



# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



გ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 332  
---

12 ივლისი  
“ --- ” ----- 2024 ♡

## ძ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, მიკრო/რაიონი ვაზისუბნის IIა, კორპუსი №27-ის მიმდებარედ, №01.17.06.014.050 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 7 035 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის, ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრებისთვის/მათი უფლებამონაცვლებებისთვის და ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის - შპს „ახალი ვაზისუბნისთვის“ (ს/ნ. 405675899), კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზებისა და შესაბამისი ხელშეკრულების პირობების შეთანხმების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 75-ე მუხლის „და“ ქვეპუნქტის, 118<sup>1</sup> მუხლის პირველი და მე-3 პუნქტების, „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ საქართველოს კანონის 48-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის, „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ საქართველოს კანონით აღიარებულ კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით სახელმწიფოს მიერ აღებული ვალდებულების საკითხის დარეგულირების მიზნით განსახორციელებელ ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 9 მარტის №419 განკარგულების, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 12 აგვისტოს №21-85 დადგენილებით დამტკიცებული წესის პირველი მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის, „კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილ საკითხთან დაკავშირებით განსახორციელებელი ღონისძიებათა თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2018 წლის 7 დეკემბრის №18.996.1373 განკარგულების პირველი და მე-3 პუნქტების, აგრეთვე, „ქალაქ თბილისში, მიკრო/რაიონი ვაზისუბნის IIა, კორპუსი N27-ის მიმდებარედ, N01.17.06.014.050 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 7 035 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთის, ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრებისთვის/მათი უფლებამონაცვლებებისთვის და ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის - შპს „ახალი ვაზისუბნისთვის“ (ს/ნ: 405675899) კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მთავრობის 2024 წლის 9 ივლისის N24.1184.1334 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ გადაწყვიტა:

1. მიეცეს თანხმობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, „ქალაქ თბილისში, მიკრო/რაიონი ვაზისუბნის IIა, კორპუსი №27-ის მიმდებარედ, №01.17.06.014.050 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 7 035 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის, ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრებისთვის/მათი უფლებამონაცვლებებისთვის და ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის - შპს „ახალი ვაზისუბნისთვის“ (ს/ნ. 405675899) კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მთავრობის 2024 წლის 9 ივლისის №24.1184.1334 განკარგულებით გათვალისწინებული ქ. თბილისში, მიკრო/რაიონი ვაზისუბნის IIა, კორპუსი №27-ის მიმდებარედ №01.17.06.014.050 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული - 7 035 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთის ამ განკარგულების დანართი №1-ით განსაზღვრულ პირთათვის და - შპს „ახალი ვაზისუბანისთვის“ (ს/ნ. 405675899), სიმბოლურ ფასად - 1 (ერთი) ლარის ოდენობით, პირდაპირი განკარგვის წესით პრივატიზებაზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის აღნიშნული განკარგულების დანართი №2-ით წარმოდგენილი ხელშეკრულების პროექტის შესაბამისად.

2. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №64), კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის  
საკრებულოს თავმჯდომარე



გიორგი ტყემალაძე

განკარგულების დანართი N1

(ს/კ: N 01.17.06.014.050)

№	კოოპერატივის ნომერი	სახელი, გვარი	პირადი ნომერი	მიწის ნაკვეთის წილი - კვ. მ
<b>კოოპერატივის წევრები</b>				
1	668	მარეხი ქადაგიშვილი აგაფია ქადაგიშვილი ბადრი ქადაგიშვილი	01014005352 01011074595 01011025043	100.13
2	653	სიმზარი ქოქოშვილი	01007004289	73.13
3	629	მარიამი ღვინიაშვილი	01001029713	56.16
4	632	მარიამ მიქაბერიძე	01024074511	37.66
5	634	თეა ეფრემიძე	01024049737	99.86
6	651	ელდა მურადოვა	01002030310	76.65
7	651	ტარიელი მაზანაშვილი	01019045041	76.65
8	629	ნინო შუმტაკაშვილი	25001004000	72.34
9	649	მანანა ჯიშკარიანი	01021004693	100.17
10	624	ეკატერინე პაპავა მანანა პაპავა	01002007081 01002021451	83.19
11	648	ვაჟა ყოჩიაშვილი	01009009199	73.13
12	624	ზურაბ მამუკიშვილი	01011003419	43.38
13	618	ეკატერინე რობაქიძე	01006007875	83.08
14	658	ჰაიკანუშ ავეტისიან	01009011118	71.70
15	647	არფენიკ გასპაროვა	01009022778	102.38

16	647	მაია ყანდაშვილი	01027043099	102.38
17	613	თამარ კაციტაძე	01027026033	99.84
18	626	თამარ ტრიპოლსკი	01022007834	93.25
19	629	დალი გოგიძე	01009016410	92.39
20	606	თენგიზ ბაღდავაძე	01017002601	130.90
21	641	ალექსანდრე რამიშვილი	01017003388	123.51
22	650	ლელია ქაჯაია	01006013527	76.65
23	618	ჟუჟუნა კემულარია	01026016004	83.08
24	598	ლელია ბეიტრიშვილი	01030014207	122.22
25	648	ცისანა ქავთარაძე	01006016054	69.90
26	ვარკეთილი 2	მანანა მურუსიძე	01013012692	48.66
27	626	ნინო მეტრეველი	01006006577	93.25
28	632	ნინო კვიციანი	01019038955	39.92
29	626	ზურაბ ცერცვაძე	01008045831	104.59
30	624	ლალი მაჭარაშვილი	01015020682	60.38
31	641	მარინა დოლიძე	01017015969	96.15
32	654	თეონა ზიბზიბაძე	C72ZKHV2G	79.20
33	653	ვლადიმერ ბაგიროვი	პასპ. 66/N6220890	73.13
34	670	დავითი დოლიძე	01011002564	69.29
35	650	ოთარი მენტეშაშვილი	01011011891	76.65
36	606	ნანა რაში	01030009842	110.33
37	613	ნანა გელხვიძე	01301146935	99.84

38	655	მანა ფურცელაძე - მჭედლიშვილი	18FC29820	100.17
39	641	მიხეილ ჯიბუტი	01025004224	150.62
40	649	ბენია გიორგაძე	01021008617	87.15
41	629	დავით ინდუაშვილი	01019032195	85.36
42	634	გაიანე ნიკოგოსიანი	76 9501443	111.62
43	635	ვენერა შაუმიანი	01014003036	92.39
44	606	სერგეი ყურაშვილი	CCZ853N3K	57.05
45	641	ზურაბ ბიგვავა	01007002168	96.19
46	598	მანანა ჟვანია	01024008623	108.16
47	.	ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტი	.	3051.15



## ხელშეკრულება

ქ. თბილისში, მიკრო/რაიონი ვაზისუბნის IIა, კორპუსი N27-ის მიმდებარედ, N01.17.06.014.050 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 7035 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთის, ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრებისთვის/მათი უფლებამონაცვლებებისთვის და ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის - შპს „ახალი ვაზისუბნისთვის“ (ს/ნ: 405675899, კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე

ქ. თბილისი

\_\_\_\_\_ 2024 წ.

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

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

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

(3) შპს „ახალი ვაზისუბანი“ (ს/ნ: 405675899) წარმოდგენილი [●] მიერ (შემდგომში - „კომპანია“);

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

## პრეამბულა

ვინაიდან, „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ საქართველოს კანონით აღიარებულ კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით სახელმწიფოს მიერ აღებული ვალდებულების საკითხის დარეგულირების მიზნით განსახორციელებელ ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 9 მარტის №419 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტს დაევალა, რომ უზრუნველყოს კოოპერატიული ბინათმშენებლობის წევრებისთვის განსაზღვრული უძრავი ქონების სიმბოლურ ფასად საკუთრებაში გადაცემა, მათ მიმართ არსებულ ან

შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე მათი მხრიდან უარის თქმის სანაცვლოდ;

ვინაიდან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ოფიციალური ვებ-გვერდის ([www.tbilisi.gov.ge](http://www.tbilisi.gov.ge)) საშუალებით 2023 წლის 15 დეკემბრიდან 2024 წლის 18 იანვრის ჩათვლით, კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით დაზარალებული პირების დაკმაყოფილების მიზნით გამოცხადდა ინტერესთა გამოხატვა, რომლის მიზანსაც წარმოადგენდა ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის მიერ ქ. თბილისში, მიკრო/რაიონი ვაზისუბნის IIა, კორპუსი N27-ის მიმდებარედ, N01.17.06.014.050 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 7035 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობა (შემდგომში - „სამშენებლო პროექტი“) (მუნიციპალიტეტისთვის/კოოპერატივის წევრებისთვის გადასაცემი ფართის მინიმალური შეთავაზება 3550 კვ. მ (კ-2=5.0) და აშენებულ შენობა-ნაგებობაში განსაზღვრული ოდენობის ფართის (თეთრი კარკასის მდგომარეობით) სააგენტოს / კოოპერატივის წევრების / სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ სხვა პირებისათვის საკუთრებაში გადაცემა, მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე უარის თქმის სანაცვლოდ (შემდგომში - „ინტერესთა გამოხატვა“); ამასთან, ინტერესთა გამოხატვა გამოცხადდა საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6)-ისათვის დადგენილი პარამეტრების გათვალისწინებით, ხოლო განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტად განსაზღვრულია 5.0.

ვინაიდან, სააგენტოს 2024 წლის 29 იანვრის №61-0124029639 წერილის თანახმად, აღნიშნულ ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებულს წარმოადგენს შპს „ჯივიაი მოტორს ჯორჯია“ (ს/ნ: 400210758), რომელმაც ინტერესთა გამოხატვაში წარადგინა სააგენტოსთვის/სააგენტოს მიერ განსაზღვრული სხვა პირ(ებ)ისათვის/კოოპერატივის წევრებისთვის ჯამურად გადასაცემი ფართი (თეთრი კარკასის მდგომარეობით) – 6000 კვ. მ ოდენობით (შემდგომში - „გადასაცემი ფართი“), რომელიც უპირატესი იყო სხვა დაინტერესებული სუბიექტის მიერ წარმოდგენილ წინადადებასთან მიმართებით.

ვინაიდან, რომ შპს „ჯივიაი მოტორს ჯორჯიამ“ 2024 წლის 19 თებერვალს N10/0124050756-61 განცხადებით/მისი დანართით სააგენტოში წარადგინა კანონით დადგენილი წესით შედგენილი და ნოტარიულად დამოწმებული (გაფორმებული) შეთანხმება (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი N240193672), რომლის მიხედვითაც, შპს „ჯივიაი მოტორს ჯორჯიამ“ (ს/ნ: 400210758) განაცხადა თანხმობა, რომ ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის უფლებები და ვალდებულებები სრულად გადასცემოდა შპს „ახალი ვაზისუბანს“ (ს/ნ: 405675899), ხოლო, თავის მხრივ, შპს „ახალი ვაზისუბანი“ აცხადებდა თანახმობას, რომ სრულად შეასრულებდა შპს „ჯივიაი მოტორს ჯორჯიას“ მიერ ნაკისრ ვალდებულებებს. ამასთან, შპს „ახალი ვაზისუბნის“ (ს/ნ: 405675899) მიერ, სააგენტოს სასარგებლოდ, აგრეთვე, წარდგენილ

იქნა 4 500 000 (ოთხი მილიონ ხუთასი ათასი) ლარის ოდენობის (სს „ბაზისბანკის“ - ს/ნ: 203841833 მიერ 2024 წლის 14 თებერვლის თარიღით შპს „ახალი ვაზისუბნის“ - ს/ნ: 405675899 სახელზე გაცემული ხელშეკრულების შესრულების საბანკო გარანტია # 291095) უპირობო და გამოუხმობადი საბანკო გარანტია - ინტერესთა გამოხატვაში წარმოდგენილი წინადადების (შეთავაზების), ინტერესთა გამოხატვის საფუძველზე შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმების და ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი შესაბამისი ვალდებულებების (მათ შორის: უძრავ ქონებაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების (საჭიროების შემთხვევაში), შესაბამისი მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის მოპოვების, ინდივიდუალურ საცხოვრებელ ფართებზე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ პირთა მომავალი საკუთრების/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის და ამ ვალდებულებების შესრულების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადამდე შესასრულებელი ყველა სხვა ვალდებულების) განსაზღვრულ ვადაში შესრულების უზრუნველსაყოფად.

ვინაიდან, სააგენტოს 2024 წლის 21 თებერვლის N61-01240521966 წერილით ინტერესთა გამოხატვიდან გამომდინარე გამარჯვებული პირის უფლებები და ვალდებულებები სრულად გადაეცა შპს „ახალი ვაზისუბანს“ (ს/ნ: 405675899) და ამავე ინტერესთა გამოხატვაში, სააგენტოს 2024 წლის 29 იანვრის №61-0124029639 წერილით გამოვლენილი გამარჯვებული სუბიექტი - შპს „ჯივიაი მოტორს ჯორჯია“ (ს/ნ: 400210758) - ჩანაცვლდა შპს „ახალი ვაზისუბნით“ (ს/ნ: 405675899).

ვინაიდან, კოოპერატივის წევრებმა სააგენტოში წარდგენილი განცხადებებით დაადასტურეს, რომ თანახმანი არიან, მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე მათი მხრიდან უარის თქმის სანაცვლოდ, საკუთრებაში მიიღონ ქ. თბილისში, მიკრო/რაიონი ვაზისუბნის IIა, კორპუსი N27-ის მიმდებარედ, N01.17.06.014.050 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 7035 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთიდან ამ ხელშეკრულების დანართით გათვალისწინებული შესაბამისი წილი.

ვინაიდან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობისა [●] და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს [●] განკარგულებებით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება ქ. თბილისში, მიკრო/რაიონი ვაზისუბნის IIა, კორპუსი N27-ის მიმდებარედ, N01.17.06.014.050 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 7035 ფართობის მიწის ნაკვეთის კოოპერატივის წევრებისა და შპს „ახალი ვაზისუბანის“ (ს/ნ: 405675899), პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ, წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებით;

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



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

- 1.1. სააგენტო, ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებით, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების გზით, საკუთრებაში გადასცემს კოოპერატივის წევრებსა და კომპანიას ქ. თბილისში, მიკრო/რაიონი ვაზისუბნის IIა, კორპუსი N27-ის მიმდებარედ, N01.17.06.014.050 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 7035 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთს (შემდგომში - „მიწის ნაკვეთი“), ამ ხელშეკრულების დანართით განსაზღვრული ფართობების შესაბამისად.
- 1.2. ამავე ხელშეკრულებით, კოოპერატივის წევრები მიწის ნაკვეთის დანართით განსაზღვრულ შესაბამის წილ(ებ)ზე საკუთრების უფლებას გადასცემენ კომპანიას, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით.
- 1.3. ამ ხელშეკრულების 1.1. და 1.2 პუნქტების შესაბამისად, სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (შემდგომში - „საჯარო რეესტრი“) სრულ მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდება კომპანიის საკუთრების უფლება, კომპანიის მიერ ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულების შემდეგ, სააგენტოს მიერ კომპანიის სახელზე გაცემული საკუთრების მოწმობის საფუძველზე.
- 1.4. სააგენტო შესაბამის საკუთრების მოწმობას გასცემს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესითა და ვადებში. საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა გაიცემა და საჯარო რეესტრში უძრავი ქონება რეგისტრირდება ხელშეკრულებით განსაზღვრული საპრივატიზებო და სხვა ვალდებულებების შესრულების პირობით, რაც შესაბამის მოწმობაში/ამონაწერში აისახება შემდეგი ჩანაწერით: „შემენილია ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულების პირობით“. მიწის ნაკვეთების დაყოფის შემთხვევაში, ამ პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულება რეგისტრირებული უნდა იყოს დაყოფის შედეგად წარმოქმნილ ყველა საკადასტრო ერთეულზე.
- 1.5. ხელშეკრულების 1.4. პუნქტით გათვალისწინებული შეზღუდვა საჯარო რეესტრის მიერ გაუქმდება კოოპერატივის წევრებისათვის საცხოვრებელი ფართების გადაცემისა და იმ შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ, სადაც განთავსებული იქნება აღნიშნული ფართები, კომპანიის მიმართვისა და სააგენტოს მიერ, ვალდებულებების შესრულების დადასტურების შესახებ მიღებული შესაბამისი გადაწყვეტილების საფუძველზე. ამასთან, აღნიშნული ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე, 1.4. პუნქტით გათვალისწინებული შეზღუდვა შესაძლებელია გაუქმდეს მხოლოდ ამ ხელშეკრულების 1.6-1.7 პუნქტებით დადგენილი წესითა და პირობებით.
- 1.6. ხელშეკრულების 3.1 პუნქტის შესაბამისად, კომპანიის მიერ ინდივიდუალური ფართების განაწილების ოქმის (ე.წ. „განშლა“) საფუძველზე ამავე ხელშეკრულების დანართებით განსაზღვრულ ფართებზე კოოპერატივის წევრების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდეგ, კომპანიის წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში, სრული სამშენებლო პროექტის ფარგლებში წარმოქმნილი ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის (კოოპერატივის წევრებისთვის დანართების შესაბამისად გადასაცემი ფართობის ფართობის ჩათვლით) არაუმეტეს 30%-ზე, 1.4

პუნქტით გათვალისწინებული შეზღუდვა გაუქმდება სააგენტოს წერილობითი თანხმობით, რისთვისაც არ მოითხოვება კოოპერატივის წევრების თანხმობა.

1.7. ამ მუხლის 1.6. პუნქტით გათვალისწინებული პირობის შეუზღუდავად, კომპანია უფლებამოსილია წერილობით მიმართოს სააგენტოს და 1.4 პუნქტით გათვალისწინებული შეზღუდვის გაუქმება მოითხოვოს მიწის ნაკვეთზე სრულად ან/და სრული სამშენებლო პროექტის ფარგლებში წარმოქმნილ ინდივიდუალურ ფართებზე - სრულად ან ნაწილობრივ იმ შემთხვევაში, თუ იგი სააგენტოს წარუდგენს საქართველოში ლიცენზირებული კომერციული ბანკის მიერ გაცემულ წერილობით დოკუმენტს, რომლითაც დადასტურდება კომპანიასა და კომერციულ ბანკს შორის შესაბამისი პროექტის სრულად დაფინანსების შესახებ ხელშეკრულების (შემდგომში - „დაფინანსების ხელშეკრულება“) გაფორმების ფაქტი. ამასთან:

1.7.1. დაფინანსების ხელშეკრულება გაფორმებულ უნდა იქნას არსებითად საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ შემუშავებული „უძრავი ქონების დეველოპერი კომპანიების დაფინანსების პრინციპების“ მიხედვით;

1.7.2. დაფინანსების ხელშეკრულებით უნდა განისაზღვროს, რომ კომპანიას ან/და კომერციულ ბანკს, სააგენტოს წერილობითი თანხმობის გარეშე, არ აქვთ უფლება, დაფინანსების ხელშეკრულებაში შეიტანონ ისეთი ცვლილება, რომლის შედეგად, პროექტი აღარ იქნება სრულად დაფინანსებული (ზემოხსენებული პრინციპების შესაბამისად თანადაფინანსების გათვალისწინებით) ან/და გახდება შეუსაბამო დაფინანსების ზემოხსენებულ პრინციპებთან;

1.7.3. დაფინანსების ხელშეკრულებით უნდა განისაზღვროს, რომ ბანკი და შესაბამისი კომპანია ვალდებული არიან, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს აცნობონ დაფინანსების ხელშეკრულების ნებისმიერი მიზეზით შეწყვეტის შემთხვევაში დაუყოვნებლივ, მაგრამ არაუგვიანეს ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 3 (სამი) სამუშაო დღისა.

1.7.4. იმ შემთხვევაში, თუ დაფინანსების ხელშეკრულება შეწყდება ნებისმიერი საფუძვლით და დაფინანსების ხელშეკრულებიდან გამომდინარე შესაბამის უძრავ ქონებაზე კომერციული ბანკის სასარგებლოდ რეგისტრირებული იპოთეკა გაუქმდება, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო უფლებამოსილია წერილობით მიმართოს სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვოს მიწის ნაკვეთზე და მიმართვის დროისათვის სამშენებლო პროექტში არსებულ იმ ინდივიდუალურ ფართებზე ამ ხელშეკრულების 1.4 გათვალისწინებული შეზღუდვის დაბრუნება (რეგისტრაცია), რომლებიც არ არის განკარგული მესამე პირებზე და არ მოიცავს 1.6. პუნქტით გათვალისწინებულ - ჯამურად 30%-ის ოდენობის ფართებს. ამ პუნქტის შესაბამისად სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის მიმართვა განხორციელდება სააგენტოს მიერ ცალმხრივად, რისთვისაც არ მოითხოვება კომპანიის ან/და კოოპერატივის წევრების თანხმობა.

1.8. ამ ხელშეკრულების ფარგლებში, ინდივიდუალურ (სარეალიზაციო) ფართებს, რომელსაც ამ მუხლის 1.6 და 1.7 პუნქტის შესაბამისად შესაძლებელია მოეხსნას შეზღუდვა, განსაზღვრავს კომპანია საკუთარი შეხედულებისამებრ და აღნიშნული არ მოიცავს კოოპერატივის წევრებისთვის დანართის შესაბამისად გადასაცემ ფართებს. 1.6 და 1.7 პუნქტების მიზნებისთვის, ინდივიდუალური (სარეალიზაციო) ფართი

გულისხმობს სრული სამშენებლო პროექტის ფარგლებში კომპანიის მიერ ინდივიდუალური ფართების განაწილების ოქმის (ე.წ. „განშლა“) საფუძველზე რეგისტრირებულ/დასარეგისტრირებელ როგორც საცხოვრებელ, ისე არასაცხოვრებელ ფართს.

1.9. ხელშეკრულების 1.4 პუნქტში გათვალისწინებული შეზღუდვის სრულად გაუქმებამდე (შესაბამისი წესით დადასტურებამდე) გადაცემული მიწის ნაკვეთის განკარგვა/უფლებრივად დატვირთვა შესაძლებელია მხოლოდ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამშენებლო პროექტის განხორციელების მიზნით, სააგენტოს წერილობითი თანხმობით, რისთვისაც არ მოითხოვება კოოპერატივის წევრების თანხმობა. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობ(ებ)იდან ინდივიდუალური (სარეალიზაციო) ფართების მესამე პირებზე განკარგვას/უფლებრივად დატვირთვას არ ესაჭიროება სააგენტოს/კოოპერატივის წევრების თანხმობა.

## მუხლი 2. საპრივატიზებო საფასური

2.1. მიწის ნაკვეთები კომპანიას გადაეცემა სიმბოლურ ფასად, 1 (ერთი) ლარად (შემდგომში - „საპრივატიზებო საფასური“).

2.2. კომპანიის მიერ საპრივატიზებო საფასური გადახდილ უნდა იქნას ამ ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) დღის ვადაში, უნაღლო ანგარიშსწორების ფორმით, შემდეგ საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით:

მომღები: სახელმწიფო ხაზინა TRESGE22

სახაზინო კოდი: 300773390

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

## მუხლი 3. პროექტის განხორციელების ძირითადი პირობები

3.1. კომპანია ვალდებულია ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული წესითა და ვადებში, შესაბამისი სამშენებლო ნებართვ(ებ)ის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთზე განხორციელოს საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობების მშენებლობა. ამასთან, შესაბამისი მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის მოპოვებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვის ვადაში, ამ ხელშეკრულების დანართით განსაზღვრულ ინდივიდუალურ ფართებზე საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით, კოოპერატივების წევრებს/სააგენტოს/სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ სხვა პირ(ებ)ს (შემდგომში - „ქონების მიმღები პირები“) გადასცეს საკუთრების უფლება. ხოლო, შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობის დასრულებისათვის გათვალისწინებულ ვადაში, აღნიშნული ფართები გადასცეს მათ ფაქტობრივად, ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ე.წ. „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობით.

3.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ ამ ხელშეკრულებით განისაზღვრება მხოლოდ ქონების მიმღები პირების მიერ მისაღები საცხოვრებელი ფართების ფართობი (დანართის შესაბამისად), ხოლო ფართის სხვა მახასიათებლები (ხედი, სართული, კონფიგურაცია, შიდა ტიხრების განლაგება) კომპანიასა და ქონების მიმღებ პირებს შორის წინასწარ არ შეთანხმდება და განსაზღვრავს კომპანია საკუთარი

შეხედულებისამებრ, ხოლო თითოეული პირის მიერ მისაღები ფართის ადგილმდებარეობა და ფართების მიღების რიგითობა განისაზღვრება 3.6-3.10 პუნქტებით გათვალისწინებული ღია კენჭისყრის პრინციპის შესაბამისად.

3.3. კომპანია უფლებამოსილია თავისი შეხედულებისამებრ განახორციელოს გადასაცემი ფართების პროექტირება და შეიტანოს მასში ცვლილებები, სააგენტოსა და სხვა ქონების მიმღები პირების წინასწარი თანხმობის გარეშე, გარდა გადასაცემი ბინების ფართობის, რაოდენობის ან/და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა პირობების ცვლილებისა. ამასთან, დასაშვებია გადასაცემი ფართების ფართობის ცდომილება - ფართის შემცირების შემთხვევაში, არაუმეტეს 3 %-ის ოდენობით. ასეთ შემთხვევაში, კოოპერატივის წევრებს ან/და სააგენტოს/სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ სხვა პირ(ებ)ს არ წარმოეშობათ რაიმე სახის პრეტენზია ან/და მოთხოვნის უფლება კომპანიის მიმართ. ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ საცხოვრებელი ფართი აღემატება თითოეული ქონების მიმღები პირისათვის გადასაცემი ინდივიდუალური ფართის ფართობს, კომპანია შესაბამის პირს გადასცემს გაზრდილ ფართს და აღნიშნულთან დაკავშირებით, სააგენტოს ან/და სხვა ქონების მიმღები პირების მიმართ არ წარმოეშობა რაიმე პრეტენზია ან/და მოთხოვნის უფლება. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, პროექტის ფარგლებში ასაშენებელი შენობა-ნაგებობების არქიტექტურული პროექტისა და მშენებლობის ნებართვების მოპოვებას, ასევე, მათ განახლებას/კორექტირებას, არ ესაჭიროება სააგენტოს/კოოპერატივის წევრების/სხვა ქონების მიმღები პირების დამატებითი თანხმობა.

3.4. კომპანია ვალდებულია იმ შენობა-ნაგებობ(ებ)ის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის მოპოვება, სადაც განთავსდება გადასაცემი ფართი, უზრუნველყოს ამ ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 1 (ერთი) წლის ვადაში, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

3.5. კომპანიის მიერ ქონების მიმღები პირებისათვის გადასაცემი ფართის ჯამური ოდენობა შეადგენს 6000 კვ.მ-ს, საიდანაც კოოპერატივის წევრებს, ამ ხელშეკრულების დანართის შესაბამისად, გადაეცემათ - 3397.74 კვ.მ, ხოლო სააგენტოს - 2602.26 კვ.მ. კომპანია ვალდებულია მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე შენობა-ნაგებობის მშენებლობის შემთხვევაში, ქონების მიმღები პირებისათვის გადასაცემად თითოეულ შენობაში გაითვალისწინოს, სულ მცირე, მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით გათვალისწინებული სრული ფართიდან თითოეული შენობისთვის ათვისებული ფართის პროპორციული ოდენობის გადასაცემი ფართი (მაგალითად: თუ მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით გათვალისწინებული სრული ფართი (შემდგომში - „სრული ფართი“) შეადგენს 1000 კვ.-ს, ხოლო გადასაცემი ფართი - 500 კვ.მ-ს. თუ 3 შენობის მშენებლობის შემთხვევაში, სრული ფართი თითოეული შენობაში გადანაწილდება შემდეგნაირად: 500 კვ.მ (სრული ფართის 50%), 300 კვ.მ (სრული ფართის 30%) და 200 კვ.მ (სრული ფართის 20%), კომპანია ვალდებული იქნება თითოეულ შენობაში გაითვალისწინოს გადასაცემი ფართის შესაბამისი პროპორციული ოდენობა. კერძოდ, 500 კვ.მ ფართის შენობის შემთხვევაში - გადასაცემი ფართის 50% - 250 კვ.მ; 300 კვ.მ ფართის შენობის შემთხვევაში - 150 კვ. მ, 300 კვ.მ ფართის შენობის შემთხვევაში - 100 კვ. მ.).

ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, აღნიშნული არ ზღუდავს კომპანიას, გადასაცემი ფართის მშენებლობა და გადაცემა განახორციელოს უპირატესად რომელიმე შენობა-ნაგებობ(ებ)იდან. ამასთან, კომპანია ვალდებულია, პროექტით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობა განახორციელოს, დაასრულოს და მშენებლობადასრულებული შენობა-ნაგებობ(ებ)იდან გადასაცემი ფართი, ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობაში, ქონების მიმღებ შესაბამის პირებს, ფაქტობრივად გადასცეს შემდეგი წესით:

3.5.1 გადასაცემი ფართის არანაკლებ 50 % - შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის მოპოვებიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) წლისა და 6 (ექვსი) თვის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს ამ ხელშეკრულების გაფორმებიდან 3 (სამი) წელი და 6 (ექვსი) თვისა;

3.5.2 გადასაცემი ფართის დარჩენილი ოდენობა - შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის მოპოვებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) წლისა და 6 (ექვსი) თვის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს ამ ხელშეკრულების გაფორმებიდან 4 (ოთხი) წელი და 6 (ექვსი) თვისა;

3.6. კომპანია ვალდებულია ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობ(ებ)ის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებამდე გონივრული ვადით ადრე, წერილობით მიმართოს სააგენტოს, სააგენტოსთვის ამ ხელშეკრულების ფარგლებში გადაცემული ჯამური ფართის შესაბამისი კონკრეტული ინდივიდუალური ფართების ფართობების განსაზღვრის მოთხოვნით. კომპანიის წერილობითი მიმართვიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) დღის ვადაში, სააგენტო კომპანიას მიაწვდის ინფორმაციას მისთვის გადასაცემი ინდივიდუალური ფართების ფართობების შესახებ, რომელიც კომპანიის მიერ გათვალისწინებულ უნდა იქნას შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის არქიტექტურული პროექტის დამუშავებისა და შეთანხმებისას.

3.7. იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიის მიერ ქონების მიმღები პირებისათვის ამ ხელშეკრულების დანართით განსაზღვრული გადასაცემი ინდივიდუალური ფართები გათვალისწინებული იქნება სხვადასხვა შენობა-ნაგებობაში, შესაბამის შენობა-ნაგებობებში მათი განაწილება უნდა განხორციელდეს ამ ხელშეკრულების 4.1.2 პუნქტით გათვალისწინებულ ამხანაგობის წევრებსა და სააგენტოს/სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ სხვა პირებს შორის ჩატარებული ღია კენჭისყრით. შესაბამისი არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებამდე გონივრული ვადით ადრე, კომპანია ამხანაგობის თავმჯდომარეს და სააგენტოს/სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ სხვა პირებს გაუგზავნის წერილობით შეტყობინებას, რომლითაც განუსაზღვრავს არანაკლებ 7 (შვიდი) დღის ვადას ქონების მიმღები პირების მიერ ინდივიდუალური ფართების შესაბამის შენობა-ნაგებობებში განაწილებასთან დაკავშირებით ინფორმაციის წარდგენისათვის. აღნიშნული მიზნით, ამხანაგობის თავმჯდომარე უზრუნველყოფს ღია კენჭისყრის ჩატარებას და მიღებული შედეგების შესახებ კომპანიას აცნობებს წერილობით, კომპანიის მიერ მისთვის ამ მუხლით გათვალისწინებული შეტყობინების ჩაბარებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) დღის ვადაში. კომპანია ვალდებულია კენჭისყრის შედეგები გაითვალისწინოს შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის არქიტექტურული პროექტის დამუშავებისა და შეთანხმებისას.

3.8. იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიის მიერ ქონების მიმღები პირებისათვის გადასაცემად გათვალისწინებულია ერთი და იგივე ფართობის მქონე ინდივიდუალური ფართები, ქონების მიმღებ პირებს შორის ასეთი ფართების განაწილება უნდა განხორციელდეს ამ ხელშეკრულების 4.1.2 პუნქტით გათვალისწინებულ ამხანაგობის წევრებსა და სააგენტოს/სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ სხვა პირებს შორის ჩატარებული ღია კენჭისყრით. ამ მიზნით, შესაბამისი მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის მოპოვებიდან არაუგვიანეს 7 (შვიდი) დღის ვადაში, კომპანია ამხანაგობის თავმჯდომარეს და სააგენტოს/სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ სხვა პირებს გაუგზავნის წერილობით შეტყობინებას მათთვის გადასაცემი ინდივიდუალური ფართების მდებარეობისა და სხვა მახასიათებლების შესახებ, წევრთა იდენტიფიკაციის გარეშე. ამხანაგობის თავმჯდომარე უზრუნველყოფს ღია კენჭისყრის ჩატარებას შესაბამისი ფართების განაწილებასთან დაკავშირებით და მიღებული შედეგების შესახებ კომპანიას აცნობებს წერილობით, კომპანიის მიერ მისთვის ამ მუხლით გათვალისწინებული შეტყობინების ჩაბარებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) დღის ვადაში. კომპანია ვალდებულია კენჭისყრის შედეგები გაითვალისწინოს შესაბამის ინდივიდუალურ ფართებზე ქონების მიმღები პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა და გადაცემის პროცესში. ამასთან, ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, კოოპერატივის წევრები ადასტურებენ, რომ ბინების განაწილებასთან, მიღების რიგითობასთან და მიღებულ შედეგებთან დაკავშირებით, არ შეიძლება რაიმე სახის პრეტენზია/მოთხოვნა წარმოეშვათ კომპანიასთან ან/და სააგენტოსთან.

3.9. ამ ხელშეკრულების 3.7 პუნქტით გათვალისწინებული კენჭისყრის ამ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადებში ან/და კანონმდებლობით განსაზღვრული ფორმის დაცვით ჩაუტარებლობის შემთხვევაში, კომპანია უფლებამოსილია თავად უზრუნველყოს ქონების მიმღებ პირთა შესაბამის შენობა-ნაგებობებში გადანაწილება, რასთან დაკავშირებითაც, ქონების მიმღებ პირებს არ შეიძლება წარმოეშვათ რაიმე პრეტენზია ან/და მოთხოვნის უფლება კომპანიის მიმართ.

3.10. ამ ხელშეკრულების 3.8 პუნქტით გათვალისწინებული კენჭისყრის ამ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადებში ან/და კანონმდებლობით განსაზღვრული ფორმის დაცვით ჩაუტარებლობის შემთხვევაში:

3.10.1. ასეთი მიზეზის წარმოშობიდან არაუგვიანეს 5 (ხუთი) დღის ვადაში, კომპანია აღნიშნულის თაობაზე წერილობით აცნობებს სააგენტოს და მიაწვდის ინფორმაციას ამ ხელშეკრულების დანართით გათვალისწინებული შესაბამისი ინდივიდუალური ფართების მდებარეობისა და სხვა მახასიათებლების შესახებ. კომპანიის წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) დღის ვადაში, შეთავაზებული ფართებიდან სააგენტო აარჩევს და კომპანიას წერილობით აცნობებს სააგენტოსთვის გადასაცემი ინდივიდუალური ფართების შესახებ, შესაბამისი მაიდენტიფიცირებელი მონაცემების მითითებით. კომპანია ვალდებულია სააგენტოს მიერ მიწოდებული მონაცემები გაითვალისწინოს შესაბამის ინდივიდუალურ ფართებზე სააგენტოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა და ფაქტობრივად გადაცემისას.



3.10.2. კომპანია უფლებამოსილია კოოპერატივის წევრთა/სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ სხვა პირთა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პროცესის შეფერხების თავიდან აცილების მიზნით, კოოპერატივის წევრთათვის/სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ სხვა პირთათვის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ამ ხელშეკრულების შესაბამისად განსაზღვრულ ფართ(ებ)ზე უზრუნველყოს ამ ხელშეკრულების 4.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული ამხანაგობის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, რა შემთხვევაშიც, კომპანიის მიერ, 3.1. პუნქტით განსაზღვრული შესაბამისი ვალდებულება მიიჩნევა შესრულებულად. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, ამ პუნქტის შესაბამისად გადასაცემ ფართზე ამხანაგობის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, კოოპერატივის წევრთა/სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ სხვა პირთა (ასეთი არსებობის შემთხვევაში) შორის ფართების განაწილებასა და გადაცემაზე ვალდებულება ეკისრება შესაბამის ამხანაგობას.

3.11. ამ ხელშეკრულების მიზნებისთვის მშენებლობა დასრულებულად მიიჩნევა, როდესაც გადასაცემი ფართი მიაღწევს ამ ხელშეკრულების 3.12 პუნქტით გათვალისწინებულ „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობას.

3.12. კოოპერატივების წევრებისა და დანართებით განსაზღვრული სხვა პირებისთვის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადასაცემი, ამ ხელშეკრულების დანართებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ფართების „თეთრი კარკასის მდგომარეობა“ გულისხმობს შემდეგს:

- შესაბამისი შენობა-ნაგებობის (სადაც განთავსებულია გადასაცემი ფართი) ფასადი და სახურავი დასრულებული;
- ბინის გარე პერიმეტრზე მეტალო-პლასტმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები (ორმაგი მინა პაკეტით) დამონტაჟებული;
- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი (საკეტი) დამონტაჟებული;
- ბინამდე შეყვანილი ცენტრალური კომუნიკაციების (წყალი, კანალიზაცია, ელექტროენერგია, გაზი) დგარები მრიცხველის მონტაჟის ჩათვლით, ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, აღნიშნულთან დაკავშირებით კანონმდებლობით გათვალისწინებული ხარჯ(ებ)ის გადახდა ეკისრება კოოპერატივის შესაბამის წევრებს;
- ბინის/ფართის შიდა ტიხრები მოწყობილი და კედლები გალესილი გაჯით ან სხვა მასალით;
- ბინის იატაკი მოჭიმული ცემენტის ხსნარით (ე.წ „სტიაშკა“);
- ბინის აივნები მოწყობილი შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად
- სადარბაზო კეთილმოწყობილი, ლიფტი დამონტაჟებული/ჩართული;

3.10 ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ინდივიდუალური ფართებში აივნის ფართი არ უნდა აღემატებოდეს შესაბამისი პირისათვის გადაცემული ინდივიდუალური ფართის 10%-ს (წინააღმდეგ შემთხვევაში აივნის დამატებითი ფართი დანართებით განსაზღვრულ შესაბამის პირს გადაეცემა ამ ხელშეკრულების დანართებით გათვალისწინებულ ფართზე დამატებით, უსასყიდლოდ).

3.11 ამ ხელშეკრულების მიზნებისთვის, „კარკასულ მდგომარეობაში“ და „თეთრი კარკასის მდგომარეობაში“ მოყვანა, ასევე, მშენებლობის დასრულება, დასტურდება

სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ან „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მე-5 პუნქტით განსაზღვრული აუდიტორული ფირმის მიერ გაცემული აუდიტორული დასკვნით რომლის მომზადებასაც უზრუნველყოფს და სააგენტოს წარუდგენს კომპანია, ვალდებულების შესრულების დადასტურების თაობაზე სააგენტოსთვის მიმართვასთან ერთად.

3.12 კომპანია, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საცხოვრებელ ფართებს ამ ხელშეკრულების დანართებით განსაზღვრულ შესაბამის პირებს ფაქტობრივ მფლობელობაში გადასცემს შესაბამისი საცხოვრებელი ფართის გასაღების მათთვის გადაცემის გზით, არაუგვიანეს ამ მუხლის 3.5 პუნქტით გათვალისწინებულ ვადებში.

3.13. კომპანია ვალდებულია ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობა/შენობა-ნაგებობები, რომელშიც გათვალისწინებულია ხელშეკრულების დანართებით კოოპერატივების წევრებისათვის გადასაცემი ფართი, ექსპლუატაციაში მიიღოს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესითა და ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს ამ ხელშეკრულების 3.5 პუნქტით გათვალისწინებული ვადის ამოწურვიდან არაუგვიანეს 6 (ექვსი) თვის ვადაში.

3.14. კომპანია უფლებამოსილია განახორციელოს მიწის ნაკვეთის დაყოფა დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულებად, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, რასაც არ ესაჭიროება კოოპერატივის წევრების/სააგენტოს თანხმობა.

3.15. იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიამ ვერ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები დადგენილ ვადაში რომელიმე შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს ბრალით/მიზეზით (მათ შორის, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საკითხის განხილვისთვის კანონმდებლობით განსაზღვრული ვადის დარღვევის გამო , აღნიშნული არ მიიჩნევა კომპანიის მიერ ხელშეკრულების პირობების დარღვევად და სააგენტოს მიერ მას ვალდებულების შესასრულებლად დამატებით განესაზღვრება ვადა ადმინისტრაციული ორგანოს ბრალით/მიზეზით გაცდენილი ვადის შესაბამისად, რისთვისაც არ მოითხოვება კოოპერატივის წევრების/სააგენტოს მიერ განსაზღვრებული სხვა პირების თანხმობა. ამ მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, კოოპერატივის წევრები/სააგენტოს მიერ განსაზღვრული სხვა პირები არ არიან უფლებამოსილნი რაიმე სახის პრეტენზია/მოთხოვნა წარადგინონ კომპანიასთან.

3.16. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარდება შესაძლებელია განხორციელდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ) დამუშავების გარეშე, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების 8-ე მუხლის 5<sup>1</sup> პუნქტის გათვალისწინებით, ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის მიერ შესაბამისი დოკუმენტაციის წარდგენისა და უფლებამოსილი ორგანოების გადაწყვეტილების საფუძველზე, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

3.17. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით, პროექტის განხორციელების მიზნით, სააგენტოს მიერ ამ ხელშეკრულების 1.1 პუნქტის საფუძველზე, მიწის

ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემის სანაცვლოდ, კოოპერატივის წევრები სრულად ამბობენ უარს მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე.

3.18. ამ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით, ხელშეკრულების დანართის მე-3, მე-8, მე-19 და 41-ე პუნქტებით გათვალისწინებული პირები: მარიამ ღვინიაშვილი (პ.ნ: 01001029713), ნინო შუმტაკაშვილი (პ.ნ: 25001004000), დალი გოგიძე (პ.ნ: 01009016410) და დავით ინდუაშვილი (პ.ნ: 01019032195) მიწის ნაკვეთიდან ამ ხელშეკრულების დანართით განსაზღვრულ შესაბამის წილებზე საკუთრების უფლების გადაცემის სანაცვლოდ, უარს აცხადებენ, ასევე, ქ. თბილისში, შალვა ჯაფარიძის შესახვევი N3-ში, N01.12.01.005.137 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 3054 კვ. მ მიწის ნაკვეთიდან და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობიდან მათ კუთვნილ წილზე სრულად და თანახმა არიან, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, მასთან დაკავშირებულ ნებისმიერ მოთხოვნასა და უფლებასთან ერთად, უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში, საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გზით, უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაეცეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს, რასთან დაკავშირებითაც არ აქვთ და არც მომავალში წარმოეშობათ რაიმე პრეტენზია ან/და მოთხოვნის უფლება. ამ პუნქტში მითითებულ უძრავ ქონებაზე მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ამ ხელშეკრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრში სააგენტოს ცალმხრივი მიმართვის საფუძველზე, რაც არ საჭიროებს ამ პუნქტში მითითებული პირის ან სხვა მესამე პირის თანხმობას. ამასთან, სააგენტოს მიერ საჯარო რეესტრისთვის მიმართვიდან 7 (შვიდი) დღის ვადაში რაიმე მიზეზით მუნიციპალიტეტის საკუთრებად შესაბამისი ქონების დაურეგისტრირებლობის შემთხვევაში, ამ პუნქტში მითითებული პირობა მიიჩნევა დარღვეულად შესაბამისი პირის მიერ, რაც წარმოადგენს მის მიმართ, სააგენტოს მიერ, ამ ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის საფუძველს.

#### მუხლი 4. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

4.1. გარდა ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული სხვა ვალდებულებებისა, კოოპერატივების წევრებისა და კომპანიის ვალდებულებებია:

4.1.1. კოოპერატივების წევრები და კომპანია ვალდებული არიან შეასრულონ განკარგულებებით და წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებები, მათ შორის, მე-5 მუხლით გათვალისწინებული განცხადებებისა და გარანტიების ნაწილში, ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესითა და პირობებით.

4.1.2. კოოპერატივების წევრები ვალდებული არიან შექმნან ამხანაგობა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ამ ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვის ვადაში და კომპანიასთან/სააგენტოსთან შემდგომი ურთიერთობა აწარმოონ ამხანაგობის თავმჯდომარის მეშვეობით.

4.1.3. კომპანია ვალდებულია უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სააგენტოს მიერ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში და საკუთრების

მოწმობასთან ერთად, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნით წარადგინონ წინამდებარე ხელშეკრულება და განკარგულებები.

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

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

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

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

## მუხლი 5. მხარეთა გარანტიები და განცხადებები

5.1. კოოპერატივების წევრები აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ:

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

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

5.1.3. როგორც ეს მითითებულია ხელშეკრულების 2.3 პუნქტში, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით, სააგენტოს მიერ მიწის ნაკვეთ(ებ)ის შესაბამის წილზე ამ ხელშეკრულების 1.1 პუნქტის შესაბამისად, საკუთრების უფლების მათთვის გადაცემის სანაცვლოდ, კოოპერატივების წევრები სრულად ამბობენ უარს მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებაზე, მოთხოვნაზე, ინტერესსა ან/და

პრეტენზიაზე საქართველოს სახელმწიფოს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის (სააგენტოს) ან/და მათი ნებისმიერი ორგანოს წინაშე.

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

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

5.1.6. ამ ხელშეკრულების დანართის მე-3, მე-8, მე-19 და 41-ე პუნქტებით გათვალისწინებული პირები: მარიამ ღვინიაშვილი (პ.ნ: 01001029713), ნინო შუშტაკაშვილი (პ.ნ. 25001004000), დალი გოგიძე (პ.ნ: 01009016410) და დავით ინდუაშვილი (პ.ნ: 01019032195) აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ ქ. თბილისში, შალვა ჯაფარიძის შესახვევი N3-ში, N01.12.01.005.137 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 3054 კვ. მ მიწის ნაკვეთიდან და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობიდან, მათი კუთვნილი წილი თავისუფალია ყოველგვარი უფლებრივი და ნივთობრივი ნაკლისგან, მასზე არ ვრცელდება რაიმე სახის უფლებრივი შეზღუდვა/დატვირთვა (მათ შორის, იპოთეკა, საგადასახადო გირავნობა ან სხვა სახის ვალდებულება) და მისი მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რეგისტრაცია შესაძლებელია, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესითა და ვადაში.

5.2 კომპანია აცხადებს და ადასტურებს, რომ:

5.2.1. მისთვის ცნობილია, რომ უძრავი ქონების ნაწილი დაკავებულია თვითნებურად და აღნიშნული არ მიიჩნევა გადაცემული მიწის ნაკვეთის უფლებრივ ან/და ნივთობრივ ნაკლად.

5.2.2. მისთვის ცნობილია, რომ უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებულია შპს „ჩირადანი-XXI საუკუნის“ (ს/ნ: 200213697) საკუთრებაში არსებული მილსადენი (ს/კ: 01.00.017; ობიექტების აღწერა: გაზსადენი). მასზე, შესაძლოა, ასევე, მდებარეობდეს სხვა არარეგისტრირებული ხაზობრივი ნაგებობები. გამარჯვებული პირი ვალდებულია, საჭიროების შემთხვევაში, უზრუნველყოს ტერიტორიაზე განთავსებული ხაზობრივი ნაგებობების სხვა შესაბამის ტერიტორიაზე გადატანის მიზნით შესაბამისი ორგანოებისგან/უწყებებისგან საჭირო თანხმობების/ნებართვების მოპოვება და მათი გადატანა საკუთარი ხარჯით, ამავე ორგანოებთან/უწყებებთან შეთანხმებული პირობებითა და კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5.2.3. მისთვის ცნობილია, რომ უძრავ ქონებაზე, შესაძლოა, განთავსებული იყოს სხვა რეგისტრირებული/არარეგისტრირებული ხაზობრივი ნაგებობები. მხარეები თანხმდებიან, რომ აღნიშნული არ წარმოადგენს უძრავი ქონების უფლებრივ ან/და ნივთობრივ ნაკლს. ამასთან, აღნიშნულთან დაკავშირებით, საჭიროების შემთხვევაში,

კომპანია საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოფს შესაბამისი სამუშაოებისა (მათ შორის, შესაბამისი კვლევების) და სხვა საჭირო ღონისძიებების განხორციელებას, მათ შორის, ტერიტორიაზე განთავსებული ხაზობრივი ნაგებობების სხვა შესაბამის ტერიტორიაზე გადატანის მიზნით შესაბამისი ორგანოებისგან/უწყებებისგან საჭირო თანხმობების/ნებართვების მოპოვებას და მათ გადატანას საკუთარი ხარჯით, ამავე ორგანოებთან/უწყებებთან შეთანხმებული პირობებითა და კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5.2.4. კომპანია აცხადებს და ადასტურებს, რომ არ დადებს თვალთმაქცურ ან მოჩვენებითი გარიგებ(ებ)ს კომერციულ ბანკთან ან/და მესამე პირებთან (მათ შორის, ხელშეკრულების 1.7.4 ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში), ამ ხელშეკრულების 1.7 პუნქტით გათვალისწინებული უფლების მოპოვების მიზნით, კერძოდ, კომერციულ ბანკთან პროექტის სრულად დაფინანსების შესახებ ხელშეკრულების გაფორმების შემთხვევაში, ხელშეკრულების 1.4. პუნქტით გათვალისწინებული შეზღუდვის გარეშე გაასხვისოს ინდივიდუალურ ფართები.

5.3 კოოპერატივების წევრები და კომპანია ადასტურებენ და აცხადებენ, რომ:

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

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

5.3.1 მათთვის ცნობილია ამ ხელშეკრულების საფუძველზე გადასაცემი უძრავი ქონების უფლებრივი და ფაქტობრივი მდგომარეობა (მათ შორის, მიწის ნაკვეთების სავარაუდოდ თვითნებურად დაკავების ფაქტი), ხარისხი, მახასიათებლები და სავარაუდო ღირებულება და აღნიშნულთან დაკავშირებით არ გააჩნიათ არანაირი პრეტენზია (მათ შორის, კოოპერატივების ნაწილში იმ შემთხვევაშიც, თუ უძრავი ქონების (სავარაუდოდ) ღირებულება ნაკლებია შესაბამისი სახელმწიფო საშინაო ვალის/კოოპერატიული ბინის (სავარაუდოდ) ღირებულებაზე);

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

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

5.3. მხარეები აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ:

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



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

5.3.4 სააგენტო ადასტურებს, რომ კომპანიის მიერ საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შესაბამისი წესების და მოთხოვნების დაცვის შემთხვევაში, სააგენტო უზრუნველყოფს, რომ კომპანიამ ჯამურად აითვისოს ინტერესთა გამოხატვით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით ( $\kappa=5.0$ ) განსაზღვრული სამშენებლო ფართი სრულად, მათ შორის, მიწის ნაკვეთების ცალკეულ საკადასტრო ერთეულებად განვითარების, ასევე, ცალკეულ საკადასტრო ერთეულებზე განაშენიანების ინტენსივობის სხვადასხვა კოეფიციენტის გავრცელების შემთხვევაში, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

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

5.3.6 პროექტის განხორციელების მიზნით, კომპანიის მიერ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული უფლებებისა და ვალდებულებების სხვა პირისათვის გადაცემის შემთხვევაში, მხარის ჩანაცვლება შესაძლებელია მხოლოდ სააგენტოს წინასწარი წერილობითი თანხმობით, რასაც არ ესაჭიროება კოოპერატივის წევრების/სხვა პირების თანხმობა.

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

6.1. საბანკო გარანტიის დაბრუნებისა და გამოთხოვის, პირგასამტეხლოს დაკისრების პირობები

6.1.1. ინტერესთა გამოხატვაში წარდგენილი წინადადების, ამ ხელშეკრულების გაფორმების და ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში ნაკისრი ვალდებულებების (კერძოდ, შესაბამისი მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის მოპოვების, ინდივიდუალურ საცხოვრებელ ფართებზე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ პირთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის და აღნიშნული ვალდებულებების შესრულებამდე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა შესაბამისი ვალდებულებების) უზრუნველსაყოფად კომპანიამ სააგენტოს სასარგებლოდ წარადგინა ჯამში 4 500 000 (ოთხი მილიონ ხუთასი ათასი) ლარის ოდენობის სს „ბაზისბანკის“ (ს/ნ: 203841833) მიერ 2024 წლის 14 თებერვლის თარიღით გაცემული გამოუხმობადი და უპირობო საბანკო გარანტია #291095). ამ ხელშეკრულების ფარგლებში წარმოდგენილი საბანკო გარანტია გაცემული უნდა იყოს „ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის (OECD)” წევრ ნებისმიერ ქვეყანაში ან/და საქართველოში ლიცენზირებული ბანკის მიერ და მისი ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს გარანტიის გამცემი ბანკის სააქციო კაპიტალის 15%-ს.

6.1.2. კომპანია ვალდებულია, საბანკო გარანტიის ვადის გასვლამდე არანაკლებ 3 (სამი) თვით ადრე, მისი მოქმედების ვადა გააგრძელოს იმგვარად, რომ ვადა სულ

მცირე 4 (ოთხი) თვით აღემატებოდეს ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ინდივიდუალურ ფართებზე შესაბამის პირთა სამომავლო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ბოლო ვადას. წინააღმდეგ შემთხვევაში, სააგენტო უფლებამოსილია, დაუყოვნებლივ სრულად გამოითხოვოს საბანკო გარანტია არსებული ოდენობით.

6.1.3. იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია დაარღვევს საბანკო გარანტიით უზრუნველყოფილი ვალდებულებების შესრულების ვადას, მას დაეკისრება სააგენტოსთვის პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება ხელშეკრულების 6.1.1 ქვეპუნქტში მითითებული საბანკო გარანტიის ჯამური ოდენობის 0,1 %-ის ოდენობით, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

6.1.4. იმ შემთხვევაში, თუ სააგენტოს შეტყობინებიდან 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ვადაში კომპანია სრულად არ გადაიხდის დაკისრებულ პირგასამტეხლოს, სააგენტო უფლებამოსილია, დაუყოვნებლივ გამოითხოვოს შესაბამისი ოდენობის საბანკო გარანტია. ასეთ შემთხვევაში, კომპანია ვალდებულია, საბანკო გარანტიის გამოთხოვიდან 15 კალენდარული დღის ვადაში გაზარდოს (შეავსოს) საბანკო გარანტიის ოდენობა ხელშეკრულების 6.1.1 ქვეპუნქტში მითითებულ ჯამურ ოდენობამდე, წინააღმდეგ შემთხვევაში, სააგენტო უფლებამოსილია, დაუყოვნებლივ სრულად გამოითხოვოს დარჩენილი საბანკო გარანტიის ოდენობა და შეწყვიტოს ხელშეკრულება ამ მუხლის 6.2.2.2 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული წესით.

6.1.5. იმ შემთხვევაში, კომპანია შეასრულებს საბანკო გარანტიით უზრუნველყოფილ ყველა ვალდებულებას, ინდივიდუალურ ფართებზე შესაბამის პირთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ჩათვლით, სააგენტო კომპანიას დაუბრუნებს საბანკო გარანტიას (გააუქმებს პრინციპალის სასარგებლოდ), კომპანიის წერილობითი მიმართვის საფუძველზე, ასეთი მიმართვიდან არაუგვიანეს 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში.

6.1.6. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადებში მშენებლობის დასრულების, ამ ხელშეკრულების დანართებით განსაზღვრულ პირთათვის საცხოვრებელი ფართების ფაქტობრივად გადაცემის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა და შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღების ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადის დარღვევის შემთხვევაში, კოოპერატივის წევრები უფლებამოსილნი არიან კომპანიას დააკისრონ პირგასამტეხლო მათთვის გადასაცემი შესაბამისი ფართის (დასრულებულ და ექსპლუატაციაში მიღებულ მდგომარეობაში) საბაზრო ღირებულების 0,02 (ნული მთელი ორი მეასედი) %-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ვალდებულების სრულად შესრულებამდე. ამ პუნქტის მიზნებისთვის, საბაზრო ღირებულება უნდა დადგინდეს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად აკრედიტირებული დამოუკიდებელი აუდიტორის/აუდიტორული კომპანიის მიერ.

6.2. ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

6.2.1. მხარეთა შეთანხმებით, წერილობითი ფორმით;

6.2.2. სააგენტოს მიერ ცალმხრივად:

6.2.2.1 კოოპერატივის წევრ(ებ)ის მიმართ, იმ შემთხვევაში, თუ:

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

6.2.2.1.2. სააგენტოს ხელთ არსებული ინფორმაციით, სრულად ან/და ნაწილობრივ ნამდვილი/ზუსტი არ არის ან/და არ სრულდება ამ ხელშეკრულების მე-5 მუხლით გათვალისწინებული კოოპერატივის წევრ(ებ)ის რომელიმე განცხადება ან/და გარანტია - დაუყოვნებლივ, აღნიშნული ინფორმაციის შეტყობისთანავე.

6.2.2.1.3. საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

6.2.2.2. კომპანიის მიმართ, იმ შემთხვევაში, თუ:

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

6.2.2.2.2. საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

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

6.3.1. კოოპერატივის წევრების მიმართ:

6.3.1.1. სააგენტო ავტომატურად მიიჩნევა შესაბამისი პირის უფლებამონაცვლედ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული სამართლებრივი ურთიერთობების ფარგლებში, ამ პირის მიერ მისაღები საცხოვრებელი ფართისა და მიწის ნაკვეთებში ამ ფართის შესაბამისი წილის ნაწილში. ხელშეკრულების საფუძველზე მიღებული ფართი ან მისაღებ ფართზე უფლებები გადაეცემა (მიექცევა, დარეგისტრირდება) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტს საკუთრებაში. ამასთან, შესაბამისი კოოპერატივის წევრის კუთვნილ შესაბამის ფართზე არსებული იპოთეკის ან/და სხვა სახის უფლებები გაუქმდება სააგენტოს მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი ცალმხრივი წერილობითი მიმართვის საფუძველზე, თუ აღნიშნული ქონების იპოთეკით დატვირთვამდე საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთის შესახებ ჩანაწერში რეგისტრირებულია საპრივატიზებო ვალდებულების (ვალდებულებების) ამსახველი შესაბამისი ინფორმაცია. აღნიშნული არ საჭიროებს კომპანიის ან/და კოოპერატივის წევრების/სხვა პირების თანხმობას.

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

6.3.2. კომპანიის მიმართ:

6.3.2.1. მიწის ნაკვეთებიდან დანართებით განსაზღვრულ თითოეულ პირს დაუბრუნდება ამავე დანართებით განსაზღვრულ შესაბამისი წილზე საკუთრების უფლება და ამ ქონებაზე რეგისტრირებული მესამე პირის (პირთა) იპოთეკის ან/და სხვა სახის უფლებები (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გაუქმდება, შესაბამისი

პირის/სააგენტოს მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი ცალმხრივი წერილობითი მიმართვის საფუძველზე, თუ აღნიშნული ქონების უფლებრივად დატვირთვამდე საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთის შესახებ ჩანაწერში რეგისტრირებულია საპრივატიზებო ვალდებულების (ვალდებულებების) ამსახველი შესაბამისი ინფორმაცია. აღნიშნული, არ საჭიროებს კომპანიის, კოოპერატივის წევრ(ებ)ის ან სხვა ნებისმიერი მესამე პირის თანხმობას.

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

6.3.2.3. სააგენტო/შესაბამისი კოოპერატივის წევრი უფლებამოსილია კომპანიას მოსთხოვოს შესაბამისი ზიანის ანაზღაურება, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

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

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

**მუხლი 8. მარეგულირებელი კანონმდებლობა და დავის გადაწყვეტა**  
 მხარეთა შორის ამ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ან/და მისგან გამომდინარე ნებისმიერი უთანხმოება ან/და დავა რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. დავის მოლაპარაკების გზით დასრულების შეუძლებლობის შემთხვევაში, დავას გადაწყვეტს საქართველოს საერთო სასამართლოები.

#### მუხლი 9. სხვა პირობები

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

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

9.3. თუ წინამდებარე ხელშეკრულებაში ცალსახად არ არის მითითებული, ამავე ხელშეკრულებით ან კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნებისმიერი უფლების ან სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოუყენებლობა ან მათი გამოყენების გაჭიანურება, არ წარმოადგენს ამგვარ უფლებებზე ან სამართლებრივი დაცვის საშუალებებზე უარს, ან არ შეუშლის ხელს მათ სამომავლო გამოყენებას მთლიანად ან ნაწილობრივ.

9.4. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნებისმიერი უფლების ან სამართლებრივი დაცვის საშუალების ერთჯერადი ან ნაწილობრივი გამოყენება არ

გამორიცხავს ან ზღუდავს ამგვარი უფლების ან სამართლებრივი დაცვის საშუალების შემდგომ გამოყენებას.

9.5. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მუხლების და პუნქტების აღწერილობითი სათაურები გათვალისწინებულია მხოლოდ მოსახერხებლობის მიზნით, მათ არ გააჩნიათ იურიდიული ძალა და წინამდებარე შეთანხმების განმარტებისას არ მოხდება მათი მხედველობაში მიღება.

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

სააგენტო: ქ. თბილისი, ჟიული შარტავას ქუჩა N7.

კოოპერატივის წევრები: [●]

კომპანია: [●]

9.7. ხელშეკრულების დანართები წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს და განიხილება მასთან ერთობლიობაში.

9.8. ხელშეკრულება შედგენილია [●] ეგზემპლარად, ქართულ ენაზე, რომელიც გადაეცემა მხარეებს[●].

ხელშეკრულების დანართი  
(ს/კ: N 01.17.06.014.050)

№	კოოპერატივის ნომერი	სახელი, გვარი	პირადი ნომერი	საცხოვრებელი ფართი ე.წ. თეთრი კარკასის მდგომარეობით	მიწის ნაკვეთის წილი - კვ. მ
<b>კოოპერატივის წევრები</b>					
1	668	მარეხი ქადაგიშვილი აგაფია ქადაგიშვილი ბადრი ქადაგიშვილი	01014005352 01011074595 01011025043	85.4	100.13
2	653	სიმზარი ქოქოშვილი	01007004289	62.37	73.13
3	629	მარიამი ღვინიაშვილი	01001029713	47.9	56.16
4	632	მარიამ მიქაბერიძე	01024074511	32.12	37.66
5	634	თეა ეფრემიძე	01024049737	85.17	99.86
6	651	ელდა მურადოვა	01002030310	65.37	76.65
7	651	ტარიელი მაზანაშვილი	01019045041	65.37	76.65
8	629	ნინო შუმტაკაშვილი	25001004000	61.7	72.34
9	649	მანანა ჯიშკარიანი	01021004693	85.43	100.17
10	624	ეკატერინე პაპავა მანანა პაპავა	01002007081 01002021451	70.95	83.19
11	648	ვაჟა ყოჩიაშვილი	01009009199	62.37	73.13
12	624	ზურაბ მამუკიშვილი	01011003419	37	43.38
13	618	ეკატერინე რობაქიძე	01006007875	70.86	83.08
14	658	ჰაიკანუშ ავეტისიან	01009011118	61.15	71.70
15	647	არფენიკ გასპაროვა	01009022778	87.32	102.38
16	647	მაია ყანდაშვილი	01027043099	87.32	102.38
17	613	თამარ კაციტაძე	01027026033	85.15	99.84
18	626	თამარ ტრიპოლსკი	01022007834	79.53	93.25



19	629	დალი გოგიძე	01009016410	78.8	92.39
20	606	თენგიზ ბაღდავაძე	01017002601	111.64	130.90
21	641	ალექსანდრე რამიშვილი	01017003388	105.34	123.51
22	650	ლელია ქაჯაია	01006013527	65.37	76.65
23	618	ჟუჟუნა კემულარია	01026016004	70.86	83.08
24	598	ლელია ბეიტრიშვილი	01030014207	104.24	122.22
25	648	ცისანა ქავთარაძე	01006016054	59.62	69.90
26	ვარკეთილი 2	მანანა მურუსიძე	01013012692	41.5	48.66
27	626	ნინო მეტრეველი	01006006577	79.53	93.25
28	632	ნინო კვიციანი	01019038955	34.05	39.92
29	626	ზურაბ ცერცვაძე	01008045831	89.2	104.59
30	624	ლალი მაჭარაშვილი	01015020682	51.5	60.38
31	641	მარინა დოლიძე	01017015969	82	96.15
32	654	თეონა ზიბზიბაძე	C72ZKHV2G	67.55	79.20
33	653	ვლადიმერ ბაგიროვი	პასპ. N66/N6220890	62.37	73.13
34	670	დავითი დოლიძე	01011002564	59.1	69.29
35	650	ოთარი მენთეშაშვილი	01011011891	65.37	76.65
36	606	ნანა რაში	01030009842	94.1	110.33
37	613	ნანა გელხვიძე	01301146935	85.15	99.84
38	655	მაია ფურცელაძე - მჭედლიშვილი	18FC29820	85.43	100.17
39	641	მიხეილ ჯიბუტი	01025004224	128.46	150.62
40	649	ბენია გიორგაძე	01021008617	74.33	87.15
41	629	დავით ინდუაშვილი	01019032195	72.8	85.36
42	634	გაიანე ნიკოგოსიანი	76 9501443	95.2	111.62
43	635	ვენერა შაუმიანი	01014003036	78.8	92.39
44	606	სერგეი ყურაშვილი	CCZ853N3K	48.66	57.05

45	641	ზურაბ ბიგვავა	01007002168	82.04	96.19
46	598	მანანა ჟვანია	01024008623	92.25	108.16
47	•	ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტი	•	2602.26	3051.15