხარჯთაღრიცხვა. იმისათვის, რომ მოხდეს აღნიშნულ სამშენებლო ობიექტებზე სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების წარმართვა, საჭიროა გარკვეული თანხების მობილიზება.

მომხსენებელმა თქვა, რომ კომისიას განაცხადით და საპროექტო წინადადებით მიმართა შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფს“ წარმომადგენელმა და შპს „დომუს - ვაკის პარკის“ წარმომადგენელმა. კომპანიის საკუთრებაშია, ჭავჭავაძის გამზირი, N31 (ს/კ N 01.14.14.012.043, ფართობი: 3217 კვ.მ) არსებული მიწის ნაკვეთი. მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1). ამ ეტაპზე, გაცემულია მშენებლობის ნებართვა მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობის მიზნით რომლის ფარგლებშიც: მიწის ნაკვეთის ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-1) – 0.2; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-2) – 3.5; მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) –

0.4. როგორც დაინტერესებული პირი განმარტავს, ამ ეტაპზე დაწყებულია სამშენებლო სამუშაოები.

დაინტერესებული პირი ითხოვს შემდეგი მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენებას:

ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებას 3.5-დან 3.9-მდე;

ბ) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებასა და მშენებლობის ნებართვის გაცემას ორი საცხოვრებელი სართულის გადამეტებით, გადამეტებულ ფართზე სიმაღლის განმსაზღვრელი რეგულაციების გათვალისწინების გარეშე;

საპროექტო წინადადებასთან ერთად წარმოდგენილია სამხარაულის დასკვნა, რომლის მიხედვით, ქ. თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზირზე მდებარე 3217 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2022 წლის 22 ივლისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 4 178 883 (ოთხი მილიონ ას სამოცდათვრამეტი ათას რვაას ოთხმოცდასამი) აშშ დოლარს, რაც შესაბამისი გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში (2.8045) შეადგენს 11 719 677 (თერთმეტი მილიონ შვიდას ცხრამეტი ათას ექვსას სამოცდაჩვიდმეტი) ლარს.

იმ შემთხვევაში, თუ კომისია კომპანიის საპროექტო წინადადებას განიხილავს, როგორც დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის მხარდამჭერ ღონისძიებას, გაცემს მოთხოვნის შესაბამისად რეკომენდაციებს, კომპანია გამოთქვამს მზაობას, „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუსრულებელი მშენებლობის ფინანსური მხარდაჭერა განახორციელოს 477 586,63 აშშ დოლარის ოდენობით.

ლევან ჟორჟოლიანმა გააჟღერა კომისიის სხდომაზე გამოთქმული მოსაზრება, რომლის თანახმად, იმის გათვალისწინებით, რომ:

მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ; ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2; ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - არსებულ სამშენებლო ობიექტებზე ჩასატარებელია მთელი რიგი სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები, რაც მოითხოვს სოლიდური თანხის მობილიზებას. ამასთანავე, გამოდინარე იქედან, რომ საკითხთან დაკავშირებით მაღალია საზოგადოებრივი ინტერესი და შენობა-ნაგებობების დასრულებას და ექსპლუატაციაში მიღებას ელოდება ათასობით დაზარალებული პირი/ოჯახი, მათ შორის ემიგრაციაში მყოფი მოქალაქეები,

კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია:

3217 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან მიმართებით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადება განხილულ იქნას, როგორც შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების მხარდამჭერი ღონისძიება და გაიცეს დადებითი რეკომენდაციები;

შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის ოდენობა განისაზღვროს შემდეგი პრინციპით და საანგარიშო ფორმულით:

L

$$X = -(K_{21} - K_2)S$$

K₂

სადაც:

- ა) X არის ფინანსური მხარდაჭერის ოდენობა;
- ბ) L არის 1კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი*;
- გ) K₂ არის მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;
- დ) K₂₁ არის მიწის ნაკვეთისათვის მოთხოვნილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;
- ე) S არის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართობი.

მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი დგინდება სამხარაულის დასკვნის საფუძველზე, აშშ დოლარში. ამასთან, თანხის გადახდა უნდა მოხდეს ლარში, გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

დასასრულს, თავმჯდომარემ ასევე გააუღერა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილება, კერძოდ:

შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფს“ და შპს „დომუს - ვაკის პარკს“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობის შემთხვევაში, მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14,; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ.25/29); ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2 ; ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, მისამართზე - ქ. თბილისი, ი. ჭავჭავაძის გამზირი N31, 3217 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან მიმართებით განესაზღვროთ ქვემოთ ჩამოთვლილი ხელშემწყობი ღონისძიებები:

ა) მოხდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება 3.5 - დან 3.9 - მდე;

ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე არ იქნას გათვალისწინებული გადამეტებულ ფართზე შენობის სიმაღლის განმსაზღვრელი რეგულაციები.

გ) კომპანიამ 477 587 (ოთხასსამოცდაჩვიდმეტი ათას ხუთასოთხმოცდაშვიდი) აშშ დოლარის გადარიცხვა განახორციელოს გადარიცხვის დღისათვის საქართველოს

ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, 2020 წლის 16 დეკემბერს გაფორმებული ურთიერთთანამშრომლობის მემორანდუმით (მასში განხორციელებული ნებისმიერი ცვლილებით) განსაზღვრული წესების და პირობების შესაბამისად;

დ) კომპანიამ თანხის გადარიცხვა უნდა განახორციელოს სპეციალურ მიზნობრივ ანგარიშზე მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე. ამასთან, თანხის გადახდის ვადა არ უნდა ცდებოდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ დამტკიცებული ხელშემწყობი ღონისძიებების საკრებულოსთან შეთანხმებიდან არაუგვიანეს 6 თვის ვადას;

ე) ვალდებულებების შეუსრულებლობა იწვევს ხელშემწყობი ღონისძიებების გაუქმებას;

ვ) შპს „დომუს - ვაკის პარკი“-მ მშენებლობის ნებართვის აღებამდე წარმოდგინოს სამხარაულის დასკვნა, რომლითაც დადასტურებულ იქნება, რომ გამოყენებული ხელშემწყობი ღონისძიებები არ იქონიებს გავლენას არსებული შენობა-ნაგებობის მდგრადობასა და უსაფრთხოებაზე.

აზრი გამოთქვას:

ლევან ჟორჟოლიანის განმარტებით, მიზანშეწონილია, რომ განკარგულების სათაური, განკარგულების პროექტის პირველი პუნქტი და მე-2 მუხლი გაიმართოს ტექნიკურად და ჩამოყალიბდეს შესაბამისი რედაქციით.

გადაწყვიტეს:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა; ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და მითითებული შენიშვნების გათვალისწინებით მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

26. ლევან ჟორჟოლიანმა, სხდომაზე დამსწრე წევრებს წარუდგინა, დედაქალაქის მერის მიერ წარმოდგენილი, „შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957) და შპს „მეგა დიდუბე“-ს (ს/ნ 404565430) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

მომხსენებლმა, კომისიის წევრებს შეახსენა, რომ კანონმდებლობით დადგენილია დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისათვის საჭირო დროებითი ღონისძიებები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე.

ლევან ჟორჟოლიანმა განმარტა, რომ ზემოაღნიშნულის საფუძველზე დედაქალაქის მერის მიერ თბილისის საკრებულოში სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად, წარმოდგენილი იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან

დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის (შემდგომში - კომისია) მ/წლის პირველი აგვისტოს სხდომის N8 ოქმი.

როგორც მომხსენებელმა განაცხადა, კომისიას განცხადებით მიმართეს შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“ და შპს „მეგა დიდუბე“-მ და მოითხოვეს მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1 (ს/კ N 01.10.13.015.114); ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3 (ს/კ N 01.10.13.015.112), ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14, (ს/კ N01.10.06.001.115); ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ.25/29), (ს/კ N01.10.10.025.029); ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2 (ს/კ N 01.14.03.039.007); ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49 (ს/კ N01.13.05.004.173, 01.13.05.004.059, 01.13.05.004.142); ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10, (ს/კ N 01.13.02.005.006) - არსებული სამშენებლო ობიექტების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, ხელშეწყობი ღონისძიებების გამოყენება.

საკითხის წარმოდგენის თქმით, კომისიამ 2022 წლის პირველ აგვისტოს სხდომაზე განიხილა განმცხადებლების მიერ წარმოდგენილი განცხადება და დოკუმენტაცია. საკითხის განხილვის დროს გამოიკვეთა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

- ❖ კომისიამ გასცა დადებითი რეკომენდაციები შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე, მათ შორის იმ ობიექტებზეც, სადაც სადემონტაჟო/სამშენებლო სამუშაოები ფინანსური მხარდაჭერით უნდა განხორციელდეს და/ან მოხდეს კერძო პირთა მიმართ თბილისის პროკურატურის მიერ მოწოდებული კლიენტთა სიის შესაბამისად ფინანსური ვალდებულებების შესრულება. კერძოდ, შემდეგ მისამართებზე: ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. N6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ. 25/29); ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. N10; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, მარიჯანის ქ. N 2;
- ❖ ამ ეტაპზე, ყველა აღნიშნულ ობიექტზე მიმდინარეობს სხვადასხვა ტიპის სამუშაოები: როგორც ნებართვის აღების პროცედურები, ასევე, უშუალოდ სარემონტო/სადემონტაჟო/სამშენებლო სამუშაოები.
- ❖ იმისათვის, რომ შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“ ზემოაღნიშნულ ობიექტებზე დაასრულოს დარჩენილი სამუშაოები და შენობა-ნაგებობები შევიდეს ექსპლუატაციაში, შპს „სი ემ სი“-სა და შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფს“, შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფთან“ აფელირებულ კომპანიებს შორის 2020 წელს გაფორმდა წინასამშენებლო სამუშაოებისა და მშენებლობის ზედამხედველობის შესახებ ხელშეკრულება ასევე, 2021 წელს გარკვეულ ობიექტებისათვის დამატებით გაფორმდა ახალი ხელშეკრულებაც.
- ❖ ხელშეკრულებების მიხედვით, შპს „სი ემ სი“, მათ შორის შეასრულებს პროექტის მენეჯმენტს, წინასამშენებლო მომსახურებას, ამასთან, შპს „სი ემ სი“ ვალდებულია ასევე უზრუნველყოს, მათ შორის: შესაბამისი ტენდერების ჩატარება და

გამარჯვებულების გამოვლენა; ტენდერის კლასიფიკაციები; განმარტებითი შეხვედრების დაგეგმვა და მათი ჩატარების უზრუნველყოფა; ნომინაციები;

- ❖ აღნიშნული ხელშეკრულებების საფუძველზე შპს „სი ემ სი“-მ მოამზადა ზემოაღნიშნულ მისამართებზე არსებული სამშენებლო ობიექტების დასრულებისა და ექსპლუატაციაში მიღებისთვის საჭირო ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების ნუსხა და ხარჯთაღრიცხვა. იმისათვის, რომ მოხდეს აღნიშნულ სამშენებლო ობიექტებზე სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების წარმართვა, საჭიროა გარკვეული თანხების მობილიზება.

მომხსენებელმა თქვა, რომ კომისიას განაცხადით და საპროექტო წინადადებით მიმართა შპს „ცენტრ პოინტ წარმომადგენელმა და შპს „მეგა დიდუბე“-ს წარმომადგენელმა. კომპანიის საკუთრებაშია მისამართზე: - ქ. თბილისი, ონკოლოგიურ ცენტრსა და ინტენსიფიკაციის გზას შორის არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ 01.14.16.015.487; ფართობი - 1000 კვმ.). მიწის ნაკვეთზე შეთანხმებულია არქიტექტურული პროექტი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით, რომლის ფარგლებში: მიწის ნაკვეთის ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-1) – 0.5; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) -1.5; მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0.5.

როგორც განმცხადებელი განმარტავს, ამ ეტაპზე მიმდინარეობს სამშენებლო პროცესი. დაინტერესებული პირი ითხოვს შემდეგი მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენებას:

ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებას 1.5 - დან 2.3 - მდე;

ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე არ იქნას გათვალისწინებული გადამეტებულ ფართზე შენობის სიმაღლის, განმსაზღვრელი რეგულაციები.

საპროექტო წინადადებასთან ერთად წარმოდგენილია ლევან სამხარაულის დასკვნა, რომლის მიხედვით, 1000 კვმ. მიწის ნაკვეთის - მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2022 წლის ივნისის თვის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 227 000 (ორასოცდაშვიდი ათასი) აშშ დოლარს, რაც გაცვლითი კურსით (2.9557) ეროვნულ ვალუტაში შეადგენს 670 944 (ექვსას სამოცდაათი ათას ცხრაასორმოცდაოთხი) ლარს.

იმ შემთხვევაში, თუ კომისია შპს „მეგა დიდუბე“-ს საპროექტო წინადადებას განიხილავს, როგორც დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის მხარდამჭერ ღონისძიებას, გასცემს მოთხოვნის შესაბამისად რეკომენდაციებს, კომპანია გამოთქვამს მზაობას, მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ.25/29); ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2; ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუსრულებელი მშენებლობის ფინანსური მხარდაჭერა განახორციელოს 121 040 (ასოცდაერთი ათას ორმოცი) აშშ დოლარის ოდენობით.

ლევან ჟორჯოლიანმა გააუქმრა კომისიის სხდომაზე გამოთქმული მოსაზრება, რომლის თანახმად, იმის გათვალისწინებით, რომ:

მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ; ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2; ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - არსებულ სამშენებლო ობიექტებზე ჩასატარებელია მთელი რიგი სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები, რაც მოითხოვს სოლიდური თანხის მობილიზებას. ამასთანავე, გამოდინარე იქედან, რომ საკითხთან დაკავშირებით ძალაშია საზოგადოებრივი ინტერესი და შენობა-ნაგებობების დასრულებას და ექსპლუატაციაში მიღებას ელოდება ათასობით დაზარალებული პირი/ოჯახი, მათ შორის ემიგრაციაში მყოფი მოქალაქეები,

კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია:

1000 კვ. მ. მიწის ნაკვეთთან მიმართებით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადება განხილულ იქნას, როგორც შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების მხარდამჭერი ღონისძიება და გაიცეს დადებითი რეკომენდაციები;

შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის ოდენობა განისაზღვროს შემდეგი პრინციპით და საანგარიშო ფორმულით:

L

$$X = \frac{K21 - K2}{S}$$

K2

სადაც:

ა) X არის ფინანსური მხარდაჭერის ოდენობა;

ბ) L არის 1კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი*;

გ) K2 არის მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;

დ) K21 არის მიწის ნაკვეთისათვის მოთხოვნილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;

ე) S არის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართობი.

მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი დგინდება სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე, აშშ დოლარში. ამასთან, თანხის გადახდა უნდა მოხდეს ლარში, გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

დასასრულს, თავმჯდომარემ ასევე გააჟღერა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილება, კერძოდ:

შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფს“ და შპს „მეგა დიდუბე“-ს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობის შემთხვევაში, მისამართებზე მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ.25/29); ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2 ; ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, მისამართზე - ქ. თბილისი, ონკოლოგიურ ცენტრსა და ინტენსიფიკაციის გზას შორის არსებულ 1000 კვ.მ. მიწის მიმართებით განესაზღვროთ ქვემოთ ჩამოთვლილი ხელშემწყობი ღონისძიებები:

ა) მოხდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება 1.5 - დან 2.3 - მდე;

ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე არ იქნას გათვალისწინებული გადამეტებულ ფართზე - შენობის სიმაღლის განმსაზღვრელი რეგულაციები;

გ) კომპანიამ, 121 067 (ასოცდაერთი ათას სამოცდაშვიდი) აშშ დოლარის გადარიცხვა განახორციელოს გადარიცხვის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, 2020 წლის 16 დეკემბერს გაფორმებული ურთიერთთანამშრომლობის მემორანდუმით (მასში განხორციელებული ნებისმიერი ცვლილებით) განსაზღვრული წესების და პირობების შესაბამისად;

დ) კომპანიამ თანხის გადარიცხვა უნდა განახორციელოს სპეციალურ მიზნობრივ ანგარიშზე, მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე. ამასთან, თანხის გადახდის ვადა არ უნდა ცდებოდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ დამტკიცებული ხელშემწყობი ღონისძიებების საკრებულოსთან შეთანხმებიდან არაუგვიანეს 6 თვის ვადას;

ე) ვალდებულებების შეუსრულებლობა იწვევს ხელშემწყობი ღონისძიებების გაუქმებას;

ვ) შპს „მეგა დიდუბე“ -მ მშენებლობის ნებართვის აღებამდე წარმოადგინოს სამხარაულოს დასკვნა, რომლითაც დადასტურებულ იქნება, რომ გამოყენებული ხელშემწყობი ღონისძიებები არ იქონიებს გავლენას არსებული შენობა-ნაგებობის მდგრადობასა და უსაფრთხოებაზე.

აზრი გამოთქვას:

ლევან ჟორჟოლიანის განმარტებით, მიზანშეწონილია, რომ განკარგულების სათაური, განკარგულების პროექტის პირველი პუნქტი და მე-2 მუხლი გაიმართოს ტექნიკურად და ჩამოყალიბდეს შესაბამისი რედაქციით.

გადაწყვეტეს:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა; ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და

მითითებული შენიშვნების გათვალისწინებით მომზადებულად მიიჩნეეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

27. ლევან ჟორჟოლიანმა, სხდომაზე დამსწრე წევრებს წარუდგინა, დედაქალაქის მერის მიერ „შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957) და შპს „სექტორი 7“-ის (ს/ნ 405388129) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

მომხსენებელმა, კომისიის წევრებს შეახსენა, რომ კანონმდებლობით დადგენილია დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისათვის საჭირო დროებითი ღონისძიებები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე.

ლევან ჟორჟოლიანმა განმარტა, რომ ზემოაღნიშნულის საფუძველზე დედაქალაქის მერის მიერ თბილისის საკრებულოში სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად, წარმოდგენილი იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის (შემდგომში - კომისია) მ/წლის პირველი აგვისტოს სხდომის N8 ოქმი.

როგორც მომხსენებელმა განაცხადა, კომისიას განცხადებით მიმართეს შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“ და შპს „სექტორი 7“-მა და მოითხოვეს მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1 (ს/კ N 01.10.13.015.114); ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3 (ს/კ N 01.10.13.015.112), ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14, (ს/კ N01.10.06.001.115); ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ.25/29), (ს/კ N01.10.10.025.029); ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2 (ს/კ N 01.14.03.039.007); ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49 (ს/კ N01.13.05.004.173, 01.13.05.004.059, 01.13.05.004.142); ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10, (ს/კ N 01.13.02.005.006) - არსებული სამშენებლო ობიექტების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება.

საკითხის წარმომდგენის თქმით, კომისიამ 2022 წლის პირველ აგვისტოს სხდომაზე განიხილა განმცხადებლების მიერ წარმოდგენილი განცხადება და დოკუმენტაცია. საკითხის განხილვის დროს გამოიკვეთა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

- ❖ კომისიამ გასცა დადებითი რეკომენდაციები შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე, მათ შორის იმ ობიექტებზეც, სადაც სადემონტაჟო/სამშენებლო სამუშაოები ფინანსური მხარდაჭერით უნდა განხორციელდეს და/ან მოხდეს კერძო პირთა მიმართ თბილისის პროკურატურის მიერ მოწოდებული კლიენტთა სიის შესაბამისად ფინანსური ვალდებულებების შესრულება. კერძოდ, შემდეგ მისამართებზე: ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. N6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ. 25/29); ქ. თბილისი,

კოსმონავტიკის ქ. N45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. N10; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, მარიჯანის ქ N 2;

- ❖ ამ ეტაპზე, ყველა აღნიშნულ ობიექტზე მიმდინარეობს სხვადასხვა ტიპის სამუშაოები: როგორც ნებართვის აღების პროცედურები, ასევე, უშუალოდ სარემონტო/სადემონტაჟო/სამშენებლო სამუშაოები.
- ❖ იმისათვის, რომ შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“ ზემოაღნიშნულ ობიექტებზე დაასრულოს დარჩენილი სამუშაოები და შენობა-ნაგებობები შევიდეს ექსპლუატაციაში, შპს „სი ემ სი“-სა და შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფთან“ აფელირებულ კომპანიებს შორის 2020 წელს გაფორმდა წინასამშენებლო სამუშაოებისა და მშენებლობის ზედამხედველობის შესახებ ხელშეკრულება ასევე, 2021 წელს გარკვეულ ობიექტებისათვის დამატებით გაფორმდა ახალი ხელშეკრულებაც.
- ❖ ხელშეკრულებების მიხედვით, შპს „სიემსი“, მათ შორის შეასრულებს პროექტის მენეჯმენტს, წინასამშენებლო მომსახურებას, ამასთან, შპს „სი ემ სი“ ვალდებულია ასევე უზრუნველყოს, მათ შორის: შესაბამისი ტენდერების ჩატარება და გამარჯვებულების გამოვლენა; ტენდერის კლასიფიკაციები; განმარტებითი შეხვედრების დაგეგმვა და მათი ჩატარების უზრუნველყოფა; ნომინაციები;
- ❖ აღნიშნული ხელშეკრულებების საფუძველზე შპს „სი ემ სი“-მ მოამზადა ზემოაღნიშნულ მისამართებზე არსებული სამშენებლო ობიექტების დასრულებისა და ექსპლუატაციაში მიღებისთვის საჭირო ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების ნუსხა და ხარჯთაღრიცხვა. იმისათვის, რომ მოხდეს აღნიშნულ სამშენებლო ობიექტებზე სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების წარმართვა, საჭიროა გარკვეული თანხების მობილიზება.

მომხსენებელმა თქვა, რომ კომისიას განაცხადით და საპროექტო წინადადებით მიმართა შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ წარმომადგენელმა და შპს „სექტორი 7“-ის წარმომადგენელმა. კომპანიის საკუთრებაშია მისამართზე - ქ. თბილისი, გლდანის VII მიკრო/რაიონის N68 კორპუსის მიმდებარედ; გლდანის VII მიკრო/რაიონის N15 კორპუსის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ 01.11.10.004.148; ფართობი - 2164 კვ.მ), მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) რომლის ფარგლებშიც: მიწის ნაკვეთის ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-1) – 0.5; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-2) – 4.0; მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0.3. ამ ეტაპზე მიწის ნაკვეთზე გაცემულია მშენებლობის ნებართვა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე.

კომპანია ითხოვს შემდეგი მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენებას:

- ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებას 4.0-დან 4.5-მდე;
- ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე არ იქნას გათვალისწინებული გადამეტებულ ფართზე შენობის სიმაღლის და

მიჯნის ზონის განმსაზღვრელი რეგულაციები და ავტოსადგომების რაოდენობის განმსაზღვრელი ნორმები.

საპროექტო წინადადებასთან ერთად წარმოდგენილია ლევან სამხარაულის დასკვნა, რომლის მიხედვით, 2164 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2022 წლის 3 ივნისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 558 321 (ხუთას ორმოცდათვრამეტი ათას სამასოცდაერთი) აშშ დოლარს, რაც შესაბამისი გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში შეადგენს 1 679 206 (ერთი მილიონ ექვსას სამოცდაცხრამეტი ათას ორასექვსი) ლარს.

იმ შემთხვევაში, თუ კომისია შპს „სექტორი 7-ის“ საპროექტო წინადადებას განიხილავს, როგორც დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის მხარდამჭერ ღონისძიებას, გაცემს მოთხოვნის შესაბამისად რეკომენდაციებს, კომპანია გამოთქვამს მზაობას, მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ.25/29); ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2; ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუსრულებელი მშენებლობის ფინანსური მხარდაჭერა განახორციელოს 68 467 (სამოცდარვა ათას ოთხას სამოცდაშვიდი) აშშ დოლარის ოდენობით.

ლევან ჟორჟოლიანმა გააჟღერა კომისიის სხდომაზე გამოთქმული მოსაზრება, რომლის თანახმად, იმის გათვალისწინებით, რომ:

მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ; ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2; ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - არსებულ სამშენებლო ობიექტებზე ჩასატარებელია მთელი რიგი სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები, რაც მოითხოვს სოლიდური თანხის მობილიზებას. ამასთანავე, გამოდინარე იქედან, რომ საკითხთან დაკავშირებით მაღალია საზოგადოებრივი ინტერესი და შენობა-ნაგებობების დასრულებას და ექსპლუატაციაში მიღებას ელოდება ათასობით დაზარალებული პირი/ოჯახი, მათ შორის ემიგრაციაში მყოფი მოქალაქეები,

კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია:

2164 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან მიმართებით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადება განხილულ იქნას, როგორც შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების მხარდამჭერი ღონისძიება და გაიცეს დადებითი რეკომენდაციები;

შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის ოდენობა განისაზღვროს შემდეგი პრინციპით და საანგარიშო ფორმულით:

L

$$X = -(K21 - K2)S$$

K2

სადაც:

ა) X არის ფინანსური მხარდაჭერის ოდენობა;

ბ) L არის 1 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი*;

გ) K2 არის მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;

დ) K21 არის მიწის ნაკვეთისათვის მოთხოვნილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;

ე) S არის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართობი.

მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი დგინდება სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე, აშშ დოლარში. ამასთან, თანხის გადახდა უნდა მოხდეს ლარში, გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

დასასრულს, თავმჯდომარემ ასევე გააუღერა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილება, კერძოდ:

შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფს“ და შპს „სექტორი 7“-ს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობის შემთხვევაში, მისამართებზე ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3, ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ.25/29); ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2; ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49); ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, მისამართზე - ქ. თბილისი, გლდანი, მიკრო/რაიონი VII, კორპუსი 15-ის მიმდებარედ არსებულ 2164 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან მიმართებით განესაზღვროთ ქვემოთ ჩამოთვლილი ხელშემწყობი ღონისძიებები:

ა) მოხდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება 4.0-დან 4.5-მდე;

ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე არ იქნას გათვალისწინებული გადამეტებულ ფართზე შენობის სიმაღლის და მიჯნის ზონის განმსაზღვრელი რეგულაციები და ავტოსადგომების რაოდენობის განმსაზღვრელი ნორმები;

გ) კომპანიამ 69 791 (სამოცდაცხრა ათას შვიდას ოთხმოცდათერთმეტი) აშშ დოლარის გადარიცხვა განახორციელოს გადარიცხვის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, 2020 წლის 16 დეკემბერს გაფორმებული ურთიერთთანამშრომლობის მემორანდუმით (მასში განხორციელებული ნებისმიერი ცვლილებით) განსაზღვრული წესების და პირობების შესაბამისად;

დ) შპს „სექტორი 7“-მა თანხის გადარიცხვა უნდა განახორციელოს სპეციალურ მიზნობრივ ანგარიშზე, მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე. ამასთან, თანხის გადახდის ვადა არ უნდა

ცდებოდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ დამტკიცებული ხელშეწყობი ღონისძიებების საკრებულოსთან შეთანხმებიდან არაუგვიანეს 6 თვის ვადას;

ე) ვალდებულებების შეუსრულებლობა იწვევს ხელშეწყობი ღონისძიებების გაუქმებას;

ვ) შპს „სექტორი 7“-მა მშენებლობის ნებართვის აღებამდე წარმოადგინოს სამხარაულის დასკვნა, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ გამოყენებული ხელშეწყობი ღონისძიებები არ იქონიებს გავლენას არსებული შენობა-ნაგებობის მდგრადობასა და უსაფრთხოებაზე;

ზ) შპს „სექტორი 7“-მა მშენებლობის ნებართვის აღებამდე წარმოადგინოს მესაკუთრეთა თანხმობები მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებასთან და კორექტირებული არქიტექტურული პროექტით სამშენებლო განვითარებასთან დაკავშირებით.

აზრი გამოთქვას:

ლევან ჟორჟოლიანის განმარტებით, მიზანშეწონილია, რომ განკარგულების პროექტის სათაური გამართულ იქნას ტექნიკური თვალსაზრისით და ჩამოყალიბდეს დასკვნის შესაბამისად.

ამასთან, სასურველია ტექნიკურად გაიმართოს წარმოდგენილი განკარგულების პროექტის პირველი პუნქტის პრეამბულა და „ზ“ ქვეპუნქტი.

თავმჯდომარის თქმით ასევე მიზანშეწონილია, ტექნიკურად გაიმართოს წარმოდგენილი განკარგულების პროექტის მე-2 მუხლი და ჩამოყალიბდეს შესაბამისად.

გადაწყვიტეს:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა;

ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და მითითებული შენიშვნების გათვალისწინებით მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

28. ლევან ჟორჟოლიანმა, სხდომაზე დამსწრე წევრებს წარუდგინა, დედაქალაქის მერის მიერ „შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957) და შპს „ტტ“-ს (ს/ნ 406295619) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

მომხსენებელმა, კომისიის წევრებს შეახსენა, რომ კანონმდებლობით დადგენილია დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისათვის საჭირო დროებითი ღონისძიებები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე.

ლევან ჟორჟოლიანმა განმარტა, რომ ზემოაღნიშნულის საფუძველზე დედაქალაქის მერის მიერ თბილისის საკრებულოში სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად, წარმოდგენილი იქნა ქ.

თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის (შემდგომში - კომისია) მწლის პირველი აგვისტოს სხდომის N8 ოქმი.

როგორც მომხსენებელმა განაცხადა, კომისიას განცხადებით მიმართეს შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“ და შპს „ტტ“-მ და მოითხოვეს მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1 (ს/კ N 01.10.13.015.114); ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3 (ს/კ N 01.10.13.015.112), ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14, (ს/კ N 01.10.06.001.115); ქ. თბილისი, აკ.ბაქრადის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ.25/29), (ს/კ N 01.10.10.025.029); ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2 (ს/კ N 01.14.03.039.007); ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49 (ს/კ N 01.13.05.004.173, 01.13.05.004.059, 01.13.05.004.142); ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10, (ს/კ N 01.13.02.005.006) - არსებული სამშენებლო ობიექტების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, ხელშეწყობი ღონისძიებების გამოყენება.

საკითხის წარმომდგენის თქმით, კომისიამ 2022 წლის 1 აგვისტოს სხდომაზე განიხილა განმცხადებლების მიერ წარმოდგენილი განცხადება და დოკუმენტაცია. საკითხის განხილვის დროს გამოიკვეთა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

- ❖ კომისიამ გასცა დადებითი რეკომენდაციები შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის მხარდაჭერი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე, მათ შორის იმ ობიექტებზეც, სადაც სადემონტაჟო/სამშენებლო სამუშაოები ფინანსური მხარდაჭერით უნდა განხორციელდეს და/ან მოხდეს კერძო პირთა მიმართ თბილისის პროკურატურის მიერ მოწოდებული კლიენტთა სიის შესაბამისად ფინანსური ვალდებულებების შესრულება. კერძოდ, შემდეგ მისამართებზე: ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. N6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრადის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ. 25/29); ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. N10; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, მარიჯანის ქ. N 2;
- ❖ ამ ეტაპზე, ყველა აღნიშნულ ობიექტზე მიმდინარეობს სხვადასხვა ტიპის სამუშაოები: როგორც ნებართვის აღების პროცედურები, ასევე, უშუალოდ სარემონტო/სადემონტაჟო/სამშენებლო სამუშაოები.
- ❖ იმისათვის, რომ შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“ ზემოაღნიშნულ ობიექტებზე დაასრულოს დარჩენილი სამუშაოები და შენობა-ნაგებობები შევიდეს ექსპლუატაციაში, შპს „სი ემ სი“-სა და შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფს“, შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფთან“ აფელირებულ კომპანიებს შორის 2020 წელს გაფორმდა წინასამშენებლო სამუშაოებისა და მშენებლობის ზედამხედველობის შესახებ ხელშეკრულება ასევე, 2021 წელს გარკვეულ ობიექტებისათვის დამატებით გაფორმდა ახალი ხელშეკრულებაც.
- ❖ ხელშეკრულებების მიხედვით, შპს „სიემსი“, მათ შორის შეასრულებს პროექტის მენეჯმენტს, წინასამშენებლო მომსახურებას, ამასთან, შპს „სი ემ სი“-ვალდებულია

ასევე უზრუნველყოს, მათ შორის: შესაბამისი ტენდერების ჩატარება და გამარჯვებულების გამოვლენა; ტენდერის კლასიფიკაციები; განმარტებითი შეხვედრების დაგეგმვა და მათი ჩატარების უზრუნველყოფა; ნომინაციები;

- ❖ აღნიშნული ხელშეკრულებების საფუძველზე შპს „სი ემ სი“-მ მოამზადა ზემოაღნიშნულ მისამართებზე არსებული სამშენებლო ობიექტების დასრულებისა და ექსპლუატაციაში მიღებისთვის საჭირო ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების ნუსხა და ხარჯთაღრიცხვა. იმისათვის, რომ მოხდეს აღნიშნულ სამშენებლო ობიექტებზე სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების წარმართვა, საჭიროა გარკვეული თანხების მობილიზება.

მომხსენებელმა აღნიშნა, რომ კომისიას განაცხადით და საპროექტო წინადადებით მიმართა შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ წარმომადგენელმა და შპს „ტტტ“-ს დირექტორმა. კომპანიის საკუთრებაშია მისამართზე: - ქ. თბილისი, ქუჩა მატროსოვის, N7, ქ. თბილისი, გამზირი ქეთევან წამებული, N71, არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ: N01.17.12.005.065, ფართობი - 1221 კვ.მ.) რომელზეც მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, ვრცელდება საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2). მიწის ნაკვეთის ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-1) – 0.4; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) – 3.6; მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0.2.

ამ ეტაპისთვის შეთანხმებულია არქიტექტურული პროექტი და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა. შპს „ტტტ“ ითხოვს შემდეგი მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენებას:

ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებას 3.6-დან 4.5-მდე;

ბ) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე არ იქნას გათვალისწინებული გადამეტებულ ფართზე შენობის სიმაღლის განმსაზღვრელი ნორმები.

დაინტერესებული პირი მშენებლობის ნებართვის აღების ეტაპზე წარმოადგენს შესაბამის კონსტრუქციულ დასკვნას, რომ გამოყენებული ხელშეწყობი ღონისძიებები არ იქონიებს გავლენას არსებული შენობა-ნაგებობის მდგრადობასა და უსაფრთხოებაზე.

საპროექტო წინადადებასთან ერთად წარმოდგენილია სამხარაულის დასკვნა, რომლის მიხედვით, 1221 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2022 წლის 6 ივნისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 316 239 (სამასთექვსმეტი ათას ორასოცდაცხრამეტი) აშშ დოლარს, რაც გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში (2.9707) შეადგენს 939 451 (ცხრაას ოცდაცხრამეტი ათას ოთხას ორმოცდათერთმეტი) ლარს.

იმ შემთხვევაში, თუ კომისია შპს „ტტტ“-ს საპროექტო წინადადებას განიხილავს, როგორც დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის მხარდამჭერ ღონისძიებას, გაცემს მოთხოვნის შესაბამისად რეკომენდაციებს, კომპანია გამოთქვამს მზაობას, „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუსრულებელი მშენებლობის ფინანსური მხარდამჭერა განახორციელოს 79 060 (სამოცდაცხრამეტი ათას სამოცი) აშშ დოლარის ოდენობით.

ლევან ჟორჟოლიანმა გააჟღერა კომისიის სხდომაზე გამოთქმული მოსაზრება, რომლის თანახმად, იმის გათვალისწინებით, რომ:

მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ; ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2; ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - არსებულ სამშენებლო ობიექტებზე ჩასატარებელია მთელი რიგი სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები, რაც მოითხოვს სოლიდური თანხის მობილიზებას. ამასთანავე, გამოდინარე იქედან, რომ საკითხთან დაკავშირებით მაღალია საზოგადოებრივი ინტერესი და შენობა-ნაგებობების დასრულებას და ექსპლუატაციაში მიღებას ელოდება ათასობით დაზარალებული პირი/ოჯახი, მათ შორის ემიგრაციაში მყოფი მოქალაქეები,

კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია:

1221 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში წარმოდგენილი საპროექტო წინადადება განხილულ იქნას, როგორც შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების მხარდამჭერი ღონისძიება და გაიცეს დადებითი რეკომენდაციები;

შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდამჭერის ოდენობა განისაზღვროს შემდეგი პრინციპით და საანგარიშო ფორმულით:

L

$$X = (K21 - K2)S$$

K2

სადაც:

ა) X არის ფინანსური მხარდამჭერის ოდენობა;

ბ) L არის 1კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი*;

გ) K2 არის მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;

დ) K21 არის მიწის ნაკვეთისათვის მოთხოვნილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;

ე) S არის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართობი.

მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი დგინდება სსიპ- ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე, აშშ დოლარში. ამასთან, თანხის გადახდა უნდა მოხდეს ლარში, გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

დასასრულს, თავმჯდომარემ ასევე გააჟღერა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილება, კერძოდ:

შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფს“ და შპს „ტტტ“-ს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობის შემთხვევაში, დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, მისამართზე - ქ. თბილისი, ქუჩა მატროსოვის, N7, ქ. თბილისი, გამზირი ქეთევან წამებულის, N71, (ფართობი - 1221 კვ.მ.) მდებარე სამშენებლო ობიექტთან მიმართებაში, განესაზღვროთ ქვემოთ ჩამოთვლილი ხელშემწყობი ღონისძიებები:

- ა) მოხდეს კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმება მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებით 3.6-დან 4.5-მდე;
- ბ) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე არ იქნას გათვალისწინებული გადამეტებულ ფართზე შენობის სიმაღლის განმსაზღვრელი რეგულაციები;
- გ) კომპანიამ, 79 060 (სამოცდაცხრამეტი ათას სამოცი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში - გადარიცხვა განახორციელოს გადარიცხვის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, 2020 წლის 16 დეკემბერს გაფორმებული ურთიერთთანამშრომლობის მემორანდუმით (მასში განხორციელებული ნებისმიერი ცვლილებით) განსაზღვრული წესების და პირობების შესაბამისად;
- დ) კომპანიამ თანხის გადარიცხვა უნდა განახორციელოს სპეციალურ მიზნობრივ ანგარიშზე, მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე. ამასთან, თანხის გადახდის ვადა არ უნდა ცდებოდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ დამტკიცებული ხელშემწყობი ღონისძიებების საკრებულოსთან შეთანხმებიდან არაუგვიანეს 6 თვის ვადას;
- ე) ვალდებულებების შეუსრულებლობა იწვევს ხელშემწყობი ღონისძიებების გაუქმებას;
- ვ) შპს „ტტტ“-მ მშენებლობის ნებართვის აღებამდე წარმოადგინოს სამხარაულის დასკვნა, რომლითაც დადასტურებულ იქნება, რომ გამოყენებული ხელშემწყობი ღონისძიებები არ იქონიებს გავლენას არსებული შენობა-ნაგებობის მდგრადობასა და უსაფრთხოებაზე.

აზრი გამოთქვას:

ლევან ჟორჟოლიანის განმარტებით, მიზანშეწონილია, რომ განკარგულების სათაური, განკარგულების პროექტის პირველი პუნქტი და მე-2 მუხლი გაიმართოს ტექნიკურად და ჩამოყალიბდეს შესაბამისი რედაქციით.

გადაწყვიტეს:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა; ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და მითითებული შენიშვნების გათვალისწინებით მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

29. ლევან ჟორჟოლიანმა, სხდომაზე დამსწრე წევრებს წარუდგინა, დედაქალაქის მერის მიერ იქნა „შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957) და შპს „დელისი დეველოპმენტის“ (ს/ნ 405466865) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

მომხსენებელმა, კომისიის წევრებს შეახსენა, რომ კანონმდებლობით დადგენილია დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისათვის საჭირო დროებითი ღონისძიებები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე.

ლევან ჟორჟოლიანმა განმარტა, რომ ზემოაღნიშნულის საფუძველზე დედაქალაქის მერის მიერ თბილისის საკრებულოში სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად, წარმოდგენილი იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის (შემდგომში - კომისია) მ/წლის 3 მაისის სხდომის N4 ოქმი.

როგორც მომხსენებელმა განაცხადა, კომისიას განცხადებით მიმართეს შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფმა“ და შპს „დელისი დეველოპმენტმა“ და მოითხოვეს მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3 (ს/კ N01.10.13.015.112), ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. N6, კორპუსი 14, (ს/კ N01.10.06.001.115), ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ს/კ N01.10.10.025.029), ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49 (ს/კ N01.13.05.004.173, N01.13.05.004.059, N01.13.05.004.142), ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. N10, (ს/კ N01.13.02.005.006) არსებული სამშენებლო ობიექტის დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება.

კომისიამ 2022 წლის 3 მაისის სხდომაზე განიხილა განმცხადებლების მიერ წარმოდგენილი განცხადება და დოკუმენტაცია. საკითხის განხილვის დროს გამოიკვეთა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

- ❖ კომისიამ გასცა დადებითი რეკომენდაციები შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე, მათ შორის იმ ობიექტებზეც, სადაც სადემონტაჟო/სამშენებლო სამუშაოები ფინანსური მხარდაჭერით უნდა განხორციელდეს და/ან მოხდეს კერძო პირთა მიმართ თბილისის პროკურატურის მიერ მოწოდებული კლიენტთა სიის შესაბამისად ფინანსური ვალდებულებების შესრულება. კერძოდ, შემდეგ მისამართებზე: ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. N6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიღმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ. 25/29); ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. N10; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, მარიჯანის ქ. N 2;
- ❖ ამ ეტაპზე, ყველა აღნიშნულ ობიექტზე მიმდინარეობს სხვადასხვა ტიპის სამუშაოები: როგორც ნებართვის აღების პროცედურები, ასევე, უშუალოდ სარემონტო/სადემონტაჟო/სამშენებლო სამუშაოები.

- ❖ იმისათვის, რომ შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“ ზემოაღნიშნულ ობიექტებზე დაასრულოს დარჩენილი სამუშაოები და შენობა-ნაგებობები შევიდეს ექსპლუატაციაში, შპს „სი ემ სი“-სა და შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფს“, შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფთან“ აფელირებულ კომპანიებს შორის 2020 წელს გაფორმდა წინასამშენებლო სამუშაოებისა და მშენებლობის ზედამხედველობის შესახებ ხელშეკრულება ასევე, 2021 წელს გარკვეულ ობიექტებისათვის დამატებით გაფორმდა ახალი ხელშეკრულებაც.
- ❖ ხელშეკრულებების მიხედვით, შპს „სიემსი“, მათ შორის შეასრულებს პროექტის მენეჯმენტს, წინასამშენებლო მომსახურებას, ამასთან, შპს „სი ემ სი“-ვალდებულია ასევე უზრუნველყოს, მათ შორის: შესაბამისი ტენდერების ჩატარება და გამარჯვებულების გამოვლენა; ტენდერის კლასიფიკაციები; განმარტებითი შეხვედრების დაგეგმვა და მათი ჩატარების უზრუნველყოფა; ნომინაციები;
- ❖ აღნიშნული ხელშეკრულებების საფუძველზე შპს „სი ემ სი“-მ მოამზადა ზემოაღნიშნულ მისამართებზე არსებული სამშენებლო ობიექტების დასრულებისა და ექსპლუატაციაში მიღებისთვის საჭირო ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების ნუსხა და ხარჯთაღრიცხვა. იმისათვის, რომ მოხდეს აღნიშნულ სამშენებლო ობიექტებზე სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების წარმართვა, საჭიროა გარკვეული თანხების მობილიზება.

მომხსენებელმა თქვა, რომ კომისიას განაცხადით და საპროექტო წინადადებით მიმართა შპს „დელისი დეველოპმენტმა“ და შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფს“ წარმომადგენელმა. კომპანიის საკუთრებაშია მისამართზე: - ქ. თბილისი, ვაჟა-ფშაველას I შესახვევი, N 1/43_ში არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ N01.14.03.034.011, ფართობი - 5000 კვ.მ.) მოცემულ მიწის ნაკვეთზე შეთანხმებულია მრავალფუნქციური კომპლექსის ფუნქციის მქონე არქიტექტურული პროექტი.

კომპანია ითხოვს:

- ა) მიწის ნაკვეთის - განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებას 4.6-დან 5.3-მდე;
- ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებას და მშენებლობის ნებართვის გაცემას შენობის სიმაღლის განმსაზღვრელი რეგულაციების გათვალისწინების გარეშე.

საპროექტო წინადადებასთან ერთად წარმოდგენილია სამხარაულის დასკვნა, რომლის მიხედვით, 5000 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2021 წლის 7 დეკემბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 5 950 00 აშშ დოლარს, რაც შესაბამისი გაცვლითი კურსით (3.0967) ეროვნულ ვალუტაში შეადგენს 18 425 365 ლარს.

იმ შემთხვევაში, თუ კომისია კომპანიის საპროექტო წინადადებას განიხილავს, როგორც დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის მხარდამჭერ ღონისძიებას, გასცემს მოთხოვნის შესაბამისად რეკომენდაციებს, კომპანია გამოთქვამს მზაობას, აანაზღაუროს მისამართებზე - შარტავას ქ. N3, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14, აკ.ბაქრაძის ქ. N16, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49, ბოხუას ქ. #10 - არსებული სამშენებლო ობიექტების დასრულებისთვის სამშენებლო სამუშაოების ღირებულების ნაწილი, რასაც დაადგენს კომისია.

ლევან ჟორჟოლიანმა გააჟღერა კომისიის სხდომაზე გამოთქმული მოსაზრება, რომლის თანახმად, იმის გათვალისწინებით, რომ:

მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრამის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ; ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2; ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - არსებულ სამშენებლო ობიექტებზე ჩასატარებელია მთელი რიგი სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები, რაც მოითხოვს სოლიდური თანხის მობილიზებას. ამასთანავე, გამოდინარე იქედან, რომ საკითხთან დაკავშირებით მაღალია საზოგადოებრივი ინტერესი და შენობა-ნაგებობების დასრულებას და ექსპლუატაციაში მიღებას ელოდება ათასობით დაზარალებული პირი/ოჯახი, მათ შორის ემიგრაციაში მყოფი მოქალაქეები,

კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია:

ა) 5000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მდებარე სამშენებლო ობიექტთან მიმართებაში წარმოდგენილი საპროექტო წინადადება განხილულ იქნას, როგორც შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების მხარდამჭერი ღონისძიება და გაიცეს დადებითი რეკომენდაციები;

ბ) შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის ოდენობა განისაზღვროს შემდეგი პრინციპით და საანგარიშო ფორმულით:

L

$$X = \frac{K21 - K2}{S}$$

K2

სადაც:

ა) X არის ფინანსური მხარდაჭერის ოდენობა;

ბ) L არის 1კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი*;

გ) K2 არის მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;

დ) K21 არის მიწის ნაკვეთისათვის მოთხოვნილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;

ე) S არის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართობი.

მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი დგინდება სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე, აშშ დოლარში. ამასთან, თანხის გადახდა უნდა მოხდეს ლარში, გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

დასასრულს, თავმჯდომარემ ასევე გააჟღერა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილება, კერძოდ:

შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფს“ და შპს „დელოსი დეველოპმენტს“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობის შემთხვევაში, დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, წარმოდგენილი განცხადების და დოკუმენტაციის ფარგლებში, მისამართზე - ვაჟა-ფშაველას I შესახვევი, N1/43 5000 კვ.მ მიწის ხაკვეთზე მდებარე სამშენებლო ობიექტთან მიმართებაში განესაზღვროთ ქვემოთ ჩამოთვლილი ხელშემწყობი ღონისძიებები:

ა) მოხდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება კ-2 – 4.6 - დან 5.3 -მდე;

ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცება განხორციელდეს იმგვარად, რომ საპროექტო არეალზე არ გავრცელდეს განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად მიწის ნაკვეთზე შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრისთვის დადგენილი რეგულირება;

გ) კომპანიამ, 905 435 (ცხრაასხუთი ათას ოთხასოცდათხუთმეტი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში - გადარიცხვა განახორციელოს გადარიცხვის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, 2020 წლის 16 დეკემბერს გაფორმებული ურთიერთთანამშრომლობის მემორანდუმით (მასში განხორციელებული ნებისმიერი ცვლილებით) განსაზღვრული წესების და პირობების შესაბამისად;

დ) კომპანიამ თანხის გადარიცხვა უნდა განახორციელოს სპეციალურ მიზნობრივ ანგარიშზე, მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე. ამასთან, თანხის გადახდის ვადა არ უნდა ცდებოდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ დამტკიცებული ხელშემწყობი ღონისძიებების საკრებულოსთან შეთანხმებიდან არაუგვიანეს 6 თვის ვადას;

ე) ვალდებულებების შეუსრულებლობა იწვევს ხელშემწყობი ღონისძიებების გაუქმებას.

აზრი გამოთქვეს:

ლევან ჟორჟოლიანის განმარტებით, მიზანშეწონილია, რომ განკარგულების სათაური, განკარგულების პროექტის პირველი პუნქტი და მე-2 მუხლი გაიმართოს ტექნიკურად და ჩამოყალიბდეს შესაბამისი რედაქციით.

გადაწყვიტეს:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა; ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და მითითებული შენიშვნების გათვალისწინებით მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

30. ლევან ჟორჟოლიანმა, სხდომაზე დამსწრე წევრებს წარუდგინა, სხდომის დღის წესრიგით გათვალისწინებული 30-ე საკითხი და აღნიშნა, რომ მ/წლის 30 მაისს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში შპს „მეგა დეველოპმენტი“-ს მიერ წარმოდგენილ იქნა განცხადება ქ.თბილისი, ა.წერეთლის გამზირი N23-25 (ს/კ: N01.13.07.008.002), ქ.თბილისი, ბათუმის ქ.N11, ა წერეთლის გამზირი N19-21 (ს/კ: N01.13.07.008.003) მდებარე ობიექტისათვის დაუმთავრებელი მშენებლობის სტატუსის მინიჭების საკითხთან დაკავშირებით.

როგორც თავმჯდომარემ განმარტა, კომპანიამ ითხოვა ზემოაღნიშნულ მისამართებზე მდებარე მიწის ნაკვეთებზე არსებული ობიექტის დაუმთავრებელ მშენებლობად მიჩნევის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება. მისივე თქმით, ზემოხსენებულ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობა დაიწყო 2008 წელს.

ლევან ჟორჟოლიანმა ისაუბრა საკითხთან დაკავშირებით ფაქტობრივ გარემოებებზე:

- ❖ მშენებლობის განვითარების მიზნით ქალაქმშენებლობითი პირობები დადგინდა 2008 წლის 14 ოქტომბერს, გაპი მოიცავდა მისამართებს - ფოთის ქ N 12-14, წერეთლის გამზირი - 23-25 (№01.13.07.008.002 (2336 კვ.მ.) №01.13.07.008.007 (998 კვ.მ.) №01.13.07.008.005 (1066 კვ.მ.). (ჯამში 4400 კვ.მ.)
- ❖ 2009 წლის 12 აგვისტოს შეთანხმდა ქ. თბილისში, ფოთის ქუჩა, №12-ში იბა „დიდუბე 12“-ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთებზე (4400 კვ.მ.) მრავალფუნქციური კომპლექსის არქიტექტურული პროექტი.
- ❖ 2011 წლის 17 მაისს შეთანხმდა ქ. თბილისში, ფოთის ქუჩა, №12-ში იბა „დიდუბე 12“-ის კუთვნილ მიწის ნაკვეთებზე (4400 კვ.მ.) კორექტირებული მრავალფუნქციური კომპლექსის არქიტექტურული პროექტი.
- ❖ 2013 წლის 8 ოქტომბერს შეთანხმდა ქ. თბილისში, ფოთის ქუჩა, №14/ქ. თბილისი, ფოთის ქუჩა, №12-ში, თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №01.13.07.008.010) და ქ. თბილისში, ა. წერეთლის გამზირი, №23-25-ში, თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №01.13.07.008.002) მრავალფუნქციური კომპლექსის I რიგის მშენებლობის კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა.
- ❖ შეთანხმებული არქიტექტურული გეგმები ითვალისწინებს I რიგის მშენებლობას.

შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტით:

- ❖ I რიგის მშენებლობა გათვალისწინებულია 998 კვ.მ. და 1066 კვ.მ. მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შედეგად წარმოიქმნა №01.13.07.008.010 საკადასტრო ერთეული, ფართობი - 2064 კვ.მ.
- ❖ II რიგის მშენებლობა გათვალისწინებულია №01.13.07.008.002 (2336 კვ.მ.)
- ❖ მისამართზე ფოთის 12-14 - მშენებლობა დასრულებულია, თუმცა არ არის ექსპლუატაციაში მიღებული, (საპროექტი წინადადება არ ვრცელდება ამ მიწის ნაკვეთზე)

- ❖ მისამართზე წერეთლის 23-25 - მშენებლობის დაწყების მიზნით განხორციელდა არსებული შენობა-ნაგებობის ნაწილობრივ დემონტაჟი, დაიწყო მშენებლობა. ამ ეტაპზე აშენებულია 3 სართულამდე კარკასი. თუმცა, მშენებლობა ვერ გაგრძელდა.
- ❖ მშენებლობის განვითარების და სარეალიზაციო ფართის გაზრდის მიზნით, მშენებელსა (მასზე აღძრულია სისხლის სამართლის საქმე) და მისამართზე წერეთლის 19-21 ადგილობრივ მოსახლეობას შორის დაიდო ხელშეკრულება და 2017 წლის 28 ივლისს შევიდა ცვლილება ქალაქმშენებლობით პირობებში (ბრძN №3435468). კერძოდ, მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობად მიეთითა - 5445 კვ.მ., საკადასტრო კოდად დაფიქსირდა - №01.13.07.008.003, №01.13.07.008.010 და №01.13.07.008.002
- ❖ პარალელურად, სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2017 წლის 27 თებერვლის №94 ბრძანებით ბათილად იქნა ცნობილი 2014 წლის 7 ივლისის №1369819 ბრძანება მისი ძალაში შესვლის დღიდან.
- ❖ ბათილად ცნობის საფუძველი იყო ის გარემოება, რომ მშენებლობის ნებართვის გაცემის მე-3 სტადიაზე არ იყო წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის (ს/კ: №01.13.07.008.002) მესაკუთრეების, ბინათმენაშენეთა ამხანაგობა „წერეთლის 2007“-ს და საჯარო რეესტრში არარეგისტრირებულ მესაკუთრეთა თანხმობები მშენებლობის განხორციელების თაობაზე.
- ❖ მშენებლობის დასრულებას ელოდება 200-ზე მეტი ოჯახი.

ლევან ჟორჟოლიანმა აღნიშნა, რომ როგორც წარმოდგენილ განცხადებაშია მითითებული, კომპანიას აქვს მშენებლობის საკმაოდ დიდი გამოცდილება და მათ შორის დასრულებული აქვს დაზარალებული ამხანაგობის პროექტები და ვინაიდან განცხადებაში აღნიშნულ საკადასტრო ერთეულებზე არის არაერთი დაზარალებული ოჯახი, ითხოვს მაღალი საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, საქართველოს მთავრობის 59-ე დადგენილების 35-ე მუხლის პირველი და მე-3 პუნქტების საფუძველზე მოხდეს მსჯელობა და მიენიჭოს ზემოაღნიშნულ მშენებლობას დაუსრულებელი მშენებლობის სტატუსი, რაც თავის მხრივ ხელ შეუწყობს დაზარალებულების დაკმაყოფილებას.

თავმჯდომარემ იქვე დასძინა, რომ ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიამ მოამზადა შესაბამისი განკარგულების პროექტი, რომელიც თან დაერთვება კომისიის მიერ მომზადებულ დასკვნას.

გადაწყვეტის:

წარმოდგენილ საკითხთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა;

ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად გადაწყვიტეს, რომ დასკვნაზე თანდართული განკარგულების პროექტი, განხილულ იქნეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე.

მოისმინეს:

31. ლევან ჟორჟოლიანმა, სხდომაზე დამსწრე წევრებს წარუდგინა, დედაქალაქის მერის მიერ წარმოდგენილი „შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957) და შპს „არეკ“-ის (ს/ნ 402202745) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

მომხსენებელმა, კომისიის წევრებს შეახსენა, რომ კანონმდებლობით დადგენილია დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისათვის საჭირო დროებითი ღონისძიებები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე.

ლევან ჟორჟოლიანმა განმარტა, რომ ზემოაღნიშნულის საფუძველზე დედაქალაქის მერის მიერ თბილისის საკრებულოში სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად, წარმოდგენილი იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის (შემდგომში - კომისია) მ/წლის 4 აგვისტოს სხდომის N10 ოქმი.

როგორც მომხსენებელმა განაცხადა, კომისიას განცხადებით მიმართეს შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“ და შპს „არეკ“-იმ და მოითხოვეს მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1 (ს/კ N 01.10.13.015.114); ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3 (ს/კ N 01.10.13.015.112), ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14, (ს/კ N01.10.06.001.115); ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ.25/29), (ს/კ N01.10.10.025.029); ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2 (ს/კ N 01.14.03.039.007); ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49 (ს/კ N01.13.05.004.173, 01.13.05.004.059, 01.13.05.004.142); ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10, (ს/კ N 01.13.02.005.006) - არსებული სამშენებლო ობიექტების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, ხელშეწყობი ღონისძიებების გამოყენება.

კომისიამ 2022 წლის 4 აგვისტოს სხდომაზე განიხილა განმცხადებლების მიერ წარმოდგენილი განცხადება და დოკუმენტაცია. საკითხის განხილვის დროს გამოიკვეთა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

- ❖ კომისიამ გასცა დადებითი რეკომენდაციები შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე, მათ შორის იმ ობიექტებზეც, სადაც სადემონტაჟო/სამშენებლო სამუშაოები ფინანსური მხარდაჭერით უნდა განხორციელდეს და/ან მოხდეს კერძო პირთა მიმართ თბილისის პროკურატურის მიერ მოწოდებული კლიენტთა სიის შესაბამისად ფინანსური ვალდებულებების შესრულება. კერძოდ, შემდეგ მისამართებზე: ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. N6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ. 25/29); ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. N10; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, მარიჯანის ქ. N 2;

- ❖ ამ ეტაპზე, ყველა აღნიშნულ ობიექტზე მიმდინარეობს სხვადასხვა ტიპის სამუშაოები: როგორც ნებართვის აღების პროცედურები, ასევე, უშუალოდ სარემონტო/სადემონტაჟო/სამშენებლო სამუშაოები.
- ❖ იმისათვის, რომ შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“ ზემოაღნიშნულ ობიექტებზე დაასრულოს დარჩენილი სამუშაოები და შენობა-ნაგებობები შევიდეს ექსპლუატაციაში, შპს „სი ემ სი“-სა და შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფს“, შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფთან“ აფელირებულ კომპანიებს შორის 2020 წელს გაფორმდა წინასამშენებლო სამუშაოებისა და მშენებლობის ზედამხედველობის შესახებ ხელშეკრულება ასევე, 2021 წელს გარკვეულ ობიექტებისათვის დამატებით გაფორმდა ახალი ხელშეკრულებაც.
- ❖ ხელშეკრულებების მიხედვით, შპს „სიემსი“, მათ შორის შეასრულებს პროექტის მენეჯმენტს, წინასამშენებლო მომსახურებას, ამასთან, შპს „სი ემ სი“ ვალდებულია ასევე უზრუნველყოს, მათ შორის: შესაბამისი ტენდერების ჩატარება და გამარჯვებულების გამოვლენა; ტენდერის კლასიფიკაციები; განმარტებითი შეხვედრების დაგეგმვა და მათი ჩატარების უზრუნველყოფა; ნომინაციები;
- ❖ აღნიშნული ხელშეკრულებების საფუძველზე შპს „სი ემ სი“-მ მოამზადა ზემოაღნიშნულ მისამართებზე არსებული სამშენებლო ობიექტების დასრულებისა და ექსპლუატაციაში მიღებისთვის საჭირო ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების ნუსხა და ხარჯთაღრიცხვა. იმისათვის, რომ მოხდეს აღნიშნულ სამშენებლო ობიექტებზე სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების წარმართვა, საჭიროა გარკვეული თანხების მობილიზება.

როგორც თავმჯდომარემ აღნიშნა, კომისიას განაცხადით და საპროექტო წინადადებით მიმართა შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფს“ წარმომადგენელმა და შპს „არეკ“-ის წარმომადგენელმა. კომპანიის საკუთრებაშია მისამართზე: - ქ. თბილისი, ოთარ ჭილამის ქუჩა N9-ში არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ: N01.10.14.007.023, ფართობი: 3668 კვ.მ), რომელზეც მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ - 6), რომლის ფარგლებშიც: მიწის ნაკვეთის ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-1) – 0.5; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) – 2.5; მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0.3.

შპს „არეკი“ ითხოვს შემდეგი მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენებას:

- ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებას 2.5 - დან 3.8 - მდე;
- ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე არ იქნას გათვალისწინებული გადამეტებულ ფართზე შენობის სიმაღლისა და მიჯნის ზონის მიმართ კანონით დადგენილი რეგულაციები.

საპროექტო წინადადებასთან ერთად წარმოდგენილია სამხარაულის დასკვნა, რომლის მიხედვით, 3668 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2022 წლის 28 ივლისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 7 508 708 (შვიდი მილიონ ხუთას რვა ათას შვიდას რვა) ლარს.

ამასთან, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი შეფასებულია გაცემული მშენებლობის ნებართვით მინიჭებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის - (კ-2) – 3.1 - ის გათვალისწინების გარეშე, მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, საცხოვრებელი ზონა 6-ით (სზ - 6) განსაზღვრული ქალაქმშენებლობითი პარამეტრებით.

იმ შემთხვევაში, თუ კომისია შპს „არეკ“-ის საპროექტო წინადადებას განიხილავს, როგორც დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის მხარდამჭერ ღონისძიებას, გასცემს მოთხოვნის შესაბამისად რეკომენდაციებს, კომპანია გამოთქვამს მზაობას, შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუსრულებელი მშენებლობის ფინანსური მხარდაჭერა განახორციელოს კომისიის გადაწყვეტილების შესაბამისად განსაზღვრული თანხის ოდენობით.

ლევან ჟორჟოლიანმა გააჟღერა კომისიის სხდომაზე გამოთქმული მოსაზრება, რომლის თანახმად, იმის გათვალისწინებით, რომ:

მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ; ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2; ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - არსებულ სამშენებლო ობიექტებზე ჩასატარებელია მთელი რიგი სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები, რაც მოითხოვს სოლიდური თანხის მობილიზებას. ამასთანავე, გამოდინარე იქედან, რომ საკითხთან დაკავშირებით მაღალია საზოგადოებრივი ინტერესი და შენობა-ნაგებობების დასრულებას და ექსპლუატაციაში მიღებას ელოდება ათასობით დაზარალებული პირი/ოჯახი, მათ შორის ემიგრაციაში მყოფი მოქალაქეები,

კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია:

3668 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან მიმართებით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადება განხილულ იქნას, როგორც შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების მხარდამჭერი ღონისძიება და გაიცეს დადებითი რეკომენდაციები;

შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის ოდენობა განისაზღვროს შემდეგი პრინციპით და საანგარიშო ფორმულით:

L

$$X = \frac{(K21 - K2)S}{K2}$$

K2

სადაც:

ა) X არის ფინანსური მხარდაჭერის ოდენობა;

ბ) L არის 1კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი*;

გ) K2 არის მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;

დ) K21 არის მიწის ნაკვეთისათვის მოთხოვნილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;

ე) S არის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართობი.

მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი დგინდება ლევან სამხარაულის დასკვნის საფუძველზე, აშშ დოლარში. ამასთან, თანხის გადახდა უნდა მოხდეს ლარში, გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

დასასრულს, თავმჯდომარემ ასევე გააჟღერა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილება, კერძოდ:

შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფს“ და შპს „არეკ“-ს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობის შემთხვევაში, დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, მისამართზე - ქ. თბილისი, ოთარ ჭილაძის ქუჩა N9, არსებულ 3668 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან მიმართებით განესაზღვროთ ქვემოთ ჩამოთვლილი ხელშემწყობი ღონისძიებები:

ა) მოხდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება 2.5 - დან 3.8 - მდე;

ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე არ იქნას გათვალისწინებული გადამეტებულ ფართზე შენობის სიმაღლის და მიჯნის ზონის განმსაზღვრელი რეგულაციები;

გ) კომპანიამ, 1404962 (ერთი მილიონ ოთხას ოთხი ათას ცხრაას სამოცდაორი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში გადარიცხვა განახორციელოს გადარიცხვის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, 2020 წლის 16 დეკემბერს გაფორმებული ურთიერთთანამშრომლობის მემორანდუმით (მასში განხორციელებული ნებისმიერი ცვლილებით) განსაზღვრული წესების და პირობების შესაბამისად;

დ) კომპანიამ თანხის გადარიცხვა უნდა განახორციელოს სპეციალურ მიზნობრივ ანგარიშზე, მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე. ამასთან, თანხის გადახდის ვადა არ უნდა ცდებოდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ დამტკიცებული ხელშემწყობი ღონისძიებების საკრებულოსთან შეთანხმებიდან არაუგვიანეს 6 თვის ვადას;

ე) ვალდებულებების შეუსრულებლობა იწვევს ხელშემწყობი ღონისძიებების გაუქმებას.

აზრი გამოთქვას:

ლევან ჟორჟოლიანის განმარტებით, მიზანშეწონილია, რომ განკარგულების სათაური, განკარგულების პროექტის პირველი პუნქტი და მე-2 მუხლი გაიმართოს ტექნიკურად და ჩამოყალიბდეს შესაბამისი რედაქციით.

გადაწყვიტეს:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა; ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და მითითებული შენიშვნების გათვალისწინებით მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

32. ლევან ჟორჟოლიანმა კომისიის წევრებს შესთავაზა, სხდომის დღის წესრიგით გათვალისწინებული რიგით 32-ე საკითხის განხილვის გადადება, აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებული ფაქტობრივი გარემოებების უკეთ შესწავლის მიზნით. თავმჯდომარემ, კენჭისყრაზე დააყენა წარმოდგენილი საკითხი.

კომისია ერთხმად მიიღო გადაწყვეტილება დღის წესრიგით გათვალისწინებული 32-ე საკითხის განხილვის გადადებასთან დაკავშირებით.

მოისმინეს:

33. ლევან ჟორჟოლიანმა, სხდომაზე დამსწრე წევრებს გააცნო, დედაქალაქის მერის მიერ წარმოდგენილი „შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957) და შპს „ელიტ ინვესტის“ (ს/ნ 405012837) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

მომხსენებელმა, კომისიის წევრებს შეახსენა, რომ კანონმდებლობით დადგენილია დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისათვის საჭირო დროებითი ღონისძიებები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე.

ლევან ჟორჟოლიანმა განმარტა, რომ ზემოაღნიშნულის საფუძველზე დედაქალაქის მერის მიერ თბილისის საკრებულოში სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად, წარმოდგენილი იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის (შემდგომში - კომისია) მ/წლის 4 აგვისტოს სხდომის N10 ოქმი.

როგორც მომხსენებელმა განაცხადა, კომისიას განცხადებით მიმართეს შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“ და შპს „ელიტ ინვესტმა“ და მოითხოვეს მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1 (ს/კ N 01.10.13.015.114); ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3 (ს/კ N 01.10.13.015.112), ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14, (ს/კ N01.10.06.001.115); ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ,25/29), (ს/კ N01.10.10.025.029); ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2 (ს/კ N 01.14.03.039.007); ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ N 45-47-49 (ს/კ N01.13.05.004.173,

01.13.05.004.059, 01.13.05.004.142); ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10, (ს/კ N 01.13.02.005.006) - არსებული სამშენებლო ობიექტების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, ხელშეწყობი ღონისძიებების გამოყენება.

კომისიამ 2022 წლის 4 აგვისტოს სხდომაზე განიხილა განმცხადებლების მიერ წარმოდგენილი განცხადება და დოკუმენტაცია. საკითხის განხილვის დროს გამოიკვეთა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

- ❖ კომისიამ გასცა დადებითი რეკომენდაციები შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე, მათ შორის იმ ობიექტებზეც, სადაც სადემონტაჟო/სამშენებლო სამუშაოები ფინანსური მხარდაჭერით უნდა განხორციელდეს და/ან მოხდეს კერძო პირთა მიმართ თბილისის პროკურატურის მიერ მოწოდებული კლიენტთა სიის შესაბამისად ფინანსური ვალდებულებების შესრულება. კერძოდ, შემდეგ მისამართებზე: ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. N6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრამის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ. 25/29); ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. N10; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, მარიჯანის ქ. N 2;
- ❖ ამ ეტაპზე, ყველა აღნიშნულ ობიექტზე მიმდინარეობს სხვადასხვა ტიპის სამუშაოები: როგორც ნებართვის აღების პროცედურები, ასევე, უშუალოდ სარემონტო/სადემონტაჟო/სამშენებლო სამუშაოები.
- ❖ იმისათვის, რომ შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“ ზემოაღნიშნულ ობიექტებზე დაასრულოს დარჩენილი სამუშაოები და შენობა-ნაგებობები შევიდეს ექსპლუატაციაში, შპს „სი ემ სი“-სა და შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფს“, შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფთან“ აფელირებულ კომპანიებს შორის 2020 წელს გაფორმდა წინასამშენებლო სამუშაოებისა და მშენებლობის ზედამხედველობის შესახებ ხელშეკრულება ასევე, 2021 წელს გარკვეულ ობიექტებისათვის დამატებით გაფორმდა ახალი ხელშეკრულებაც.
- ❖ ხელშეკრულებების მიხედვით, შპს „სიემსი“, მათ შორის შეასრულებს პროექტის მენეჯმენტს, წინასამშენებლო მომსახურებას, ამასთან, შპს „სი ემ სი“ ვალდებულია ასევე უზრუნველყოს, მათ შორის: შესაბამისი ტენდერების ჩატარება და გამარჯვებულების გამოვლენა; ტენდერის კლასიფიკაციები; განმარტებითი შეხვედრების დაგეგმვა და მათი ჩატარების უზრუნველყოფა; ნომინაციები;
- ❖ აღნიშნული ხელშეკრულებების საფუძველზე შპს „სი ემ სი“-მ მოამზადა ზემოაღნიშნულ მისამართებზე არსებული სამშენებლო ობიექტების დასრულებისა და ექსპლუატაციაში მიღებისთვის საჭირო ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების ნუსხა და ხარჯთაღრიცხვა. იმისათვის, რომ მოხდეს აღნიშნულ სამშენებლო ობიექტებზე სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების წარმართვა, საჭიროა გარკვეული თანხების მობილიზება.

როგორც თავმჯდომარემ აღნიშნა, კომისიას განაცხადით და საპროექტო წინადადებით მიმართა შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ წარმომადგენელმა და შპს „ელიტ ინვესტის“ წარმომადგენელმა. კომპანიას საკუთრებაშია მისამართზე: - ქ. თბილისი, უნივერსიტეტის ქუჩა N39-ში არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ: N01.14.06.006.102, ფართობი: 3349 კვ.მ). მიწის ნაკვეთზე გაცემულია მშენებლობის ნებართვა მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის მიზნით, რომლის ფარგლებშიც: მიწის ნაკვეთის ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-1) – 0.5; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) – 4.6; მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0.2. ამ ეტაპზე, აშენებულია პროექტის ფარგლებში 19 სართული.

კომპანია ითხოვს შემდეგი მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენებას:

- ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებას 4.6 - დან 5.1 - მდე;
 - ბ) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი შეთანხმდეს არაუმეტეს ორი სართულის დამატებით, კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე არ იქნას გათვალისწინებული გადამეტებულ ფართზე შენობის სიმაღლის მიმართ კანონით დადგენილი რეგულაციები და ავტოსადგომების რაოდენობის განმსაზღვრელი ნორმები;
 - გ) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს არსებული მშენებლობის ნებართვის ფარგლებში მომზადებული საგზაო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე ზეგავლენის შეფასებით.
- საპროექტო წინადადებასთან ერთად წარმოდგენილია სამხარაულის დასკვნა, რომლის მიხედვით, - 3349 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2022 წლის 2 აგვისტოს მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 1 825 205 (ერთი მილიონ რვაასოცდახუთი ათას ორას ხუთი) აშშ დოლარს რაც გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში (2.7484) შეადგენს 5 016 393 (ხუთი მილიონ თექვსმეტი ათას სამასოთხმოცდაცამეტი) ლარს.
- იმ შემთხვევაში, თუ კომისია შპს „ელიტ ინვესტის“ საპროექტო წინადადებას განიხილავს, როგორც დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის მხარდამჭერ ღონისძიებას, გასცემს მოთხოვნის შესაბამისად რეკომენდაციებს, კომპანია გამოთქვამს მზაობას, მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3, ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ.25/29); ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2; ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუსრულებელი მშენებლობის ფინანსური მხარდაჭერა განახორციელოს კომისიის გადაწყვეტილების შესაბამისად განსაზღვრული თანხის ოდენობით.

ლევან ჟორჟოლიანმა გააჟღერა კომისიის სხდომაზე გამოთქმული მოსაზრება, რომლის თანახმად, იმის გათვალისწინებით, რომ:

მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ; ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2; ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 -

არსებულ სამშენებლო ობიექტებზე ჩასატარებელია მთელი რიგი სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები, რაც მოითხოვს სოლიდური თანხის მობილიზებას. ამასთანავე, გამოდინარე იქედან, რომ საკითხთან დაკავშირებით მაღალია საზოგადოებრივი ინტერესი და შენობა-ნაგებობების დასრულებას და ექსპლუატაციაში მიღებას ელოდება ათასობით დაზარალებული პირი/ოჯახი, მათ შორის ემიგრაციაში მყოფი მოქალაქეები,

კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია:

მისამართზე - ქ. თბილისი, უნივერსიტეტის ქუჩა N39-ში არსებულ 3349 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან მიმართებით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადება განხილულ იქნას, როგორც შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების მხარდამჭერი ღონისძიება და გაიცეს დადებითი რეკომენდაციები;

შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის ოდენობა განისაზღვროს შემდეგი პრინციპით და საანგარიშო ფორმულით:

L

$$X = \frac{K21 - K2}{S}$$

K2

სადაც:

ა) X არის ფინანსური მხარდაჭერის ოდენობა;

ბ) L არის 1კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი*;

გ) K2 არის მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;

დ) K21 არის მიწის ნაკვეთისათვის მოთხოვნილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;

ე) S არის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართობი.

მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი დგინდება ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე, აშშ დოლარში. ამასთან, თანხის გადახდა უნდა მოხდეს ლარში, ამ ოქმის შესაბამისად, გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

დასასრულს, თავმჯდომარემ ასევე გააჟღერა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილება, კერძოდ:

შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ და შპს შპს „ელიტ ინვესტს“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობის შემთხვევაში, მისამართებზე ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3, ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14,

ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიღმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ.25/29), ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2, ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, წარმოდგენილი განცხადების და დოკუმენტაციის ფარგლებში, მისამართზე - ქ. თბილისი, უნივერსიტეტის ქუჩა N39-ში არსებულ ძიწის ხაკვეთთან მიმართებით განესაზღვროს ქვემოთ ჩამოთვლილი ხელშემწყობი ღონისძიებები:

ა) მოხდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება 4.6 - დან 5.1 - მდე;

ბ) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი შეთანხმდეს არაუმეტეს ორი სართულის დამატებით, კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე არ იქნას გათვალისწინებული გადამეტებულ ფართზე შენობის სიმაღლის მიმართ კანონით დადგენილი რეგულაციები და ავტოსადგომების რაოდენობის განმსაზღვრელი ნორმები;

გ) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს არსებული მშენებლობის ნებართვის ფარგლებში მომზადებული საგზაო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე ზეგავლენის შეფასებით;

დ) კომპანიამ, 198 392 აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში გადარიცხვა განახორციელოს გადარიცხვის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, 2020 წლის 16 დეკემბერს გაფორმებული ურთიერთთანამშრომლობის მემორანდუმით (მასში განხორციელებული ნებისმიერი ცვლილებით) განსაზღვრული წესების და პირობების შესაბამისად;

ე) კომპანიამ თანხის გადარიცხვა უნდა განახორციელოს სპეციალურ მიზნობრივ ანგარიშზე, მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე. ამასთან, თანხის გადახდის ვადა არ უნდა ცდებოდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ დამტკიცებული ხელშემწყობი ღონისძიებების საკრებულოსთან შეთანხმებიდან არაუგვიანეს 6 თვის ვადას;

ვ) ვალდებულებების შეუსრულებლობა იწვევს ხელშემწყობი ღონისძიებების გაუქმებას.

ზ) შპს „ელიტ ინვესტმა“ მშენებლობის ნებართვის აღებამდე წარმოადგინოს სამხარაულის მიერ მომზადებული დასკვნა, რომლითაც დადასტურებული იქნება, რომ გამოყენებული ხელშემწყობი ღონისძიებები არ იქონიებს გავლენას არსებული შენობა-ნაგებობის მდგრადობასა და უსაფრთხოებაზე.

აზრი გამოთქვას:

ლევან ჟორჟოლიანის განმარტებით, მიზანშეწონილია, რომ განკარგულების სათაური, განკარგულების პროექტის პირველი პუნქტი და მე-2 მუხლი გაიმართოს ტექნიკურად და ჩამოყალიბდეს შესაბამისი რედაქციით.

გადაწყვეტეს:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა; ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და მითითებული შენიშვნების გათვალისწინებით მომზადებულად მისი ჩინის საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

34. ლევან ჟორჟოლიანმა, სხდომაზე დამსწრე წევრებს გააცნო, დედაქალაქის მერის მიერ წარმოდგენილი „შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957), შპს „სუბიექტის“ (ს/კ 405234170) და შპს „ნიანას“ (ს/ნ 405233144) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

მომხსენებელმა, კომისიის წევრებს შეახსენა, რომ კანონმდებლობით დადგენილია დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისათვის საჭირო დროებითი ღონისძიებები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე.

ლევან ჟორჟოლიანმა განმარტა, რომ ზემოაღნიშნულის საფუძველზე დედაქალაქის მერის მიერ თბილისის საკრებულოში სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად, წარმოდგენილი იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის (შემდგომში - კომისია) მ/წლის 4 აგვისტოს სხდომის N10 ოქმი.

როგორც მომხსენებელმა განაცხადა, კომისიას განცხადებით მიმართეს შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“, შპს „სუბიექტმა“ და შპს „ნიანამ“ და მოითხოვეს მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3, ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ.25/29); ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2; ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - არსებული სამშენებლო ობიექტების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება.

კომისიამ 2022 წლის 4 აგვისტოს სხდომაზე განიხილა განმცხადებლების მიერ წარმოდგენილი განცხადება და დოკუმენტაცია. საკითხის განხილვის დროს გამოიკვეთა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

- ❖ კომისიამ გასცა დადებითი რეკომენდაციები შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე, მათ შორის იმ ობიექტებზეც, სადაც სადემონტაჟო/სამშენებლო სამუშაოები ფინანსური მხარდაჭერით უნდა განხორციელდეს და/ან მოხდეს კერძო პირთა მიმართ თბილისის პროკურატურის მიერ მოწოდებული კლიენტთა სიის შესაბამისად ფინანსური ვალდებულებების შესრულება. კერძოდ, შემდეგ მისამართებზე: ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. N6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ,

დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ. 25/29); ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. N10; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, მარიჯანის ქ. N 2;

- ❖ ამ ეტაპზე, ყველა აღნიშნულ ობიექტზე მიმდინარეობს სხვადასხვა ტიპის სამუშაოები: როგორც ნებართვის აღების პროცედურები, ასევე, უშუალოდ სარემონტო/სადემონტაჟო/სამშენებლო სამუშაოები.
- ❖ იმისათვის, რომ შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“ ზემოაღნიშნულ ობიექტებზე დაასრულოს დარჩენილი სამუშაოები და შენობა-ნაგებობები შევიდეს ექსპლუატაციაში, შპს „სი ემ სი“-სა და შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფს“, შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფთან“ აფელირებულ კომპანიებს შორის 2020 წელს გაფორმდა წინასამშენებლო სამუშაოებისა და მშენებლობის ზედამხედველობის შესახებ ხელშეკრულება ასევე, 2021 წელს გარკვეულ ობიექტებისათვის დამატებით გაფორმდა ახალი ხელშეკრულებაც.
- ❖ ხელშეკრულებების მიხედვით, შპს „სიემსი“, მათ შორის შეასრულებს პროექტის მენეჯმენტს, წინასამშენებლო მომსახურებას, ამასთან, შპს „სი ემ სი“ ვალდებულია ასევე უზრუნველყოს, მათ შორის: შესაბამისი ტენდერების ჩატარება და გამარჯვებულების გამოვლენა; ტენდერის კლასიფიკაციები; განმარტებითი შეხვედრების დაგეგმვა და მათი ჩატარების უზრუნველყოფა; ნომინაციები;
- ❖ აღნიშნული ხელშეკრულებების საფუძველზე შპს „სი ემ სი“-მ მოამზადა ზემოაღნიშნულ მისამართებზე არსებული სამშენებლო ობიექტების დასრულებისა და ექსპლუატაციაში მიღებისთვის საჭირო ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების ნუსხა და ხარჯთაღრიცხვა. იმისათვის, რომ მოხდეს აღნიშნულ სამშენებლო ობიექტებზე სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების წარმართვა, საჭიროა გარკვეული თანხების მობილიზება.

კომისიას განაცხადით და საპროექტო წინადადებით მიმართა შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ წარმომადგენელმა, შპს „სუბიექტმა“ და შპს „ნინამ“. კომპანიების თანასაკუთრებაშია მისამართზე: - ქ. თბილისი, უნივერსიტეტის ქ. N 15 ა - არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ: N01.14.04.030.048), ფართობი: 5001 კვ.მ), რომელზეც მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ - 2), აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე შეთანხმებულია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, (ბრძ. N 5234470, 22.12.2020), რომლის ფარგლებშიც: მიწის ნაკვეთის ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-1) – 0.7; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) – 4.6; მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0.2.

დაინტერესებული პირები ითხოვენ შემდეგი მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენებას:

ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებას 4.6-დან 7.0-მდე;

ბ) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე არ იქნას გათვალისწინებული შენობის სიმაღლის განმსაზღვრელი რეგულაციები;

გ) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემას გადამეტებულ ფართზე ავტოსადგომების რაოდენობის განმსაზღვრელი რეგულაციების გარეშე, ამასთან ავტოსადგომების რაოდენობა გაინისაზღვროს 130 ერთეულით;

დ) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემას უკანა ეზოს მოხსნით.

საპროექტო წინადადებასთან ერთად წარმოდგენილია სამხარაულის დასკვნა, რომლის მიხედვით, 5001 კვ.მ მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2021 წლის 14 ივნისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 6 301 260 (ექვსი მილიონ სამასერთი ათას ორასსამოცი) ლარს.

თავმჯდომარის ოქმით, იმ შემთხვევაში, თუ კომისია დაინტერესებული პირების საპროექტო წინადადებას განიხილავს, როგორც დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის მხარდამჭერ ღონისძიებას, გასცემს მოთხოვნის შესაბამისად რეკომენდაციებს, კომპანიები გამოთქვამენ მზაობას, „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუსრულებელი მშენებლობის ფინანსური მხარდაჭერა განახორციელონ 3 287 613, 91 (სამი მილიონ ორას ოთხმოცდაშვიდი ათას ექვსასცამეტი ლარი და ოთხმოცდათერთმეტი თეთრი) ლარის ოდენობით.

ლევან ჟორჟოლიანმა გააჟღერა კომისიის სხდომაზე გამოთქმული მოსაზრება, რომლის თანახმად, იმის გათვალისწინებით, რომ:

მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრამის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ; ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2; ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - არსებულ სამშენებლო ობიექტებზე ჩასატარებელია მთელი რიგი სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები, რაც მოითხოვს სოლიდური თანხის მობილიზებას. ამასთანავე, გამოდინარე იქედან, რომ საკითხთან დაკავშირებით მაღალია საზოგადოებრივი ინტერესი და შენობა-ნაგებობების დასრულებას და ექსპლუატაციაში მიღებას ელოდება ათასობით დაზარალებული პირი/ოჯახი, მათ შორის ემიგრაციაში მყოფი მოქალაქეები,

კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია:

5001 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში წარმოდგენილი საპროექტო წინადადება განხილულ იქნას, როგორც შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების მხარდამჭერი ღონისძიება და გაიცეს დადებითი რეკომენდაციები;

შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის ოდენობა განისაზღვროს შემდეგი პრინციპით და საანგარიშო ფორმულით:

L

$$X = -(K21 - K2)S$$

K2

სადაც:

- ა) X არის ფინანსური მხარდაჭერის ოდენობა;
- ბ) L არის 1კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი*;
- გ) K2 არის მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;
- დ) K21 არის მიწის ნაკვეთისათვის მოთხოვნილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;
- ე) S არის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართობი.

მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი დგინდება სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე, აშშ დოლარში. ამასთან, თანხის გადახდა უნდა მოხდეს ლარში, გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

დასასრულს, თავმჯდომარემ ასევე გააჟღერა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილება, კერძოდ:

შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფს“, შპს „სუბიექტს“ და შპს „ნინას“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობის შემთხვევაში, დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, წარმოდგენილი განცხადების და დოკუმენტაციის ფარგლებში, მისამართზე - ქ. თბილისი, უნივერსიტეტის ქ. N 15ა, 5001 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან მიმართებით განესაზღვროთ ქვემოთ ჩამოთვლილი ხელშემწყობი ღონისძიებები:

- ა) მოხდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება 4.6 -დან 7.0-მდე;
- ბ) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე არ იქნას გათვალისწინებული გადამეტებულ ფართზე შენობის სიმაღლის განმსაზღვრელი რეგულაციები;
- გ) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს გადამეტებულ ფართზე ავტოსადგომების რაოდენობის მიმართ არსებული მოთხოვნების გათვალისწინების გარეშე;

დ) კომპანიებმა, 1 107 426 (ერთი მილიონ ასშვიდი ათას ოთხას ოცდაექვსი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში გადარიცხვა განახორციელოს გადარიცხვის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, 2020 წლის 16 დეკემბერს გაფორმებული ურთიერთთანამშრომლობის მემორანდუმით

(მასში განხორციელებული ნებისმიერი ცვლილებით) განსაზღვრული წესების და პირობების შესაბამისად;

ე) დაინტერესებულმა პირებმა თანხის გადარიცხვა უნდა განახორციელონ სპეციალურ მიზნობრივ ანგარიშზე, მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე. ამასთან, თანხის გადახდის ვადა არ უნდა ცდებოდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ დამტკიცებული ხელშემწყობი ღონისძიებების საკრებულოსთან შეთანხმებიდან არაუგვიანეს 6 თვის ვადას;

ვ) ვალდებულებების შეუსრულებლობა იწვევს ხელშემწყობი ღონისძიებების გაუქმებას.

აზრი გამოთქვას:

ლევან ჟორჟოლიანის განმარტებით, მიზანშეწონილია, რომ განკარგულების პროექტის სათაური, განკარგულების პროექტის პრეამბულა, განკარგულების პროექტის პირველი პუნქტი და მე-2 მუხლი გაიმართოს ტექნიკურად და ჩამოყალიბდეს შესაბამისი რედაქციით.

გადაწყვეტას:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა;

ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და მითითებული შენიშვნების გათვალისწინებით მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

35. ლევან ჟორჟოლიანმა, სხდომაზე დამსწრე წევრებს გააცნო, დედაქალაქის მერის მიერ წარმოდგენილი „შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957) და შპს „პროპერტი ინვესტ გრუპის“ (ს/ნ 405483285) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

მომხსენებლმა, კომისიის წევრებს შეახსენა, რომ კანონმდებლობით დადგენილია დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისათვის საჭირო დროებითი ღონისძიებები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე.

ლევან ჟორჟოლიანმა განმარტა, რომ ზემოაღნიშნულის საფუძველზე დედაქალაქის მერის მიერ თბილისის საკრებულოში სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად, წარმოდგენილი იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის (შემდგომში - კომისია) მ/წლის 4 აგვისტოს სხდომის N10 ოქმი.

როგორც მომხსენებელმა განაცხადა, კომისიას განცხადებით მიმართეს შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“ და შპს „პროპერტი ინვესტ გრუპმა“ და მოითხოვეს მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1 (ს/კ N 01.10.13.015.114); ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3 (ს/კ N 01.10.13.015.112),

ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14, (ს/კ N01.10.06.001.115); ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ.25/29), (ს/კ N01.10.10.025.029); ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2 (ს/კ N 01.14.03.039.007); ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ N 45-47-49 (ს/კ N01.13.05.004.173, 01.13.05.004.059, 01.13.05.004.142); ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10, (ს/კ N 01.13.02.005.006) - არსებული სამშენებლო ობიექტების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, ხელშეწყობი ღონისძიებების გამოყენება.

კომისიამ 2022 წლის 4 აგვისტოს სხდომაზე განიხილა განმცხადებლების მიერ წარმოდგენილი განცხადება და დოკუმენტაცია. საკითხის განხილვის დროს გამოიკვეთა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

- ❖ კომისიამ გასცა დადებითი რეკომენდაციები შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე, მათ შორის იმ ობიექტებზეც, სადაც სადემონტაჟო/სამშენებლო სამუშაოები ფინანსური მხარდაჭერით უნდა განხორციელდეს და/ან მოხდეს კერძო პირთა მიმართ თბილისის პროკურატურის მიერ მოწოდებული კლიენტთა სიის შესაბამისად ფინანსური ვალდებულებების შესრულება. კერძოდ, შემდეგ მისამართებზე: ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. N6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ. 25/29); ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. N10; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, მარიჯანის ქ N 2;
- ❖ ამ ეტაპზე, ყველა აღნიშნულ ობიექტზე მიმდინარეობს სხვადასხვა ტიპის სამუშაოები: როგორც ნებართვის აღების პროცედურები, ასევე, უშუალოდ სარემონტო/სადემონტაჟო/სამშენებლო სამუშაოები.
- ❖ იმისათვის, რომ შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“ ზემოაღნიშნულ ობიექტებზე დაასრულოს დარჩენილი სამუშაოები და შენობა-ნაგებობები შევიდეს ექსპლუატაციაში, შპს „სი ემ სი“-სა და შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფს“, შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფთან“ აფელირებულ კომპანიებს შორის 2020 წელს გაფორმდა წინასამშენებლო სამუშაოებისა და მშენებლობის ზედამხედველობის შესახებ ხელშეკრულება ასევე, 2021 წელს გარკვეულ ობიექტებისათვის დამატებითი გაფორმდა ახალი ხელშეკრულებაც.
- ❖ ხელშეკრულებების მიხედვით, შპს „სიემსი“, მათ შორის შეასრულებს პროექტის მენეჯმენტს, წინასამშენებლო ამასთან, შპს „სი ემ სი“ვალდებულია ასევე უზრუნველყოს, მათ შორის: შესაბამისი ტენდერების ჩატარება და გამარჯვებულების გამოვლენა; ტენდერის კლასიფიკაციები; განმარტებითი შეხვედრების დაგეგმვა და მათი ჩატარების უზრუნველყოფა; ნომინაციები;
- ❖ აღნიშნული ხელშეკრულებების საფუძველზე შპს „სი ემ სი“-მ მოამზადა ზემოაღნიშნულ მისამართებზე არსებული სამშენებლო ობიექტების დასრულებისა და ექსპლუატაციაში მიღებისთვის საჭირო ჩასატარებელი სამშენებლო

სამუშაოების ნუსხა და ხარჯთაღრიცხვა. იმისათვის, რომ მოხდეს აღნიშნულ სამშენებლო ობიექტებზე სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების წარმართვა, საჭიროა გარკვეული თანხების მობილიზება.

თავმჯდომარის თქმით, კომისიას განაცხადით და საპროექტო წინადადებით მიმართა შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ წარმომადგენელმა და „პროპერტი ინვესტ გრუპის“ წარმომადგენელმა. კომპანიის საკუთრებაშია მისამართზე: - ქ. თბილისი, ნუცუბიძის IV მ/რ-ში არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ 01.14.02.009.034; ფართობი - 7501 კვ.მ.), რომელზეც მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ - 6); მიწის ნაკვეთის ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-1) – 0.5; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) 2.5; მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0.3.

დაინტერესებული პირი ითხოვს შემდეგი მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენებას:

ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებას 2.5 - დან 2.7 - მდე;

ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე არ იქნას გათვალისწინებული გადამეტებულ ფართზე შენობის სიმაღლის და მიჯნის ზონის მიმართ კანონით დადგენილი რეგულაციები.

საპროექტო წინადადებასთან ერთად წარმოდგენილია სამხარაულის დასკვნა, რომლის მიხედვით, 7501 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2021 წლის 19 ოქტომბრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 1 402 687 აშშ დოლარს, რაც გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში შეადგენს 4 396 582 ლარს.

წარმოდგენილია ასევე სამხარაულის განახლებული დასკვნა რომლის მიხედვით, 7501 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2022 წლის 4 აგვისტოს მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 2 145 286 (ორი მილიონ ასორმოცდახუთი ათას ორას ოთხმოცდაექვსი) აშშ დოლარს, რაც გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში (2.7332) შეადგენს 5 863 496 (ხუთი მილიონ რვაას სამოცდასამი ათას ოთხმოცდათექვსმეტი) ლარს.

იმ შემთხვევაში, თუ კომისია შპს „პროპერტი ინვესტ გრუპის“ საპროექტო წინადადებას განიხილავს, როგორც დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის მხარდამჭერ ღონისძიებას, გაცემს მოთხოვნის შესაბამისად რეკომენდაციებს, კომპანია გამოთქვამს მზაობას, განახორციელოს მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3, ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ.25/29); ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2; ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუსრულებელი მშენებლობის ფინანსური მხარდაჭერა.

ლევან ჟორჟოლიანმა გააჟღერა კომისიის სხდომაზე გამოთქმული მოსაზრება, რომლის თანახმად, იმის გათვალისწინებით, რომ:

მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ; ქ. თბილისი,

მარიჯანის ქუჩა N2; ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - არსებულ სამშენებლო ობიექტებზე ჩასატარებელია მთელი რიგი სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები, რაც მოითხოვს სოლიდური თანხის მობილიზებას. ამასთანავე, გამოდინარე იქედან, რომ საკითხთან დაკავშირებით მაღალია საზოგადოებრივი ინტერესი და შენობა-ნაგებობების დასრულებას და ექსპლუატაციაში მიღებას ელოდება ათასობით დაზარალებული პირი/ოჯახი, მათ შორის ემიგრაციაში მყოფი მოქალაქეები,

კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია:

7501 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან მიმართებით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადება განხილულ იქნას, როგორც შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების მხარდამჭერი ღონისძიება და გაიცეს დადებითი რეკომენდაციები;

შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის ოდენობა განისაზღვროს შემდეგი პრინციპით და საანგარიშო ფორმულით:

L

$X = (K21 - K2)S$

K2

სადაც:

ა) X არის ფინანსური მხარდაჭერის ოდენობა;

ბ) L არის 1კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი*;

გ) K2 არის მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;

დ) K21 არის მიწის ნაკვეთისათვის მოთხოვნილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;

ე) S არის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართობი.

მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი დგინდება სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე, აშშ დოლარში. ამასთან, თანხის გადახდა უნდა მოხდეს ლარში, გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

დასასრულს, თავმჯდომარემ ასევე გააჟღერა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილება, კერძოდ:

შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ და შპს „პროპერტი ინვესტ გრუპს“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობის შემთხვევაში, მისამართებზე ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3, ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14, ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიღმის

მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ.25/29), ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2, ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49; ქ. თბილისი, ზოხუას ქ. #10 - არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, წარმოდგენილი განცხადების და დოკუმენტაციის ფარგლებში, მისამართზე - ქ. თბილისი, ნუცუბიძის IV მ/რ-ში მდებარე 7501 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან მიმართებით განესაზღვროთ ქვემოთ ჩამოთვლილი ხელშემწყობი ღონისძიებები:

ა) მოხდეს კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმება მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებით 2.5 - დან 2.7 - მდე;

ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე არ იქნას გათვალისწინებული გადამეტებულ ფართზე შენობის სიმაღლის განმსაზღვრელი რეგულაციები;

გ) კომპანიამ, 121 067 ასოცდაერთი ათას სამოცდაშვიდი) აშშ დოლარის გადარიცხვა განახორციელოს გადარიცხვის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, 2020 წლის 16 დეკემბერს გაფორმებული ურთიერთთანამშრომლობის მემორანდუმით (მასში განხორციელებული ნებისმიერი ცვლილებით) განსაზღვრული წესების და პირობების შესაბამისად;

დ) დაინტერესებულმა პირმა თანხის გადარიცხვა უნდა განახორციელოს სპეციალურ მიზნობრივ ანგარიშზე, მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე. ამასთან, თანხის გადახდის ვადა არ უნდა ცდებოდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ დამტკიცებული ხელშემწყობი ღონისძიებების საკრებულოსთან შეთანხმებიდან არაუგვიანეს 6 თვის ვადას;

ე) ვალდებულებების შეუსრულებლობა იწვევს ხელშემწყობი ღონისძიებების გაუქმებას.

აზრი გამოთქვას:

ლევან ჟორჯოლიანის განმარტებით, მიზანშეწონილია, რომ განკარგულების პროექტის სათაური, განკარგულების პროექტის პრეამბულა, განკარგულების პროექტის პირველი პუნქტი და მე-2 მუხლი გაიმართოს ტექნიკურად და ჩამოყალიბდეს შესაბამისი რედაქციით.

ასევე, კომისიის თავმჯდომარის განმარტებით ვინაიდან ზემოხსენებული ფორმულის შესაბამისად ფინანსური მხარდაჭერის თანხის დათვლა მოხდა სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ძველი დასკვნის გათვალისწინებით, აღნიშნულმა განაპირობა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის მ/წლის 4 აგვისტოს სხდომის N10 ოქმსა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2022 წლის 5 აგვისტოს N22.1226.1336 განკარგულებაში ფინანსური მხარდაჭერის თანხის ნაწილში შეცდომის დაფიქსირება, შესაბამისად უნდა გასწორდეს აღნიშნული ხარვეზი და საკრებულოს განკარგულების პროექტის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტში მითითებული იქნეს შემდეგი თანხა - 171 623 (ას სამოცდათერთმეტი ათას ექვსას ოცდასამი) აშშ დოლარი.

გადაწყვეტის:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა; ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და მითითებული შენიშვნების გათვალისწინებით მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

36. ლევან ჟორჟოლიანმა, სხდომაზე დამსწრე წევრებს გააცნო, დედაქალაქის მერის მიერ წარმოდგენილი „შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957) და შპს „სამიტი ქონსტრაქშენის“ (ს/ნ 406328184) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

მომხსენებელმა, კომისიის წევრებს შეახსენა, რომ კანონმდებლობით დადგენილია დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისათვის საჭირო დროებითი ღონისძიებები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე.

ლევან ჟორჟოლიანმა განმარტა, რომ ზემოაღნიშნულის საფუძველზე დედაქალაქის მერის მიერ თბილისის საკრებულოში სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად, წარმოდგენილი იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის (შემდგომში - კომისია) მ/წლის 4 აგვისტოს სხდომის N10 ოქმი.

როგორც მომხსენებელმა განაცხადა, კომისიას განცხადებით მიმართეს შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“ და შპს „სამიტი ქონსტრაქშენმა“ და მოითხოვეს მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3, ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიღმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ.25/29); ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2; ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - არსებული სამშენებლო ობიექტების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება.

კომისიამ 2022 წლის 4 აგვისტოს სხდომაზე განიხილა განმცხადებლების მიერ წარმოდგენილი განცხადება და დოკუმენტაცია. საკითხის განხილვის დროს გამოიკვეთა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

- ❖ კომისიამ გასცა დადებითი რეკომენდაციები შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე, მათ შორის იმ ობიექტებზეც, სადაც სადემონტაჟო/სამშენებლო სამუშაოები ფინანსური მხარდაჭერით უნდა განხორციელდეს და/ან მოხდეს კერძო პირთა მიმართ თბილისის პროკურატურის მიერ მოწოდებული კლიენტთა სიის შესაბამისად ფინანსური ვალდებულებების შესრულება. კერძოდ, შემდეგ მისამართებზე: ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. N6, კორპუსი 14; ქ.

თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ. 25/29); ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. N10; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, მარიჯანის ქ N 2;

- ❖ ამ ეტაპზე, ყველა აღნიშნულ ობიექტზე მიმდინარეობს სხვადასხვა ტიპის სამუშაოები: როგორც ნებართვის აღების პროცედურები, ასევე, უშუალოდ სარემონტო/სადემონტაჟო/სამშენებლო სამუშაოები.
- ❖ იმისათვის, რომ შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“ ზემოაღნიშნულ ობიექტებზე დაასრულოს დარჩენილი სამუშაოები და შენობა-ნაგებობები შევიდეს ექსპლუატაციაში, შპს „სი ემ სი“-სა და შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფს“, შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფთან“ აფელირებულ კომპანიებს შორის 2020 წელს გაფორმდა წინასამშენებლო სამუშაოებისა და მშენებლობის ზედამხედველობის შესახებ ხელშეკრულება ასევე, 2021 წელს გარკვეულ ობიექტებისათვის დამატებით გაფორმდა ახალი ხელშეკრულებაც.
- ❖ ხელშეკრულებების მიხედვით, შპს „სიემსი“, მათ შორის შეასრულებს პროექტის მენეჯმენტს, წინასამშენებლო მომსახურებას, ამასთან, შპს „სი ემ სი“ ვალდებულია ასევე უზრუნველყოს, მათ შორის: შესაბამისი ტენდერების ჩატარება და გამარჯვებულების გამოვლენა; ტენდერის კლასიფიკაციები; განმარტებითი შეხვედრების დაგეგმვა და მათი ჩატარების უზრუნველყოფა; ნომინაციები;
- ❖ აღნიშნული ხელშეკრულებების საფუძველზე შპს „სი ემ სი“-მ მოამზადა ზემოაღნიშნულ მისამართებზე არსებული სამშენებლო ობიექტების დასრულებისა და ექსპლუატაციაში მიღებისთვის საჭირო ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების ნუსხა და ხარჯთაღრიცხვა. იმისათვის, რომ მოხდეს აღნიშნულ სამშენებლო ობიექტებზე სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების წარმართვა, საჭიროა გარკვეული თანხების მობილიზება.

როგორც თავმჯდომარემ აღნიშნა, კომისიას განაცხადით და საპროექტო წინადადებით მიმართა შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ წარმომადგენელმა და შპს „სამიტი ქონსტრაქშენის“ წარმომადგენელმა. კომპანიის საკუთრებაშია მისამართზე - ქ. თბილისი, ბ. ხმელნიცკის ქუჩა N59-ის მიმდებარედ, ქ. თბილისი, ქუჩა ბოგდან ხმელნიცკი, N53ა-ში არსებული 1495 კვ.მ მიწის ნაკვეთი (ს/კ 01.17.14.001.444), მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6, (სზ-6) რომლის ფარგლებშიც: მიწის ნაკვეთის ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-1) – 0.5; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-2) – 2.5; მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0.3. მიწის ნაკვეთის მცირე ნაწილზე (29 კვ.მ) , ასევე, ვრცელდება სარეკრეაციო ზონა 2. ამ ეტაპზე, მიწის ნაკვეთზე გაცემულია მშენებლობის ნებართვა რვა სართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით.

დაინტერესებული ითხოვს შემდეგი მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენებას:

- ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებას 2.5-დან 3.2-მდე;

ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე არ იქნას გათვალისწინებული გადამეტებულ ფართზე შენობის სიმაღლის განმსაზღვრელი რეგულაციები და ავტოსადგომების რაოდენობის განმსაზღვრელი ნორმები.

საპროექტო წინადადებასთან ერთად წარმოდგენილია სამხარაულის დასკვნა, რომლის მიხედვით, 1495 კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2022 წლის 21 ივნისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 312 455 (სამას თორმეტი ათას ოთხას ორმოცდათხუთმეტი) აშშ დოლარს, რაც შესაბამისი გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში (2.9340) შეადგენს 916 743 (ცხრაას თექვსმეტი ათას შვიდას ორმოცდასამი) ლარს.

იმ შემთხვევაში, თუ კომისია შპს „სამიტი ქონსტრაქშენის“ საპროექტო წინადადებას განიხილავს, როგორც დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის მხარდამჭერ ღონისძიებას, გასცემს მოთხოვნის შესაბამისად რეკომენდაციებს, კომპანია გამოთქვამს მზაობას, „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუსრულებელი მშენებლობის ფინანსური მხარდაჭერა განახორციელოს 87487,4 აშშ დოლარის ოდენობით.

ლევან ჟორჯოლიანმა გააჟღერა კომისიის სხდომაზე გამოთქმული მოსაზრება, რომლის თანახმად, იმის გათვალისწინებით, რომ:

მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრამის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ; ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2; ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - არსებულ სამშენებლო ობიექტებზე ჩასატარებელია მთელი რიგი სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები, რაც მოითხოვს სოლიდური თანხის მობილიზებას. ამასთანავე, გამოდინარე იქედან, რომ საკითხთან დაკავშირებით მაღალია საზოგადოებრივი ინტერესი და შენობა-ნაგებობების დასრულებას და ექსპლუატაციაში მიღებას ელოდება ათასობით დაზარალებული პირი/ოჯახი, მათ შორის ემიგრაციაში მყოფი მოქალაქეები,

კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია:

1495 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან მიმართებით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადება განხილულ იქნას, როგორც შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების მხარდამჭერი ღონისძიება და გაიცეს დადებითი რეკომენდაციები;

შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის ოდენობა განისაზღვროს შემდეგი პრინციპით და საანგარიშო ფორმულით:

L

$X = (K21 - K2)S$

K2

სადაც:

- ა) X არის ფინანსური მხარდაჭერის ოდენობა;
- ბ) L არის 1კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი*;
- გ) K2 არის მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;
- დ) K21 არის მიწის ნაკვეთისათვის მოთხოვნილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;
- ე) S არის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართობი.

მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი დგინდება სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე, აშშ დოლარში. ამასთან, თანხის გადახდა უნდა მოხდეს ლარში, გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

დასასრულს, თავმჯდომარემ ასევე გააჟღერა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილება, კერძოდ:

შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფს“ და შპს „სამიტი ქონსტრაქშენს“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობის შემთხვევაში, მისამართებზე ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3, ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14, ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიღმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ.25/29), ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2, ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, წარმოდგენილი განცხადების და დოკუმენტაციის ფარგლებში, მისამართზე - ქ. თბილისი, ბ. ხმელინცკის ქუჩა N59-ის მიმდებარედ, ქ. თბილისი, ბოგდან ხმელნიცკის ქუჩა, N53ა-ში არსებულ 1495 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან მიმართებაში, განესაზღვროთ ქვემოთ ჩამოთვლილი ხელშემწყობი ღონისძიებები:

ა) მოხდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება 2.5 - დან 3.2 - მდე;

ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე არ იქნას გათვალისწინებული გადამეტებულ ფართზე შენობის სიმაღლისა და ავტოსადგომების რაოდენობასთან დაკავშირებული მოთხოვნები;

გ) კომპანიამ, 87488 (ოთხმოცდაშვიდი ათას ოთხას ოთხმოცდარვა) აშშ დოლარის გადარიცხვა განახორციელოს გადარიცხვის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ დაუსრულებელ მშენებლობებთან დაკავშირებით გასატარებელი ღონისძიებების თაობაზე“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფი“, შპს „მარიჯანი, შპს „გეითვეი ჰოლდინგი“, შპს „დაკიდებული ბაღები“, შპს „დილომი დისტრიქტ აფართმენტს“, ამხანაგობა „ახალი დილომი“, ამხანაგობა „თაბუკაშვილი 88“-ს

და შპს „სიემსი“-ს შორის 2020 წლის 16 დეკემბერს გაფორმებული ურთიერთთანამშრომლობის მემორანდუმით (მასში განხორციელებული ნებისმიერი ცვლილებით) განსაზღვრული წესების და პირობების შესაბამისად;

დ) დაინტერესებულმა პირმა თანხის გადარიცხვა უნდა განახორციელოს სპეციალურ მიზნობრივ ანგარიშზე, მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე. ამასთან, თანხის გადახდის ვადა არ უნდა ცდებოდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ დამტკიცებული ხელშემწყობი ღონისძიებების საკრებულოსთან შეთანხმებიდან არაუგვიანეს 6 თვის ვადას;

ე) ვალდებულებების შეუსრულებლობა იწვევს ხელშემწყობი ღონისძიებების გაუქმებას;

ვ) შპს „სამიტი ქონსტრაქშენმა“ მშენებლობის ნებართვის აღებამდე წარმოადგინოს სამხარაულოს დასკვნა, რომლითაც დადასტურებულ იქნება, რომ გამოყენებული ხელშემწყობი ღონისძიებები არ იქონიებს გავლენას არსებული შენობა-ნაგებობის მდგრადობასა და უსაფრთხოებაზე.

აზრი გამოთქვას:

ლევან ჟორჯოლიანის განმარტებით, მიზანშეწონილია, რომ განკარგულების პროექტის სათაური, განკარგულების პროექტის პირველი პუნქტი და მე-2 მუხლი გაიმართოს ტექნიკურად და ჩამოყალიბდეს შესაბამისი რედაქციით.

გადაწყვეტეს:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა; ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და მითითებული შენიშვნების გათვალისწინებით მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

37. ლევან ჟორჯოლიანმა, სხდომაზე დამსწრე წევრებს გააცნო, დედაქალაქის მერის მიერ წარმოდგენილი „შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957) და შპს „სოხუმი-2004“-ის (ს/ნ 249271746) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

მომხსენებლმა, კომისიის წევრებს შეახსენა, რომ კანონმდებლობით დადგენილია დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისათვის საჭირო დროებითი ღონისძიებები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე.

ლევან ჟორჯოლიანმა განმარტა, რომ ზემოაღნიშნულის საფუძველზე დედაქალაქის მერის მიერ თბილისის საკრებულოში სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად, წარმოდგენილი იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან

დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის (შემდგომში - კომისია) მ/წლის 4 აგვისტოს სხდომის N10 ოქმი.

როგორც მომხსენებელმა განაცხადა, კომისიას განცხადებით მიმართეს შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“ და შპს „სოხუმი-2004“-მა და მოითხოვეს მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3, ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ.25/29); ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2; ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - არსებული სამშენებლო ობიექტების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება.

კომისიამ 2022 წლის 4 აგვისტოს სხდომაზე განიხილა განმცხადებლების მიერ წარმოდგენილი განცხადება და დოკუმენტაცია. საკითხის განხილვის დროს გამოიკვეთა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

- ❖ კომისიამ გასცა დადებითი რეკომენდაციები შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე, მათ შორის იმ ობიექტებზეც, სადაც სადემონტაჟო/სამშენებლო სამუშაოები ფინანსური მხარდაჭერით უნდა განხორციელდეს და/ან მოხდეს კერძო პირთა მიმართ თბილისის პროკურატურის მიერ მოწოდებული კლიენტთა სიის შესაბამისად ფინანსური ვალდებულებების შესრულება. კერძოდ, შემდეგ მისამართებზე: ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. N6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ. 25/29); ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. N10; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, მარიჯანის ქ. N 2;
- ❖ ამ ეტაპზე, ყველა აღნიშნულ ობიექტზე მიმდინარეობს სხვადასხვა ტიპის სამუშაოები: როგორც ნებართვის აღების პროცედურები, ასევე, უშუალოდ სარემონტო/სადემონტაჟო/სამშენებლო სამუშაოები.
- ❖ იმისათვის, რომ შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“ ზემოაღნიშნულ ობიექტებზე დაასრულოს დარჩენილი სამუშაოები და შენობა-ნაგებობები შევიდეს ექსპლუატაციაში, შპს „სი ემ სი“-სა და შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფს“, შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფთან“ აფელირებულ კომპანიებს შორის 2020 წელს გაფორმდა წინასამშენებლო სამუშაოებისა და მშენებლობის ზედამხედველობის შესახებ ხელშეკრულება ასევე, 2021 წელს გარკვეულ ობიექტებისათვის დამატებით გაფორმდა ახალი ხელშეკრულებაც.
- ❖ ხელშეკრულებების მიხედვით, შპს „სიემსი“, მათ შორის შეასრულებს პროექტის მენეჯმენტს, წინასამშენებლო მომსახურებას, ამასთან, შპს „სი ემ სი“ ვალდებულია ასევე უზრუნველყოს, მათ შორის: შესაბამისი ტენდერების ჩატარება და გამარჯვებულების გამოვლენა; ტენდერის კლასიფიკაციები; განმარტებითი შეხვედრების დაგეგმვა და მათი ჩატარების უზრუნველყოფა; ნომინაციები;

- ❖ აღნიშნული ხელშეკრულებების საფუძველზე შპს „სი ემ სი“-მ მოამზადა ზემოაღნიშნულ მისამართებზე არსებული სამშენებლო ობიექტების დასრულებისა და ექსპლუატაციაში მიღებისთვის საჭირო ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების ნუსხა და ხარჯთაღრიცხვა. იმისათვის, რომ მოხდეს აღნიშნულ სამშენებლო ობიექტებზე სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების წარმართვა, საჭიროა გარკვეული თანხების მობილიზება.

კომისიას განაცხადით და საპროექტო წინადადებით მიმართა შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ წარმომადგენელმა და შპს „სოხუმი-2004“-ის წარმომადგენელმა. კომპანიის თანასაკუთრებაშია მისამართზე: - ქ. თბილისი, ვაშლიჯვარი, ვასო გოდიაშვილის IV შესახვევი N2-ში არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ: N01.10.10.020.152, ფართობი: 6397 კვ.მ). ამ ეტაპზე: შეთანხმებულია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები და ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ 6), რომლის ფარგლებშიც: მიწის ნაკვეთის ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-1) – 0.5; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) – 2.5; მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0.3.

აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე უკვე დასრულებულია ერთი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. ამასთან, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტების შემთხვევაში, განსაზღვრულია არსებული, უკვე დასრულებული სამშენებლო ობიექტისგან დამოუკიდებელი სამშენებლო განვითარება.

დაინტერესებული პირი ითხოვს შემდეგი მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენებას:

ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებას 2.5-დან 5.5-მდე;

ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე არ იქნას გათვალისწინებული შენობის სიმაღლის და მიჯნის ზონის მიმართ კანონით დადგენილი რეგულაციები.

საპროექტო წინადადებასთან ერთად წარმოდგენილია სამხარაულის დასკვნა, რომლის თანახმად, 6397 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2022 წლის 18 მაისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 722 861 აშშ დოლარს, რაც გაცვლითი კურსით (2.9654) ეროვნულ ვალუტაში შეადგენს 2 143 572 ლარს.

წარმოდგენილია ასევე სამხარაულის განახლებული დასკვნა რომლის თანახმად, 6397 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2022 წლის 3 აგვისტოს მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 1 752 778 (ერთი მილიონ შვიდას ორმოცდათორმეტი ათას შვიდას სამოცდათვრამეტი) აშშ დოლარს, რაც შესაბამისი გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში (2.7411) შეადგენს 4 804 540 (ოთხი მილიონ რვაას ოთხი ათას ხუთას ორმოცი) ლარს.

იმ შემთხვევაში, თუ კომისია შპს „სოხუმი-2004“-ის საპროექტო წინადადებას განიხილავს, როგორც დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის მხარდამჭერ ღონისძიებას, გასცემს მოთხოვნის შესაბამისად რეკომენდაციებს, კომპანია გამოთქვამს მზაობას განახორციელოს, „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუსრულებელი მშენებლობის ფინანსური მხარდაჭერა.

ლევან ჟორჟოლიანმა გააჟღერა კომისიის სხდომაზე გამოთქმული მოსაზრება, რომლის თანახმად, იმის გათვალისწინებით, რომ:

მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ; ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2; ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - არსებულ სამშენებლო ობიექტებზე ჩასატარებელია მთელი რიგი სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები, რაც მოითხოვს სოლიდური თანხის მობილიზებას. ამასთანავე, გამოდინარე იქედან, რომ საკითხთან დაკავშირებით მაღალია საზოგადოებრივი ინტერესი და შენობა-ნაგებობების დასრულებას და ექსპლუატაციაში მიღებას ელოდება ათასობით დაზარალებული პირი/ოჯახი, მათ შორის ემიგრაციაში მყოფი მოქალაქეები,

კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია:

6397 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან მიმართებით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადება განხილულ იქნას, როგორც შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების მხარდამჭერი ღონისძიება და გაიცეს დადებითი რეკომენდაციები;

შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდამჭერის ოდენობა განისაზღვროს შემდეგი პრინციპით და საანგარიშო ფორმულით:

L

$$X = \frac{K21 - K2}{S}$$

K2

სადაც:

ა) X არის ფინანსური მხარდამჭერის ოდენობა;

ბ) L არის 1კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი*;

გ) K2 არის მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;

დ) K21 არის მიწის ნაკვეთისათვის მოთხოვნილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;

ე) S არის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართობი.

მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი დგინდება სამხარაულის დასკვნის საფუძველზე, აშშ დოლარში. ამასთან, თანხის გადახდა უნდა მოხდეს ლარში, გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

დასასრულს, თავმჯდომარემ ასევე გააჟღერა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილება, კერძოდ:

შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფს“ და შპს „სოხუმი-2004“-ს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობის შემთხვევაში, მისამართებზე ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3, ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14, ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ.25/29), ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2, ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, მისამართზე - ქ. თბილისი, ვაშლიჯვარი, ვასო გომიაშვილის IV შესახვევი N2-ში არსებულ 6397 კვ.მ მიწის ნაკვეთთან მიმართებით, განესაზღვროთ ქვემოთ ჩამოთვლილი ხელშემწყობი ღონისძიებები:

ა) მოხდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება 2.5 - დან 5.5 - მდე;

ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე არ იქნას გათვალისწინებული გადამეტებულ ფართზე შენობის სიმაღლისა და მიჯნის ზონის განმსაზღვრელი რეგულაციები;

გ) კომპანიამ, 867434 (რვაას სამოცდაშვიდი ათას ოთხას ოცდაათობმეტი) აშშ დოლარის გადარიცხვა განახორციელოს გადარიცხვის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, 2020 წლის 16 დეკემბერს გაფორმებული ურთიერთთანამშრომლობის მემორანდუმით (მასში განხორციელებული ნებისმიერი ცვლილებით) განსაზღვრული წესების და პირობების შესაბამისად;

დ) დაინტერესებულმა პირმა თანხის გადარიცხვა უნდა განახორციელოს სპეციალურ მიზნობრივ ანგარიშზე, მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე. ამასთან, თანხის გადახდის ვადა არ უნდა ცდებოდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ დამტკიცებული ხელშემწყობი ღონისძიებების საკრებულოსთან შეთანხმებიდან არაუგვიანეს 6 თვის ვადას;

ე) ვალდებულებების შეუსრულებლობა იწვევს ხელშემწყობი ღონისძიებების გაუქმებას.

აზრი გამოთქვას:

ლევან ჟორჟოლიანის განმარტებით, მიზანშეწონილია, რომ განკარგულების პროექტის სათაური, განკარგულების პროექტის პრეამბულა, განკარგულების პროექტის პირველი პუნქტი და მე-2 მუხლი გაიმართოს ტექნიკურად და ჩამოყალიბდეს შესაბამისი რედაქციით.

ამასთან, თავმჯდომარის განმარტებით ვინაიდან ზემოხსენებული ფორმულის შესაბამისად ფინანსური მხარდაჭერის თანხის დათვლა მოხდა სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ძველი დასკვნის გათვალისწინებით, აღნიშნულმა განაპირობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის მ/წლის 4 აგვისტოს სხდომის N10 ოქმსა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2022 წლის 5 აგვისტოს N22.1227.1335 განკარგულებაში ფინანსური მხარდაჭერის თანხის ნაწილში შეცდომის დაფიქსირება, შესაბამისად უნდა გასწორდეს

ადინიშნული ხარვეზი და საკრებულოს განკარგულების პროექტის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტში მითითებული იქნეს შემდეგი თანხა - 2 103 334 (ორი მილიონ ას სამი ათას სამას ოცდაათობმეტი) აშშ დოლარი.

გადაწყვეტეს:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა;

ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და მითითებული შენიშვნების გათვალისწინებით მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს

მოისმინეს:

38. ლევან ჟორჟოლიანმა, სხდომაზე დამსწრე წევრებს გააცნო, დედაქალაქის მერის მიერ წარმოდგენილი „შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957) და შპს „სპექტრის“ (ს/ნ 204877838) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

მომხსენებელმა, კომისიის წევრებს შეახსენა, რომ კანონმდებლობით დადგენილია დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისათვის საჭირო დროებითი ღონისძიებები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე.

ლევან ჟორჟოლიანმა განმარტა, რომ ზემოაღნიშნულის საფუძველზე დედაქალაქის მერის მიერ თბილისის საკრებულოში სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად, წარმოდგენილი იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის (შემდგომში - კომისია) მ/წლის 4 აგვისტოს სხდომის N10 ოქმი.

როგორც მომხსენებელმა განაცხადა, კომისიას განცხადებით მიმართეს შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“ და შპს „სპექტრმა“ და მოითხოვეს მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3, ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიღმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ.25/29); ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2; ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - არსებული სამშენებლო ობიექტების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება.

კომისიამ 2022 წლის 4 აგვისტოს სხდომაზე განიხილა განმცხადებლების მიერ წარმოდგენილი განცხადება და დოკუმენტაცია. საკითხის განხილვის დროს გამოიკვეთა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

- ❖ კომისიამ გასცა დადებითი რეკომენდაციები შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე, მათ შორის იმ ობიექტებზეც, სადაც სადემონტაჟო/სამშენებლო სამუშაოები ფინანსური მხარდაჭერით უნდა განხორციელდეს და/ან მოხდეს კერძო პირთა მიმართ

თბილისის პროკურატურის მიერ მოწოდებული კლიენტთა სიის შესაბამისად ფინანსური ვალდებულებების შესრულება. კერძოდ, შემდეგ მისამართებზე: ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. N6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ. 25/29); ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. N10; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, მარიჯანის ქ. N 2;

- ❖ ამ ეტაპზე, ყველა აღნიშნულ ობიექტზე მიმდინარეობს სხვადასხვა ტიპის სამუშაოები: როგორც ნებართვის აღების პროცედურები, ასევე, უშუალოდ სარემონტო/სადემონტაჟო/სამშენებლო სამუშაოები.
- ❖ იმისათვის, რომ შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“ ზემოაღნიშნულ ობიექტებზე დაასრულოს დარჩენილი სამუშაოები და შენობა-ნაგებობები შევიდეს ექსპლუატაციაში, შპს „სი ემ სი“-სა და შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფს“, შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფთან“ აფელირებულ კომპანიებს შორის 2020 წელს გაფორმდა წინასამშენებლო სამუშაოებისა და მშენებლობის ზედამხედველობის შესახებ ხელშეკრულება ასევე, 2021 წელს გარკვეულ ობიექტებისათვის დამატებით გაფორმდა ახალი ხელშეკრულებაც.
- ❖ ხელშეკრულებების მიხედვით, შპს „სი ემ სი“, მათ შორის შეასრულებს პროექტის მენეჯმენტს, წინასამშენებლო მომსახურებას, ამასთან, შპს „სი ემ სი“ ვალდებულია ასევე უზრუნველყოს, მათ შორის: შესაბამისი ტენდერების ჩატარება და გამარჯვებულების გამოვლენა; ტენდერის კლასიფიკაციები; განმარტებითი შეხვედრების დაგეგმვა და მათი ჩატარების უზრუნველყოფა; ნომინაციები;
- ❖ აღნიშნული ხელშეკრულებების საფუძველზე შპს „სი ემ სი“-მ მოამზადა ზემოაღნიშნულ მისამართებზე არსებული სამშენებლო ობიექტების დასრულებისა და ექსპლუატაციაში მიღებისთვის საჭირო ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების ნუსხა და ხარჯთაღრიცხვა. იმისათვის, რომ მოხდეს აღნიშნულ სამშენებლო ობიექტებზე სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების წარმართვა, საჭიროა გარკვეული თანხების მობილიზება.

როგორც მომხსენებელმა აღნიშნა, კომისიას განაცხადით და საპროექტო წინადადებით მიმართა შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფს“ წარმომადგენელმა და შპს „სპექტრის“ წარმომადგენელმა. კომპანიის საკუთრებაშია მისამართზე: - ქ. თბილისი, შავიშვილის ქ. N3 - არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ: N01.14.04.029.039, ფართობი: 987 კვ.მ), რომელზეც მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, ვრცელდება საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1). აღნიშნული მიწის ნაკვეთზე შეთანხმებულია არქიტექტურული პროექტი მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის მიზნით, რომლის ფარგლებშიც: მიწის ნაკვეთის ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-1) – 0.5; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) – 3.5; მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0.3. შპს

კომპანია ითხოვს შემდეგი მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენებას:

ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებას 3.5 - დან 5.6 - მდე;

ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე კიბის უჯრედის ნაწილთან მიმართებით არ იქნას გათვალისწინებული საქართველოს N41 დადგენილება;

გ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე არ იქნას გათვალისწინებული გადამეტებულ ფართზე შენობის სიმაღლის და მიწის ზონის მიმართ კანონით დადგენილი რეგულაციები და ავტოსადგომების რაოდენობის განმსაზღვრელი ნორმები.

საპროექტო წინადადებასთან ერთად წარმოდგენილია სამხარაულის დასკვნა, რომლის მიხედვით, 987 კვ.მ. მიწის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2022 წლის 21 აპრილის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 451 059 (ოთხას ორმოცდათერთმეტი ათას ორმოცდაცხრამეტი) აშშ დოლარს, რაც გაცვლითი კურსით ეროვნულ ვალუტაში (3.0273) შეადგენს 1 365 491 (ერთი მილიონ სამას სამოცდახუთი ათას ოთხმოცდათერთმეტი) ლარს.

იმ შემთხვევაში, თუ კომისია შპს „სპექტრის“ საპროექტო წინადადებას განიხილავს, როგორც დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის მხარდამჭერ ღონისძიებას, გასცემს მოთხოვნის შესაბამისად რეკომენდაციებს, კომპანია გამოთქვამს მზაობას, „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუსრულებელი მშენებლობის ფინანსური მხარდაჭერა განახორციელოს კომისიის გადაწყვეტილების შესაბამისად განსაზღვრული თანხის ოდენობით.

ლევან ჟორჟოლიანმა გააჟღერა კომისიის სხდომაზე გამოთქმული მოსაზრება, რომლის თანახმად, იმის გათვალისწინებით, რომ:

მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გაშვირი N1ა-1ბ, დიღმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ; ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2; ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - არსებულ სამშენებლო ობიექტებზე ჩასატარებელია მთელი რიგი სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები, რაც მოითხოვს სოლიდური თანხის მობილიზებას. ამასთანავე, გამოდინარე იქედან, რომ საკითხთან დაკავშირებით მაღალია საზოგადოებრივი ინტერესი და შენობა-ნაგებობების დასრულებას და ექსპლუატაციაში მიღებას ელოდება ათასობით დაზარალებული პირი/ოჯახი, მათ შორის ემიგრაციაში მყოფი მოქალაქეები,

კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია:

987 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან მიმართებით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადება განხილულ იქნას, როგორც შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების მხარდამჭერი ღონისძიება და გაიცეს დადებითი რეკომენდაციები;

შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის ოდენობა განისაზღვროს შემდეგი პრინციპით და საანგარიშო ფორმულით:

L

$$X = (K21 - K2)S$$

K2

სადაც:

- ა) X არის ფინანსური მხარდაჭერის ოდენობა;
- ბ) L არის 1კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი*;
- გ) K2 არის მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;
- დ) K21 არის მიწის ნაკვეთისათვის მოთხოვნილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;
- ე) S არის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართობი.

მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი დგინდება სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე, აშშ დოლარში. ამასთან, თანხის გადახდა უნდა მოხდეს ლარში, გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

დასასრულს, თავმჯდომარემ ასევე გააჟღერა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილება, კერძოდ:

შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფს“ და შპს „სპექტრს“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობის შემთხვევაში, მისამართებზე ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3, ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14, ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ.25/29), ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2, ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, მისამართზე - ქ. თბილისი, შავიშვილის ქ. N3-ში არსებულ 987 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან მიმართებით, განესაზღვროთ ქვემოთ ჩამოთვლილი ხელშემწყობი ღონისძიებები:

ა) მოხდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება 3.5 - დან 5.6 - მდე;

ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე არ იქნას გათვალისწინებული გადამეტებულ ფართზე შენობის სიმაღლის განმსაზღვრელი რეგულაციები;

გ) კომპანიამ, 270 636 (ორასსამოცდაათი ათას ექვსას ოცდათექვსმეტი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში გადარიცხვა განახორციელოს გადარიცხვის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, 2020 წლის 16 დეკემბერს გაფორმებული ურთიერთთანამშრომლობის მემორანდუმით

(მასში განხორციელებული ნებისმიერი ცვლილებით) განსაზღვრული წესების და პირობების შესაბამისად;

დ) დაინტერესებულმა პირმა თანხის გადარიცხვა უნდა განახორციელოს სპეციალურ მიზნობრივ ანგარიშზე, მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე. ამასთან, თანხის გადახდის ვადა არ უნდა ცდებოდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ დამტკიცებული ხელშემწყობი ღონისძიებების საკრებულოსთან შეთანხმებიდან არაუგვიანეს 6 თვის ვადას;

ე) ვალდებულებების შეუსრულებლობა იწვევს ხელშემწყობი ღონისძიებების გაუქმებას.

აზრი გამოთქვას:

ლევან ჟორჯოლიანის განმარტებით, მიზანშეწონილია, რომ განკარგულების პროექტის სათაური, განკარგულების პროექტის პირველი პუნქტი და მე-2 მუხლი გაიმართოს ტექნიკურად და ჩამოყალიბდეს შესაბამისი რედაქციით.

გადაწყვეტეს:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა;

ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და მითითებული შენიშვნების გათვალისწინებით მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

მოისმინეს:

39. ლევან ჟორჯოლიანმა, სხდომაზე დამსწრე წევრებს გააცნო, დედაქალაქის მერის მიერ წარმოდგენილი „შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფის“ (ს/კ 204460957) და შპს „ტიფლისის“ (ს/ნ 400232645) მიმართ გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი.

მომხსენებელმა, კომისიის წევრებს შეახსენა, რომ კანონმდებლობით დადგენილია დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისათვის საჭირო დროებითი ღონისძიებები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე.

ლევან ჟორჯოლიანმა განმარტა, რომ ზემოაღნიშნულის საფუძველზე დედაქალაქის მერის მიერ თბილისის საკრებულოში სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად, წარმოდგენილი იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის (შემდგომში - კომისია) მ/წლის 4 აგვისტოს სხდომის N10 ოქმი.

როგორც მომხსენებელმა განაცხადა, კომისიას განცხადებით მიმართეს შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“ და შპს „ტიფლისმა“ და მოითხოვეს მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3, ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14.; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიღმის მასივის II

კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ.25/29); ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2; ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - არსებული სამშენებლო ობიექტების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება.

კომისიამ 2022 წლის 4 აგვისტოს სხდომაზე განიხილა განმცხადებლების მიერ წარმოდგენილი განცხადება და დოკუმენტაცია. საკითხის განხილვის დროს გამოიკვეთა შემდეგი ფაქტობრივი გარემოებები:

- ❖ კომისიამ გასცა დადებითი რეკომენდაციები შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე, მათ შორის იმ ობიექტებზეც, სადაც სადემონტაჟო/სამშენებლო სამუშაოები ფინანსური მხარდაჭერით უნდა განხორციელდეს და/ან მოხდეს კერძო პირთა მიმართ თბილისის პროკურატურის მიერ მოწოდებული კლიენტთა სიის შესაბამისად ფინანსური ვალდებულებების შესრულება. კერძოდ, შემდეგ მისამართებზე: ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. N6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ, (ნაკვ. 25/29); ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. N10; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, მარიჯანის ქ. N 2;
- ❖ ამ ეტაპზე, ყველა აღნიშნულ ობიექტზე მიმდინარეობს სხვადასხვა ტიპის სამუშაოები: როგორც ნებართვის აღების პროცედურები, ასევე, უშუალოდ სარემონტო/სადემონტაჟო/სამშენებლო სამუშაოები.
- ❖ იმისათვის, რომ შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფმა“ ზემოაღნიშნულ ობიექტებზე დაასრულოს დარჩენილი სამუშაოები და შენობა-ნაგებობები შევიდეს ექსპლუატაციაში, შპს „სი ემ სი“-სა და შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფს“, შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფთან“ აფელირებულ კომპანიებს შორის 2020 წელს გაფორმდა წინასამშენებლო სამუშაოებისა და მშენებლობის ზედამხედველობის შესახებ ხელშეკრულება ასევე, 2021 წელს გარკვეულ ობიექტებისათვის დამატებით გაფორმდა ახალი ხელშეკრულებაც.
- ❖ ხელშეკრულებების მიხედვით, შპს „სი ემ სი“, მათ შორის შეასრულებს პროექტის მენეჯმენტს, წინასამშენებლო მომსახურებას, ასევე, მის კომპეტენციის ფარგლებში ყველა იმ მომსახურებას, რაც ხელშეკრულებებით არ არის გათვალისწინებული, თუმცა საჭიროა, რომ მოცემული პროექტი დასრულებულ იქნას დროულად და ხარისხიანად. ამასთან, შპს „სი ემ სი“ ვალდებულია ასევე უზრუნველყოს, მათ შორის: შესაბამისი ტენდერების ჩატარება და გამარჯვებულების გამოვლენა; ტენდერის კლასიფიკაციები; განმარტებითი შეხვედრების დაგეგმვა და მათი ჩატარების უზრუნველყოფა; ნომინაციები;
- ❖ აღნიშნული ხელშეკრულებების საფუძველზე შპს „სი ემ სი“-მ მოამზადა ზემოაღნიშნულ მისამართებზე არსებული სამშენებლო ობიექტების დასრულებისა

და ექსპლუატაციაში მიღებისთვის საჭირო ჩასატარებელი სამშენებლო სამუშაოების ნუსხა და ხარჯთაღრიცხვა. იმისათვის, რომ მოხდეს აღნიშნულ სამშენებლო ობიექტებზე სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების წარმართვა, საჭიროა გარკვეული თანხების მობილიზება.

როგორც მომხსენებელმა განმარტა, კომისიას განაცხადით და საპროექტო წინადადებით მიმართა შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ წარმომადგენელმა და შპს „ტიფლისის“ წარმომადგენელმა. კომპანიის საკუთრებაშია მისამართზე: - ქ. თბილისი, ქუჩა გორგასალი, N34, ქალაქი თბილისი, ვახტანგ გორგასლის ქუჩა N34ბ-ში არსებული მიწის ნაკვეთი (ს/კ 01.18.09.004.106; ფართობი - 1706 კვმ.). მიწის ნაკვეთზე შეთანხმებულია არქიტექტურული პროექტი და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის მიზნით, რომლის ფარგლებში: მიწის ნაკვეთის ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-1) – 0.3; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) – 4.6; მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) – 0.2. როგორც განმცხადებელი განმარტავს, ამ ეტაპზე მიმდინარეობს სამშენებლო პროცესი.

დაინტერესებული პირი ითხოვს შემდეგი მხარდამჭერი ღონისძიებების გამოყენებას:

ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებას 4.6 - დან 5.3 - მდე;

ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე არ იქნას გათვალისწინებული გადამეტებულ ფართზე შენობის სიმაღლის, მიჯნის ზონის მიმართ კანონით დადგენილი რეგულაციები და ავტოსადგომების რაოდენობის განმსაზღვრელი ნორმები.

საპროექტო წინადადებასთან ერთად წარმოდგენილია სამხარაულის დასკვნა, რომლის მიხედვით, 1706 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის მთლიანი საბაზრო ღირებულება 2022 წლის 30 მაისის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 798 408 აშშ (შვიდას ოთხმოცდათვრამეტი ათას ოთხასრვა) დოლარს, რაც გაცვლითი კურსით (2.8657) ეროვნულ ვალუტაში შეადგენს 2 287 998 (ორი მილიონ ორას ოთხმოცდაშვიდი ათას ცხრაას ოთხმოცდათვრამეტი) ლარს.

იმ შემთხვევაში, თუ კომისია შპს „ტიფლისის“ საპროექტო წინადადებას განიხილავს, როგორც დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის მხარდამჭერ ღონისძიებას, გასცემს მოთხოვნის შესაბამისად რეკომენდაციებს, კომპანია გამოთქვამს მზაობას, „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუსრულებელი მშენებლობის ფინანსური მხარდაჭერა განახორციელოს 121 497 (ასოცდაერთი ათას ოთხას ოთხმოცდაჩვიდმეტი) აშშ დოლარის ოდენობით.

ლევან ჟორჟოლიანმა გააჟღერა კომისიის სხდომაზე გამოთქმული მოსაზრება, რომლის თანახმად, იმის გათვალისწინებით, რომ:

მისამართებზე - ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N1; ქ. თბილისი, შარტავას ქ. N3; ქ. თბილისი, პეტრე იბერის ქ. #6, კორპუსი 14; ქ. თბილისი, აკ.ბაქრაძის ქ. N16 (ყოფილი მარშალ გელოვანის გამზირი N1ა-1ბ, დიდმის მასივის II კვარტლის მიმდებარედ; ქ. თბილისი, მარიჯანის ქუჩა N2; ქ. თბილისი, კოსმონავტების ქ. N 45-47-49; ქ. თბილისი, ბოხუას ქ. #10 - არსებულ სამშენებლო ობიექტებზე ჩასატარებელია მთელი რიგი სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები, რაც მოითხოვს სოლიდური თანხის მობილიზებას. ამასთანავე, გამოდინარე იქედან, რომ საკითხთან დაკავშირებით მაღალია საზოგადოებრივი ინტერესი და შენობა-

ნაგებობების დასრულებას და ექსპლუატაციაში მიღებას ელოდება ათასობით დაზარალებული პირი/ოჯახი, მათ შორის ემიგრაციაში მყოფი მოქალაქეები,

კომისიას მიზანშეწონილად მიაჩნია:

1706 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან მიმართებით წარმოდგენილი საპროექტო წინადადება განხილულ იქნას, როგორც შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების მხარდაჭერი ღონისძიება და გაიცეს დადებითი რეკომენდაციები;

შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ და მასთან აფელირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის ოდენობა განისაზღვროს შემდეგი პრინციპით და საანგარიშო ფორმულით:

L

$$X = \frac{K21 - K2}{S}$$

K2

სადაც:

ა) X არის ფინანსური მხარდაჭერის ოდენობა;

ბ) L არის 1კვ.მ მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი*;

გ) K2 არის მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;

დ) K21 არის მიწის ნაკვეთისათვის მოთხოვნილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;

ე) S არის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართობი.

მიწის ნაკვეთის საბაზრო ფასი დგინდება სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნის საფუძველზე, აშშ დოლარში. ამასთან, თანხის გადახდა უნდა მოხდეს ლარში, გადახდის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად.

დასასრულს, თავმჯდომარემ ასევე გააჟღერა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის გადაწყვეტილება, კერძოდ:

შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფს“ და შპს „ტიფლისს“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობის შემთხვევაში, დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისთვის ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით, მისამართზე - ქ. თბილისი, ქუჩა გორგასალი, N34, ქალაქი თბილისი, ვახტანგ გორგასლის ქუჩა N34ბ-ში არსებულ 1706 კვ.მ. მიწის ნაკვეთთან მიმართებით განესაზღვროთ ქვემოთ ჩამოთვლილი ხელშემწყობი ღონისძიებები:

ა) მოხდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება 4.6 - დან 5.3 - მდე;

ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე არ იქნას გათვალისწინებული გადამეტებულ ფართზე - შენობის სიმაღლის, მიჯნის ზონის მიმართ დაკავშირებული მოთხოვნები და ავტოსადგომების რაოდენობის განმსაზღვრელი ნორმები;

გ) კომპანიამ, 121 497 (ასოცდაერთი ათას ოთხას ოთხმოცდაჩვიდმეტი) აშშ დოლარის გადარიცხვა განახორციელოს გადარიცხვის დღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსით, 2020 წლის 16 დეკემბერს გაფორმებული ურთიერთთანამშრომლობის მემორანდუმით (მასში განხორციელებული ნებისმიერი ცვლილებით) განსაზღვრული წესების და პირობების შესაბამისად;

დ) დაინტერესებულმა პირმა თანხის გადარიცხვა უნდა განახორციელოს სპეციალურ მიზნობრივ ანგარიშზე მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე. ამასთან, თანხის გადახდის ვადა არ უნდა ცდებოდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ დამტკიცებული ხელშემწყობი ღონისძიებების საკრებულოსთან შეთანხმებიდან არაუგვიანეს 6 თვის ვადას;

ე) ვალდებულებების შეუსრულებლობა იწვევს ხელშემწყობი ღონისძიებების გაუქმებას;

ვ) შპს „ტიფლისმა“ მშენებლობის ნებართვის აღებამდე წარმოადგინოს სამხარაულის დასკვნა, რომლითაც დადასტურებულ იქნება, რომ გამოყენებული ხელშემწყობი ღონისძიებები არ იქონიებს გავლენას არსებული შენობა-ნაგებობის მდგრადობასა და უსაფრთხოებაზე.

აზრი გამოთქვას:

ლევან ჟორჟოლიანის განმარტებით, მიზანშეწონილია, რომ განკარგულების პროექტის სათაური, განკარგულების პროექტის პირველი პუნქტი და მე-2 მუხლი გაიმართოს ტექნიკურად და ჩამოყალიბდეს შესაბამისი რედაქციით.

გადაწყვიტეს:

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტთან დაკავშირებით, ხმის მიცემისაგან თავი შეიკავა, ფრაქციის „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ თავმჯდომარის მოადგილემ - გიორგი ონიანმა;

ხოლო, იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის დანარჩენმა წევრებმა ერთხმად დაუჭირეს მხარი წარმოდგენილი განკარგულების პროექტს და მითითებული შენიშვნების გათვალისწინებით მომზადებულად მიიჩნიეს საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე განსახილველად.

იურიდიულ საკითხთა და ადამიანის უფლებათა დაცვის კომისიის სხდომის დღის წესრიგით გათვალისწინებული საკითხების განხილვის შემდეგ, სხდომის თავმჯდომარემ სხდომა დახურულად გამოაცხადა.

სხდომის თავმჯდომარე

ლევან ჟორჟოლიანი

სხდომის მდივანი

ნინო ჯალაღანია