



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



გ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 214

“ 20 ” მაისი 2025 წ

ქ. თბილისი

ქ. თბილისში, ბოჭორიშვილის ქ. №20-ის მიმდებარედ №01.11.12.019.203 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 11 350 კვ.მ. ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთის, ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრებისთვის/მათი უფლებამონაცვლეებისთვის და ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის - შპს „მილენიუმისთვის“ (ს/ნ. 400265208), 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 „დ.ა“ ქვეპუნქტის, 118¹ 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 „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების წესის“ პირველი მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-2 მუხლის პირველი და მე-6 პუნქტების, „კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით წარმოქმნილ საკითხთან დაკავშირებით განსახორციელებელ ღონისძიებათა თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 7 დეკემბრის №18.996.1373 განკარგულების პირველი და მე-3 პუნქტების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ დაადგინა:

1. მიეცეს თანხმობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, „ქალაქ თბილისში, ბოჭორიშვილის ქ. №20-ის მიმდებარედ №01.11.12.019.203 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 11 350 კვ.მ. ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთის, ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრებისთვის/მათი უფლებამონაცვლეებისთვის და ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის - შპს „მილენიუმისთვის“ (ს/ნ.

400265208), კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 12 მარტის №25.341.425 განკარგულებით გათვალისწინებული ქ. თბილისში, ბოჭორიშვილის ქ. №20-ის მიმდებარედ №01.11.12.019.203 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 11 350 კვ.მ. ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთის ამ განკარგულების დანართი №1-ით განსაზღვრულ პირობათვის და - შპს „მილენიუმისთვის“ (ს/ნ. 400265208) სიმბოლურ თანხად - 1 (ერთი) ლარის ოდენობით, პირდაპირი განკარგვის წესით პრივატიზებაზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის აღნიშნული განკარგულების დანართი №2-ით წარმოდგენილი ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად.

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე



განკარგულების დანართი N1
(ს/კ: N01.11.12.019.203)

№	კოოპერატივის ნომერი	სახელი, გვარი	პირადი ნომერი	მიწის ნაკვეთის წილი - კვ. მ
კოოპერატივის წევრები				
1	648	ლევან გაბუნია	01012007186	151.33
2	653	თინა ბურჟუკური	01019046564	129.47
3	598	მამუკა ჭიქავა	01024016820	132.23
4	664	ლია ქერდიკაშვილი	01019054557	191.99
5	613	ნანული ძაგნიძე	01024055503	113.75
6	657	დოდო ნოზაძე	01006021888	86.14
7	632	ირმა სულხანიშვილი ანასტასია სულხანიშვილი	01004001498 01552011438	153.10
8	632	მარინე აბუაშვილი	01026013029	118.07
9	652	თამარ თიგიშვილი	65042000026	151.57
10	664	მანანა ბადაგაძე	01021000672	153.35
11	654	ნუკრი დალაქიშვილი	01027005515	131.16
12	635	ვლადიმერ კაჩიანი	პასპ. 46 08 224258	147.89
13	648	მეგი მენთემაშვილი	01008005034	83.91
14	598	გიორგი ვალიშვილი	01025013771	175.28
15	664	ზურაბი ქობალია ზაალ ქობალია ინგა ქობალია	01003003517 01002027318 01003003516	191.99
16	646	ეთერი თარგამაძე	01024003271	120.73
17	598	ფატმა ჯიხვაშვილი	01007003084	81.25
18	624	ვაჟა სუარიშვილი	01011009309	119.30
19	629	თამთა დანელია სოფიო დანელია	01008021046 01008023042	122.41
20	664	ვლადიმერ კუბლაშვილი	01005002535	153.40
21	664	გიორგი მნათობიშვილი ზურაბ მნათობიშვილი	01024031834 01002026043	240.22
22	598	ზურაბ მარდახიაშვილი	01017000835	258.53
23	641	ირაკლი თვარაძე	01027016650	173.70
24	626	ალექსანდრა სიხარულიძე	01024059734	149.99
25	606	დიანა მორგოშია	01001009731	155.40
26	647	მედიკო ნინუა	01006001748	70.32
27	647	ნატალია ქორაია	01008015487	133.06
28	647	ირმა კალანდაძე	01012006567	146.83
29	671	ნინო კალანდაძე	01003001919	89.99

30	649	თამაზ გოგებაშვილი	01019034475	78.31
31	657	მანანა ელბაქიძე	01024000649	102.91
32	664	ამირანი ხოდელი	01030041615	240.22
33	660	ლელია აფციაური	01001047280	100.62
34	632	დავით შტეინბერგი	პასპ.N23333711	153.10
35	621	დიანა ხარებაშვილი	01001008939	89.89
36	664	ანა დანელია	01001084664	240.22
37	654	ელგუჯა სოფრომაძე	04001006452	131.16
38	➤	ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტი	➤	6087.23

ხელშეკრულება

ქ. თბილისში, ბოჭორიშვილის, ქ. N20-ის მიმდებარედ N01.11.12.019.203 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 11350 კვ. მ ფართობის მიწის ნაკვეთის, კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე

ქ. თბილისი

_____ 2025 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, სერგო ბირკაძის (პ/ნ: [●]) მიერ (შემდგომში - „სააგენტო“);
- (2) წინამდებარე ხელშეკრულების დანართებში მითითებული ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრები/მათი უფლებამონაცვლეები (შემდგომში ერთად წოდებული, როგორც „კოოპერატივის წევრები“);
- (3) შპს მილენიუმი (ს/ნ: 400265208) 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 დაევადა, რომ უზრუნველყოს კოოპერატიული ბინათმშენებლობის წევრებისთვის განსაზღვრული უძრავი ქონების სიმბოლურ ფასად საკუთრებაში გადაცემა, მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საბინაო 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) 2024 წლის 20 სექტემბრიდან 2024 წლის 21 ოქტომბრის ჩათვლით, კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუმთავრებლობით დაზარალებული პირების უძრავი ქონებით უზრუნველყოფის მიზნით გამოცხადდა ინტერესთა გამოხატვა, რომლის მიზანსაც წარმოადგენდა ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის

მიერ ქ. თბილისში, ბოჭორიშვილის, ქ. N20-ის მიმდებარედ N01.11.12.019.203 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 11350 კვ. მ ფართობის მიწის ნაკვეთის პრივატიზება და მასზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობა (შემდგომში - „სამშენებლო პროექტი“) (მუნიციპალიტეტისთვის/კოოპერატივის წევრებისთვის გადასაცემი ფართის მინიმალური შეთავაზება 4350 კვ. მ, მინიმალური ბიჯი - 50 კვ.მ, 50-ის ჯერადი რიცხვი (კ-2=3.8) 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 (კ-2) განისაზღვრა 3.8;

ვინაიდან, სააგენტოს 2024 წლის 28 ოქტომბრის ოქმი N4 ოქმის შესაბამისად, 2024 წლის 29 ოქტომბრის № 61-01243033154 წერილის საფუძველზე, აღნიშნულ ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებულად გამოცხადდა შპს „მილენიუმი“ (ს/ნ: 400265208), რომელმაც დააკმაყოფილა მითითებული ინტერესთა გამოხატვით განსაზღვრული ყველა აუცილებელი პირობა, მათ შორის წარმოადგინა ამავე ინტერესთა გამოხატვის 3.2. პუნქტით განსაზღვრული დოკუმენტაცია სრულად. ამასთან, შპს „მილენიუმის“ მიერ წარმოდგენილი სამშენებლო ფართის შეთავაზება - სააგენტოსთვის/სააგენტოს მიერ განსაზღვრული სხვა პირ(ებ)ისათვის/ კოოპერატივის წევრებისთვის ჯამურად გადასაცემი ფართი (თეთრი კარკასის მდგომარეობით) შეადგენს 6 750 კვ. მ-ს (შემდგომში - „გადასაცემი ფართი“);

ვინაიდან, კოოპერატივის წევრებმა სააგენტოში წარდგენილი განცხადებებით დაადასტურეს, რომ თანახმანი არიან, მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე მათი მხრიდან უარის თქმის სანაცვლოდ, საკუთრებაში მიიღონ ქ. თბილისში, ბოჭორიშვილის, ქ. N20-ის მიმდებარედ N01.11.12.019.203 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 11350 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, ბოჭორიშვილის, ქ. N20-ის მიმდებარედ N01.11.12.019.203 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 11350 კვ. მ ფართობის მიწის ნაკვეთის კოოპერატივის წევრებისა და შპს მილენიუმისათვის“ (ს/ნ: 400265208), 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, ბოჭორიშვილის, ქ. N20-ის მიმდებარედ N01.11.12.019.203 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული

11350 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 მე-2 მუხლით განსაზღვრული ვალდებულებების 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 ვალდებულებების შესრულების პირობით, რაც შესაბამის მოწმობაში/ამონაწერში აისახება შემდეგი ჩანაწერით: „შეძენილია ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულების პირობით“. მიწის ნაკვეთის დაყოფის შემთხვევაში, ამ პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულება რეგისტრირებული უნდა იყოს დაყოფის შედეგად წარმოქმნილ ყველა საკადასტრო ერთეულზე.
- 1.5. ხელშეკრულების 1.4. პუნქტით გათვალისწინებული შეზღუდვა საჯარო რეესტრის მიერ 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 ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ფართებზე კოოპერატივის წევრების/ მუნიციპალიტეტის/ მუნიციპალიტეტის მიერ განსაზღვრული სხვა პირ(ებ)ის (შემდგომში - „ქონების მიმღები პირები“) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდეგ, კომპანიის წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში, სრული სამშენებლო პროექტის ფარგლებში წარმოქმნილი ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის (ქონების მიმღები პირებისთვის ამ ხელშეკრულების 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 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 პუნქტების შესაბამისად შესაძლებელია მოეხსნას შეზღუდვა, განსაზღვრავს კომპანია საკუთარი შეხედულებისამებრ და აღნიშნული არ მოიცავს ქონების მიმღები პირებისათვის ამ ხელშეკრულების 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 ქონების მიმღები პირების თანხმობა. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, მიწის ნაკვეთზე აშენებული შენობა-ნაგებობ(ებ)იდან ინდივიდუალური (სარეალიზაციო) ფართების მესამე პირებზე განკარგვას/უფლებრივად დატვირთვას არ ესაჭიროება სააგენტოს/ სხვა ქონების მიმღები პირების თანხმობა.

მუხლი 2. საპრივატიზებო საფასური

- 2.1. მიწის ნაკვეთი 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, უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით, შემდეგ საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით:
მიმღები: სახელმწიფო ხაზინა TRESGE22
სახაზინო კოდი: 300773390

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

მუხლი 3. პროექტის განხორციელების ძირითადი პირობები

- 3.1. კომპანია ვალდებულია ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული წესითა და ვადებში, შესაბამისი სამშენებლო ნებართვ(ებ)ის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთზე განახორციელოს საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობა და აშენებული შენობა-ნაგებობ(ებ)იდან ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული შესაბამისი ფართები გადასცეს ქონების მიმღებ პირებს მათი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციისა და შემდგომში, ფაქტობრივად გადაცემის გზით. ამასთან, კომპანია ვალდებულია:
- 3.1.1. ამ ხელშეკრულები 3.5 პუნქტის შესაბამისად, მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის მოპოვებიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) თვის ვადაში, ინდივიდუალური ფართების განაწილების ოქმის (ე.წ. „განშლა“) საფუძველზე, მიმართოს საჯარო რეესტრს ამ ხელშეკრულების დანართით განსაზღვრულ ინდივიდუალურ ფართებზე ქონების მიმღები პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით;
- 3.1.2. 3.1.1. პუნქტით გათვალისწინებული ვადის გასვლიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს შესაბამისი მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის მოპოვებიდან 5 (ხუთი) თვის ვადაში, ინდივიდუალური ფართების განაწილების ოქმის (ე.წ. „განშლა“) საფუძველზე უზრუნველყოს საჯარო რეესტრში ამ ხელშეკრულების დანართით განსაზღვრულ ინდივიდუალურ ფართებზე ქონების მიმღები პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია;
- 3.1.3. შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობის დასრულებისათვის ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში, ხელშეკრულების დანართით განსაზღვრული ინდივიდუალური ფართები გადასცეს ქონების მიმღებ პირებს ფაქტობრივად, ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ე.წ. „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობით.
- 3.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ ამ ხელშეკრულებით განისაზღვრება მხოლოდ კოოპერატივის წევრების მიერ მისაღები საცხოვრებელი ფართების ფართობი (დანართის შესაბამისად), ხოლო ფართის სხვა მახასიათებლები (ხედი, სართული, კონფიგურაცია, შიდა ტიხრების განლაგება) კომპანიასა და კოოპერატივის წევრებს შორის წინასწარ არ შეთანხმდება და განსაზღვრავს კომპანია საკუთარი შეხედულებისამებრ, ხოლო თითოეული პირის მიერ მისაღები ფართის ადგილმდებარეობა და ფართების მიღების რიგითობა განისაზღვრება 3.7-3.11 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 ამ ხელშეკრულების ფარგლებში 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, ქონების მიმღებ პირებს 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 მას 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 მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმება უზრუნველყოს ამ ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 6 (ექვსი) თვის ვადაში.
- 3.5. კომპანია ვალდებულია იმ შენობა-ნაგებობ(ებ)ის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის მოპოვება, სადაც განთავსდება გადასაცემი ფართი, უზრუნველყოს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს ამ ხელშეკრულების გაფორმებიდან 9 (ცხრა) თვისა, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
- 3.6. კომპანიის მიერ ქონების მიმღები პირებისათვის გადასაცემი ფართის ჯამური ოდენობა შეადგენს [●] კვ.მ-ს (შემდგომში - „გადასაცემი ფართი“), საიდანაც კოოპერატივის წევრებს გადაეცემათ - [●] კვ.მ, ხოლო სააგენტოს - [●] კვ.მ. კომპანია ვალდებულია მიწის ნაკვეთზე მშენებლობა განახორციელოს 2 (ორი) ან 3 (სამი) სამშენებლო ლოტად (შენობა-ნაგებობად), შემდეგი წესით:
 - 3.6.1. კომპანიის მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის 2 (ორი) სამშენებლო ლოტად (შენობა-ნაგებობად) განხორციელების შემთხვევაში, თითოეულ სამშენებლო ლოტში გათვალისწინებულ უნდა იქნას სულ მცირე გადასაცემი ფართის 50%, ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, აღნიშნული არ ზღუდავს კომპანიას, გადასაცემი ფართის მშენებლობა და გადაცემა, სრულად ან 50%-ზე მეტი ოდენობით, განახორციელოს უპირატესად იმ შენობა-ნაგებობ(ებ)იდან, რომლის მშენებლობის დასრულება წინ უსწრებს მეორე შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასრულებას. 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 შემდეგ ვადებში:
 - 3.6.1.1. ლოტი I (გადასაცემი ფართის არანაკლებ 50 %) – შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის მოპოვებიდან არაუგვიანეს 30 (ოცდაათი) თვის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს ამ ხელშეკრულების გაფორმებიდან 39 (ოცდაცხრამეტი) თვისა;
 - 3.6.1.2. ლოტი II (გადასაცემი ფართის დარჩენილი ოდენობა) – 3.6.1.1. პუნქტით მიხედვით, I ლოტისთვის გათვალისწინებული ვადის დასრულებიდან არაუგვიანეს 24 (ოცდაოთხი) თვის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს ამ ხელშეკრულების გაფორმებიდან 63 (სამოცდასამი) თვისა;
 - 3.6.2. კომპანიის მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის 3 (სამი) სამშენებლო ლოტად (შენობა-ნაგებობად) განხორციელების შემთხვევაში, თითოეულ სამშენებლო ლოტში გათვალისწინებულ უნდა იქნას სულ მცირე 40%-30%-30% შესაბამისი თანმიმდევრულობით. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, აღნიშნული არ ზღუდავს კომპანიას, გადასაცემი ფართის მშენებლობა და გადაცემა, სრულად ან 40%-ზე მეტი ოდენობით, განახორციელოს უპირატესად იმ შენობა-ნაგებობ(ებ)იდან, რომლის მშენებლობის დასრულება წინ უსწრებს სხვა შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობის დასრულებას. 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 შემდეგ ვადებში:

- 3.6.2.1. ლოტი I (გადასაცემი ფართის არანაკლებ 40%) - შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის მოპოვებიდან არაუგვიანეს 30 (ოცდაათი) თვის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს ამ ხელშეკრულების გაფორმებიდან 39 (ოცდაცხრამეტი) თვისა;
- 3.6.2.2. ლოტი II (გადასაცემი ფართის არანაკლებ 30%) - ამ მუხლის 3.6.2.1. პუნქტის მიხედვით, I ლოტისთვის გათვალისწინებული ვადის დასრულებიდან არაუგვიანეს 12 (თორმეტი) თვის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს ამ ხელშეკრულების გაფორმებიდან 51 (ორმოცდათერთმეტი) თვისა;
- 3.6.2.3. ლოტი III (გადასაცემი ფართის დარჩენილი ოდენობა) - ამ მუხლის 3.6.2.2. პუნქტის მიხედვით, II ლოტისთვის გათვალისწინებული ვადის დასრულებიდან არაუგვიანეს 12 (თორმეტი) თვის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს ამ ხელშეკრულების გაფორმებიდან 63 (სამოცდასამი) თვისა;

- 3.7. 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 14 (თოთხმეტი) 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.
- 3.8. იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიის მიერ ქონების მიმღები პირებისათვის ამ ხელშეკრულებით 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 14 (თოთხმეტი) 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 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში. კომპანია ვალდებულია კენჭისყრის შედეგები გაითვალისწინოს შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის არქიტექტურული პროექტის დამუშავებისა და შეთანხმებისას.
- 3.9. 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 14 (თოთხმეტი) 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 14 (თოთხმეტი) დღის

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.

3.10. ამ ხელშეკრულების 3.8 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.

3.11. ამ ხელშეკრულების 3.9 პუნქტით გათვალისწინებული კენჭისყრის ამ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადებში ან/და კანონმდებლობით განსაზღვრული ფორმის დაცვით ჩაუტარებლობის შემთხვევაში:

3.11.1. 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 14 (თოთხმეტი) 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.

3.11.2. 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, 3.1.2 პუნქტით განსაზღვრული შესაბამისი ვალდებულება მიიჩნევა შესრულებულად. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, ამ პუნქტის შესაბამისად გადასაცემ ფართ(ებ)ზე ამხანაგობის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, კოოპერატივის წევრთა/სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ სხვა პირთა (ასეთი არსებობის შემთხვევაში) შორის ფართების განაწილებასა და გადაცემაზე ვალდებულება ეკისრება შესაბამის ამხანაგობას.

3.12. ამ ხელშეკრულების მიზნებისთვის, მშენებლობა დასრულებულად მიიჩნევა, როდესაც გადასაცემი ფართი მიაღწევს ამ ხელშეკრულების 3.13 პუნქტით გათვალისწინებულ „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობას.

3.13. ქონების მიმღები პირებისთვის გადასაცემი, ამ ხელშეკრულებით 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;

- 3.14. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ ფართებში აივნის ფართი არ უნდა აღემატებოდეს შესაბამისი პირისათვის გადაცემული ინდივიდუალური ფართის 10%-ს. წინააღმდეგ შემთხვევაში აივნის დამატებითი ფართი ქონების მიმღებ შესაბამის პირს გადაეცემა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ფართზე დამატებით, უსასყიდლოდ.
- 3.15. ამ ხელშეკრულების მიზნებისთვის, „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.
- 3.16. 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 3.6 პუნქტით გათვალისწინებულ შესაბამის ვადებში, რასთან დაკავშირებითაც მხარეთა შორის გაფორმდება მიღება-ჩაბარების აქტი.
- 3.17. კომპანია ვალდებულია ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობა/შენობა-ნაგებობები, რომელშიც გათვალისწინებულია ქონების მიმღები პირებისთვის გადასაცემი ფართი, ექსპლუატაციაში მიიღოს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესითა და ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს ამ ხელშეკრულების 3.6 პუნქტით გათვალისწინებული შესაბამისი ვადის ამოწურვიდან არაუგვიანეს 6 (ექვსი) თვის ვადაში.
- 3.18. კომპანია უფლებამოსილია განახორციელოს მიწის ნაკვეთის დაყოფა დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულებად, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, რასაც არ ესაჭიროება კოოპერატივის წევრების/სააგენტოს თანხმობა.
- 3.19. 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 განსაზღვრული სხვა პირ(ებ)ის თანხმობა. ამ მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, კოოპერატივის წევრები/წევრების/სააგენტოს მიერ განსაზღვრული სხვა პირ(ებ)ი არ არიან უფლებამოსილნი რაიმე სახის პრეტენზია/მოთხოვნა წარადგინონ კომპანიასთან ან/და სააგენტოსთან.
- 3.20. 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.

3.21. ამ ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით, ხელშეკრულების დანართის [●] პუნქტებით გათვალისწინებული პირები: [●] მიწის ნაკვეთიდან ამ ხელშეკრულების დანართით განსაზღვრულ შესაბამის წილებზე საკუთრების უფლების გადაცემის სანაცვლოდ, უარს აცხადებენ, ასევე, ქ. თბილისში, [●] საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული [●] 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 სხვა 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 საპრივატიზებო პირობები და ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული სხვა ვალდებულებები.
 - 4.1.2. კოოპერატივების წევრები ვალდებული არიან შექმნან ამხანაგობა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ამ ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) თვის ვადაში და კომპანიასთან/სააგენტოსთან შემდგომი ურთიერთობა აწარმოონ ამხანაგობის თავმჯდომარის მეშვეობით.
 - 4.1.3. კომპანია ვალდებულია უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სააგენტოს მიერ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში და საკუთრების მოწმობასთან ერთად, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნით წარადგინონ წინამდებარე ხელშეკრულება 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. კომპანია ვალდებულია შეასრულოს ამ ხელშეკრულების 5.2. პუნქტით გათვალისწინებული შესაბამისი ვალდებულებები, ამავე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული წესითა და პირობებით.
 - 4.1.6. 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.

- 4.1.7. 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.
- 4.1.8. 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 3.20. 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 ნაკვეთსა 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 [●] პუნქტებით გათვალისწინებული პირები: [●] მიწის ნაკვეთიდან ამ ხელშეკრულების დანართით განსაზღვრულ შესაბამის წილებზე საკუთრების უფლების გადაცემის სანაცვლოდ, უარს აცხადებენ, ასევე, ქ. თბილისში, [●] საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული [●] მიწის ნაკვეთიდან და მასზე მდებარე შენობა-ნაგებობიდან, მისი 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 მიწის ნაკვეთის ნაწილი დაკავებულია თვითნებურად და აღნიშნული არ მიიჩნევა გადაცემული მიწის ნაკვეთის უფლებრივ ან/და ნივთობრივ ნაკლად. აღნიშნულთან დაკავშირებით, კომპანიას არ აქვს და არც წარმოეშობა რაიმე სახის უფლება, მოთხოვნა, ინტერესი ან/და პრეტენზია საქართველოს სახელმწიფოს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ან/და მათი ნებისმიერი ორგანოს მიმართ.
- 5.2.2. მისთვის ცნობილია, რომ უძრავი ქონების სამშენებლოდ განვითარება უნდა განხორციელდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში.
- 5.2.3. მისთვის ცნობილია, რომ უძრავ ქონების ნაწილზე ვრცელდება წყალმომარაგების ძირითადი ქსელის შეზღუდვის ზონა და კომპანია იღებს ვალდებულებას, რომ პროექტის განხორციელებისას დაიცავს ამ პუნქტით გათვალისწინებულ შეზღუდვასთან დაკავშირებით კანონმდებლობით დადგენილ რეგულაციებს. უძრავ ქონებაზე, ასევე, შესაძლოა მდებარეობდეს 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;
- 5.3.3. მათთვის ცნობილია ამ ხელშეკრულების საფუძველზე გადასაცემი უძრავი ქონების უფლებრივი და ფაქტობრივი მდგომარეობა (მათ შორის, მიწის ნაკვეთების თვითნებურად დაკავების ფაქტი), ხარისხი, მახასიათებლები და სავარაუდო ღირებულება და აღნიშნულთან დაკავშირებით არ გააჩნიათ არანაირი პრეტენზია (მათ შორის, კოოპერატიულ ნაწილში იმ შემთხვევაშიც, თუ უძრავი ქონების (სავარაუდო) ღირებულება ნაკლებია შესაბამისი სახელმწიფო საშინაო ვალის/კოოპერატიული ბინის (სავარაუდო) ღირებულებაზე);

- 5.3.4 არ არსებობს არსებული ან/და შესაძლოდ გამოვლენილი არანაირი ფაქტობრივი ან/და სამართლებრივი გარემოება, რამაც შეიძლება შეაფერხოს/ხელი შეუშალოს ხელშეკრულების ამ მუხლით გათვალისწინებული განცხადებების და გარანტიების შესრულებას.
- 5.3.5 სააგენტო ხელშეკრულებას აფორმებს მხოლოდ კოოპერატივის წევრებისა და კომპანიის, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა განცხადების და გარანტიის ნამდვილობის პრეზუმფციაზე დაყრდნობით.
- 5.4. მხარეები აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ:**
- 5.4.1 ხელშეკრულების ყველა მხარე კისრულობს ვალდებულებას, ამ ხელშეკრულების ფარგლებში იმოქმედოს კეთილსინდისიერების პრინციპის დაცვით, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.
- 5.4.2 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.
- 5.4.3 სააგენტო ადასტურებს, რომ კომპანიის მიერ საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შესაბამისი წესების და მოთხოვნების დაცვის შემთხვევაში, სააგენტო უზრუნველყოფს, რომ კომპანიამ ჯამურად აითვისოს ინტერესთა გამოხატვით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით ($\kappa=3.8$) 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.
- 5.4.4 ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული უფლებების და ვალდებულებების მესამე პირებზე გადაცემის შემთხვევაში, მესამე პირს გადაეცემა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა შესაბამისი უფლება და ვალდებულება.
- 5.4.5 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 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 (კრძოლ: უძრავ ქონებაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების, შესაბამისი მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის მოპოვების, ინდივიდუალურ საცხოვრებელ ფართებზე ხელშეკრულებით განსაზღვრულ პირთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის და ამ ვალდებულებების შესრულების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში შესასრულებელი ყველა სხვა ვალდებულების, ასევე, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულებების) უზრუნველსაყოფად კომპანიამ სააგენტოს სასარგებლოდ წარადგინა ჯამში 4 500 000 (ოთხი მილიონ ხუთასი ათასი) ლარის ოდენობის სს „თიბისი ბანკის“ (ს/კ: 204854595) მიერ 2024 წლის 17 ოქტომბრის თარიღით, მპს "მილენიუმის" (ს/ნ: 400265208) სახელზე გაცემული უპირობო და გამოუხმობადი საბანკო გარანტია N4049210-13791022. 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 საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ 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, თუ კომპანია შეასრულებს საბანკო გარანტიით უზრუნველყოფილ ყველა ვალდებულებას, ინდივიდუალურ ფართებზე შესაბამის ქონების მიმღებ 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 ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ქონების მიმღებ პირთათვის საცხოვრებელი ფართების ფაქტობრივად გადაცემისა და შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღების ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადის დარღვევის შემთხვევაში, ქონების მიმღები პირები უფლებამოსილნი არიან კომპანიას დააკისრონ პირგასამტეხლო მათთვის გადასაცემი შესაბამისი ინდივიდუალური ფართის (დასრულებულ და ექსპლუატაციაში მიღებულ მდგომარეობაში) საბაზრო ღირებულების 0,02 %-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 მიიჩნევს შესაბამისი პირის უფლებამოსილებას ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული სამართლებრივი ურთიერთობების ფარგლებში, ამ პირის მიერ მისაღები საცხოვრებელი ფართისა და მიწის ნაკვეთში ამ ფართის შესაბამისი წილის ნაწილში. ხელშეკრულების საფუძველზე მიღებული ფართი ან მისაღებ ფართზე უფლებები გადაეცემა (მიექცევა, დარეგისტრირდება) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტს საკუთრებაში. ამასთან, შესაბამისი კოოპერატივის წევრის კუთვნილ შესაბამის ფართზე არსებული იპოთეკის ან/და სხვა სახის უფლებები გაუქმდება სააგენტოს მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი ცალმხრივი წერილობითი მიმართვის საფუძველზე, თუ აღნიშნული ქონების იპოთეკით დატვირთვამდე საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთის შესახებ ჩანაწერში რეგისტრირებულია საპრივატიზებო ვალდებულების (ვალდებულებების) ამსახველი შესაბამისი ინფორმაცია. აღნიშნული არ საჭიროებს კომპანიის ან/და კოოპერატივის წევრების თანხმობას.

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

6.3.2. კომპანიის მიმართ:

6.3.2.1. 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, კომპანიას არ აუნაზღაურდება ხელშეკრულების გაფორმებამდე ან/და მასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები. კომპანიას არ წარმოეშობა

სააგენტოს მიმართ რაიმე სახის მოთხოვნის/პრეტენზიის წარდგენის უფლება, მათ შორის, რაიმე სახის ზიანის ან/და ზარალის ანაზღაურებასთან დაკავშირებით. სააგენტოს არ დაეკისრება საპრივატიზებო პირობის ან/და ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული სხვა ვალდებულებების შესრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა მიერ გადახდილი თანხებისა და გაწეული ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება.

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

მუხლი 7. ფორს-მაჟორი

- 7.1 ფორს-მაჟორი ნიშნავს ნებისმიერ მოვლენას, რომელიც მხარეების გონივრულ კონტროლის მიღმაა და მისი წარმოქმნის წინასწარ განჭვრეტა შეუძლებელი იყო ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის, მათ შორის, ომი, რევოლუცია, ამბოხი, აჯანყება, სამოქალაქო ომი, ინტერვენცია, შეიარაღებული კონფლიქტი, ტერორისტული აქტი, საბოტაჟი, რადიაცია, ბიოლოგიური ან ქიმიური დაბინძურება, აფეთქება, ხანძარი, ეპიდემია, ციკლონი, მეწყერი, მეხი, მიწისძვრა, წყალდიდობა, ვულკანის ამოფრქვევა, სხვა სტიქიური უბედურება ან ნებისმიერი მსგავსი მოვლენა.
- 7.2 იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე მხარეს ხელი ეშლება ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაში ხელშეკრულების 7.1. პუნქტში აღნიშნული ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის გამო, მან დაუყოვნებლივ წერილობით უნდა შეატყობინოს დანარჩენ მხარეებს აღნიშნულის შესახებ. ამავე მხარემ გონივრულ ვადაში უნდა წარუდგინოს დანარჩენ მხარეებს დეტალური ინფორმაცია ფორს-მაჟორის მიზეზებისა და შედეგების შესახებ.
- 7.3 თუ ფორს-მაჟორული გარემოება ხელს შეუშლის რომელიმე მხარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების ან/და მისი ნაწილის ჯეროვნად შესრულებას, იმ მხარეს, რომელიც ფორს-მაჟორზე მიუთითებს, ასეთ გარემოებასა და შესაბამისი ვალდებულებების შეუსრულებლობას შორის მიზეზ-შედეგობრივი კავშირის დადასტურების შემთხვევაში, ვალდებულებების შეუსრულებლობა ჩაეთვლება საპატიოდ და ხელშეკრულების სხვა მხარეს არ ექნება უფლება შეწყვიტოს ხელშეკრულება აღნიშნული საფუძველით, გარდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

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 გამოყენებლობა 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 გამოირიცხავს 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 ხელშეკრულების განმარტებისას არ მოხდება მათი მხედველობაში მიღება.
- 9.6. ნებისმიერი კორესპონდენცია მხარეებს შორის უნდა განხორციელდეს წერილობითი ფორმით, ქართულ ენაზე, ქვემოთ მითითებულ მისამართებზე შეტყობინების გაგზავნის გზით. თითოეული მხარე ვალდებულია, ხელშეკრულების სხვა მხარეებს წერილობით აცნობოს მითითებული მისამართის ცვლილების შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში, გაგზავნილი შეტყობინება ჩაითვლება ადრესატისთვის ჩაბარებულად ზედიზედ 2-ჯერ სს “საქართველოს ფოსტით” ან/და სხვა კურიერის მიერ ჩაბარების შეუძლებლობის შემთხვევაში.
- სააგენტო: ქ. თბილისი, ჟიული მარტავას 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: N01.11.12.019.203)

№	კოოპერატივის ნომერი	სახელი, გვარი	პირადი ნომერი	საცხოვრებელი ფართი ე.წ. თეთრი კარკასის მდგომარეობით	მიწის ნაკვეთის წილი - კვ. მ
კოოპერატივის წევრები					
1	648	ლევან გაბუნია	01012007186	90	151.33
2	653	თინა ბუჩუკური	01019046564	77	129.47
3	598	მამუკა ჭიქავა	01024016820	78.64	132.23
4	664	ლია ქერდიკაშვილი	01019054557	114.18	191.99
5	613	ნანული ძაგნიძე	01024055503	67.65	113.75
6	657	დოდო ნოზაძე	01006021888	51.23	86.14
7	632	ირმა სულხანიშვილი ანასტასია სულხანიშვილი	01004001498 01552011438	91.05	153.10
8	632	მარინე აბუაშვილი	01026013029	70.22	118.07

9	652	თამარ თიგიშვილი	65042000026	90.14	151.57
10	664	მანანა ბადაგაძე	01021000672	91.2	153.35
11	654	ნუკრი დალაქიშვილი	01027005515	78	131.16
12	635	ვლადიმერ კაჩიანი	პასპ. 46 08 224258	87.95	147.89
13	648	მეგი მენთეშვილი	01008005034	49.9	83.91
14	598	გიორგი ვალიშვილი	01025013771	104.24	175.28
15	664	ზურაბი ქობალია ზაალ ქობალია ინგა ქობალია	01003003517 01002027318 01003003516	114.18	191.99
16	646	ეთერი თარგამაძე	01024003271	71.8	120.73
17	598	ფატმა ჯიხვაშვილი	01007003084	48.32	81.25
18	624	ვაჟა სუარიშვილი	01011009309	70.95	119.30
19	629	თამთა დანელია სოფიო დანელია	01008021046 01008023042	72.8	122.41
20	664	ვლადიმერ კუბლაშვილი	01005002535	91.23	153.40
21	664	გიორგი მნათობიშვილი ზურაბ მნათობიშვილი	01024031834 01002026043	142.86	240.22
22	598	ზურაბ მარდასიაშვილი	01017000835	153.75	258.53
23	641	ირაკლი თვარაძე	01027016650	103.3	173.70
24	626	ალექსანდრა სიხარულიძე	01024059734	89.2	149.99
25	606	ლიანა მორგოშია	01001009731	92.42	155.40
26	647	მედიკო ნინუა	01006001748	41.82	70.32
27	647	ნატალია ქორაია	01008015487	79.13	133.06
28	647	ირმა კალანდაძე	01012006567	87.32	146.83
29	671	ნინო კალანდაძე	01003001919	53.52	89.99
30	649	თამაზ გოგებაშვილი	01019034475	46.57	78.31
31	657	მანანა ელბაქიძე	01024000649	61.2	102.91
32	664	ამირანი ხოდელი	01030041615	142.86	240.22
33	660	ლელია აფციაური	01001047280	59.84	100.62
34	632	დავით შტეინბერგი	პასპ.N23333711	91.05	153.10
35	621	ლიანა ხარებაშვილი	01001008939	53.46	89.89
36	664	ანა დანელია	01001084664	142.86	240.22
37	654	ელგუჯა სოფრომაძე	04001006452	78	131.16

38	➤	ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტი	➤	3620.16	6087.23
----	---	-------------------------------	---	---------	---------

მხარეთა ხელმოწერები: