



# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № \_ \_ 386

“ \_ 19 \_ ” აგვისტო \_ \_ 2025 წ

## ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სახელით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსა და შპს „ინდუსტრიულ ქალაქს“ (ს/ნ. 404580191) შორის 2019 წლის 23 სექტემბერს გაფორმებულ „პირობებით გამოცხადებული აუქციონის №ე-482-1-23724 ხელშეკრულებაში“ ცვლილებების შეტანის თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 75-ე მუხლის „დ.ზ“ ქვეპუნქტის, 127<sup>2</sup> მუხლის მე-2 პუნქტის, „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 22 დეკემბრის №19-72 დადგენილებით დამტკიცებული წესის 24-ე მუხლის მე-9 პუნქტის საფუძველზე, ასევე „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სახელით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსა და შპს „ინდუსტრიულ ქალაქს“ (ს/ნ. 404580191) შორის 2019 წლის 23 სექტემბერს გაფორმებულ „პირობებით გამოცხადებული აუქციონის №ე-482-1-23724 ხელშეკრულებაში“ ცვლილებების შეტანის თაობაზე შეთანხმების მოწონების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის 18 აგვისტოს №25.1390.1570 განკარგულების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ დაადგინა:

1. შევიდეს ცვლილებები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სახელით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსა და შპს „ინდუსტრიულ ქალაქს“ (ს/ნ. 404580191) შორის 2019 წლის 23 სექტემბერს გაფორმებულ „პირობებით გამოცხადებული აუქციონის №ე-482-1-23724 ხელშეკრულებაში“, ამ განკარგულების დანართით გათვალისწინებული შეთანხმების პირობების შესაბამისად.

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის  
საკრებულოს თავმჯდომარე

ზურაბ აბაშიძე

## შეთანხმება

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სახელით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსა და შპს „ინდუსტრიულ ქალაქს“ (ს/ნ: 404580191) შორის 2019 წლის 23 სექტემბერს გაფორმებულ „პირობებით გამოცხადებული აუქციონის №ე-482-1-23724 ხელშეკრულებაში“ ცვლილებების შეტანის თაობაზე

ქ. თბილისი \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / 2025 წ.

ერთი მხრივ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სახელით, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო (შემდგომში: სააგენტო/აუქციონატორი), წარმოდგენილი [●] მიერ,

მეორე მხრივ, შპს „ინდუსტრიული ქალაქი“ (ს/ნ: 404580191) (შემდგომში: მყიდველი/აუქციონში გამარჯვებული პირი), წარმოდგენილი [●] მიერ,

შემდეგში ერთობლივად წოდებული, როგორც: მხარეები,

ვინაიდან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სახელით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოსა და შპს „ინდუსტრიულ ქალაქს“ (ს/ნ: 404580191) შორის 2019 წლის 23 სექტემბერს გაფორმდა „პირობებით გამოცხადებული აუქციონის №ე-482-1-23724 ხელშეკრულება“ (მასში 15.10.2019, 15.09.2020, 22.06.2021, 20.07.2022 და 18.01.2024 წლებში შესული ცვლილებებისა და დამატებების გათვალისწინებით, შემდგომში: ხელშეკრულება), რომლის საფუძველზეც, მყიდველს საკუთრებაში გადაეცა ქ. თბილისში, დასახლება მუხიანი, IV მიკრო/რაიონსა და მუხიანის საცხოვრებელი რაიონის მიმდებარედ არსებული 117 955 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა ნაგებობები, კერძოდ, №01.11.17.008.031 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 24 485 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული №1, №2, №3, №4, №5, №6, №7 შენობა-ნაგებობები და №01.11.17.006.844 საკადასტრო ერთეულზე მდებარე 93 470 კვ.მ მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული №1 დან №10-ის ჩათვლით შენობა-ნაგებობები (შემდგომში ერთად: პრივატიზებული ქონება);

ვინაიდან მყიდველის 2025 წლის 08 აგვისტოს №10/01252203345-61 განცხადებით მოთხოვნილი იქნა ხელშეკრულებაში რიგი ცვლილებების განხორციელება;

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2025 წლის [●] აგვისტოს №[●] და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის [●] აგვისტოს №[●] განკარგულებების გათვალისწინებით, ვდებთ წინამდებარე შეთანხმებას (შემდგომში: შეთანხმება) შემდეგზე:

1. ხელშეკრულებაში შევიდეს შემდეგი ცვლილებები:

1.1. შეიცვალოს ხელშეკრულების მე-2 მუხლი და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„2. აუქციონში გამარჯვებული პირი ვალდებულია, საკუთრებაში გადაცემულ უძრავ ქონებაზე განახორციელოს პროექტი თანდართული კონცეფციის შესაბამისად (დანართი №1). კონცეფციაში ცვლილება დასაშვებია მხარეთა შეთანხმებით. ყოველგვარი ექვის გამოსარიცხად, კონცეფცია განსაზღვრავს უძრავი ქონების განვითარების ძირითად პრინციპებს და კონცეფციაში მითითებული მონაცემები (განვითარების კატეგორიები, მდებარეობა, ფართობები, კონფიგურაცია და სხვ.) არ წარმოადგენს აუქციონში გამარჯვებული პირისთვის სავალდებულოდ შესასრულებელ პირობებს. უძრავი ქონების განვითარების ზუსტი მახასიათებლები, კერძოდ, განვითარების კატეგორიები განისაზღვრება ხელშეკრულების №2 და/ან №3 დანართების შესაბამისად“.

**1.2. შეიცვალოს ხელშეკრულების 2.1 პუნქტი და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:**

„2.1. აუქციონში გამარჯვებული პირი ვალდებულია, არაუგვიანეს 2029 წლის 23 სექტემბრისა საკუთრებაში გადაცემულ უძრავ ქონებაზე (სრულად ან/და მის ნაწილზე) (მიწის ნაკვეთი/შენობა-ნაგებობები) განავითაროს ხელშეკრულების დანართი №2-ით განსაზღვრული „სავალდებულო კატეგორიებიდან“ ერთი ან რამდენიმე დანიშნულება, საკუთარი შეხედულებისამებრ. აუქციონში გამარჯვებული პირი უფლებამოსილია ხელშეკრულების დანართი №2-ით განსაზღვრული „სავალდებულო კატეგორიებიდან“ თავად განსაზღვროს რომელი კატეგორი(ებ)ის და რა მოცულობით განვითარებას უზრუნველყოფს და მასზე არ ვრცელდება აღნიშნული კატეგორიების განვითარების ნაწილში რაიმე ფორმის „სავალდებულო კატეგორიის“ მოცულობითი (ფართობის) და/ან რაოდენობრივი შეზღუდვა.

**1.3. შეიცვალოს ხელშეკრულების 2.2 პუნქტი და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:**

„2.2. აუქციონში გამარჯვებული პირი უფლებამოსილია, არაუგვიანეს 2029 წლის 23 სექტემბრისა საკუთრებაში გადაცემული უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთი/შენობა-ნაგებობები) ნაწილი, რომელსაც არ მოიცავს ხელშეკრულების 2.1 პუნქტი, ათვისოს სრულად ან/და ნაწილობრივ და მასზე განავითაროს ხელშეკრულების დანართი №3-ით განსაზღვრული ერთი ან რამდენიმე დანიშნულება, საკუთარი შეხედულებისამებრ. აუქციონში გამარჯვებული პირი უფლებამოსილია ხელშეკრულების დანართი №3-ით განსაზღვრული კატეგორიებიდან თავად განსაზღვროს რომელი კატეგორი(ებ)ის და რა მოცულობით განვითარებას უზრუნველყოფს და მასზე არ ვრცელდება აღნიშნული კატეგორიების განვითარების ნაწილში რაიმე ფორმით მოცულობითი (ფართობის) და/ან რაოდენობრივი შეზღუდვა.

**1.4. შეიცვალოს ხელშეკრულების 2.2<sup>1</sup> პუნქტი და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:**

„2.2<sup>1</sup> ამ ხელშეკრულების მიზნებისთვის, უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთი/შენობა ნაგებობა) განვითარება გულისხმობს უძრავ ქონებაზე (მიწის ნაკვეთი/შენობა ნაგებობა) სრულად ან/და მის ნაწილ(ებ)ზე ხელშეკრულების მე-3 მუხლით გათვალისწინებული ინვესტიციის განხორციელებას ამავე მუხლით გათვალისწინებულ ვადებში, ხელშეკრულების 2.1 და/ან 2.2 პუნქტებით გათვალისწინებული კატეგორიების შესაბამისად, შემდგომი/სამომავლო ფუნქციონირების მიზნით“.

**1.5. შეიცვალოს ხელშეკრულების 2.3 პუნქტი და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:**

„2.3. აუქციონში გამარჯვებული პირი უფლებამოსილია საკუთრებაში გადაცემული უძრავი ქონება განავითაროს მხოლოდ ხელშეკრულების დანართი №2 და/ან დანართი №3-ით გათვალისწინებული კატეგორიების შესაბამისად, რაც, აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე აუქციონში გამარჯვებული პირის საკუთრების უფლებასთან ერთად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება შემდეგი ჩანაწერის სახით:

„მხოლოდ ხელშეკრულების №2 და/ან №3 დანართებით გათვალისწინებული კატეგორი(ებ)ის შესაბამისად განვითარების პირობით“.

ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, წინამდებარე პირობა არ წარმოადგენს საკუთრებაში გადაცემული უძრავი ქონების საპრივატიზებო პირობას/ვალდებულებას. შესაბამისად, წინამდებარე ხელშეკრულების 3<sup>1</sup> (ბ) მუხლით გათვალისწინებული საბოლოო დასკვნის საფუძველზე, აუქციონში გამარჯვებული პირის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულების დადასტურების შემდგომ, საკუთრებაში გადაცემული უძრავი ქონება ხდება აუქციონში გამარჯვებული პირის უპირობო საკუთრება. წინამდებარე ხელშეკრულების 3<sup>1</sup> (ბ) მუხლით გათვალისწინებული საბოლოო დასკვნის საფუძველზე, აუქციონში გამარჯვებული პირის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულების დადასტურების შემდგომ, აღნიშნული პირობა რეგისტრირებული რჩება საკუთრებაში გადაცემულ უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრის ამონაწერში და განიხილება როგორც აღნიშნული ქონების შემდგომი განკარგვისა და განვითარებისთვის გასათვალისწინებელი პირობა.

1.6. შეიცვალოს ხელშეკრულების 2.4 პუნქტი და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„2.4. აუქციონში გამარჯვებული პირი ვალდებულია, არაუგვიანეს 2023 წლის 31 მარტისა საკუთრებაში გადაცემული უძრავი ქონებიდან არანაკლებ 7500 (შვიდი ათას ხუთასი) კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე დაასრულოს სარეკრეაციო და საზოგადოებრივი სივრცეების (დანართი №2-ით განსაზღვრული №8 „სავალდებულო კატეგორია“) განვითარება/მოწყობა. აუქციონში გამარჯვებული პირი ასევე უფლებამოსილია, ამავე 7500 (შვიდი ათას ხუთასი) კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე დანართი №2-ით განსაზღვრული №8 „სავალდებულო კატეგორიასთან“ ერთად განავითაროს/მოაწყოს დანართი №2-ით განსაზღვრული №1, №6, №9, №10 ან №12 „სავალდებულო კატეგორიებიდან“ ერთი/რამდენიმე ან ყველა. აუქციონში გამარჯვებული პირი ვალდებულია, ამავე პუნქტით განსაზღვრულ ვადაში, ზემოაღნიშნული სივრცეები გახადოს საჯაროდ ხელმისაწვდომი. ამასთან, ზემოაღნიშნული სივრცეები, 2023 წლის 31 მარტისთვის, სხვა მშენებარე/განსავითარებელი სივრცეებისგან გამოყოფილი (იზოლირებული) უნდა იქნას იმგვარად, რომ პროექტის სრულად განხორციელებამდე საზოგადოებას ხელი არ შეეშალოს შესაბამისი სივრცეებით სარგებლობაში.“

1.7. შეიცვალოს ხელშეკრულების 2.5 პუნქტი და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„2.5. აუქციონში გამარჯვებული პირი ვალდებულია, არაუგვიანეს 2023 წლის 31 დეკემბრისა, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესითა და შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანო(ებ)თან შეთანხმებით, დაასრულოს №01.11.17.008.031 საკადასტრო ერთეულით რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე განთავსებული ადმინისტრაციული შენობის ნაწილისა და მისი მიმდებარე ღია სივრცეების მოწყობა და რეაბილიტაცია და ამავე ვადაში უზრუნველყოს სულ მცირე ხელშეკრულების დანართი №2-ით გათვალისწინებული №1, №4

და №5 სავალდებულო კატეგორიების განვითარება, ფუნქციონირების დაწყება და საზოგადოებისთვის ხელმისაწვდომობა. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, მხარეები განმარტავენ, რომ სავალდებულო კატეგორი(ებ)ის განვითარება, ფუნქციონირების დაწყება და საზოგადოებისთვის ხელმისაწვდომობა შესაძლოა ასევე უზრუნველყოს აუქციონში გამარჯვებული პირის კონტრაქტორმა (აუქციონში გამარჯვებულ პირთან დაკავშირებული ან არადაკავშირებული, დამოუკიდებელი პირი), რომელიც აღნიშნულ ტერიტორიაზე აუქციონში გამარჯვებულ პირთან გაფორმებული შესაბამისი ხელშეკრულების საფუძველზე (იჯარის, ქირავნობის, სივრცით სარგებლობის ხელშეკრულება, საოპერაციო მართვის, მომსახურების გაწევის და/ან სხვა მსგავსი ტიპის ხელშეკრულება) ახდენს/ახორციელებს აქ ჩამოთვლილი მოქმედებებიდან რომელიმეს (ყველას ან ერთ-ერთს): (ა) აღნიშნული სივრცის განვითარება; და/ან (ბ) ფუნქციონირება; და/ან (გ) საზოგადოებისთვის ხელმისაწვდომობა. ამ მუხლის მიზნებისთვის, დაკავშირებული პირი გულისხმობს საქართველოს საგადასახადო კოდექსის მე-19 მუხლით გათვალისწინებულ დაკავშირებულ პირს.“

#### 1.8. შეიცვალოს ხელშეკრულების მე-3 მუხლი და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„3. საინვესტიციო ვალდებულება განისაზღვროს 8 000 000 (რვა მილიონი) ლარისა და 8 000 000 (რვა მილიონი) აშშ დოლარის ოდენობით (ეკვივალენტი ლარში), ინვესტიციის განხორციელების მომენტში დადგენილი ეროვნული ბანკის ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, მაგრამ არაუმეტეს პირობებით გამოცხადებული აუქციონის №ე-482-1-23724 ხელშეკრულების გაფორმების თარიღში (2019 წლის 23 სექტემბერი) ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსისა ((2.9759). ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, იმ შემთხვევაში, თუ ინვესტიციის განხორციელების მომენტში ეროვნული ბანკის მიერ აშშ დოლარის ლართან მიმართებით დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის მაჩვენებელი იქნება პირობებით გამოცხადებული აუქციონის №ე-482-1-23724 ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღისათვის დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის მაჩვენებელზე დაბალი, განხორციელებული ინვესტიციის ოდენობა გამოითვლება მისი განხორციელების მომენტში არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად. საინვესტიციო ვალდებულება უნდა შესრულდეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 10 წლის ვადაში, შემდეგი გრაფიკის შესაბამისად:

- ა) ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 2022 წლის 23 სექტემბრისა - არანაკლებ 1 000 000 (ერთი მილიონი) აშშ დოლარის (ეკვივალენტი ლარში) ოდენობით;
- ბ) ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 2023 წლის 23 სექტემბრისა - ჯამში არანაკლებ 3 000 000 (სამი მილიონი) აშშ დოლარის (ეკვივალენტი ლარში) ოდენობით;
- გ) ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 2024 წლის 23 სექტემბრისა - ჯამში არანაკლებ 6 000 000 (ექვსი მილიონი) აშშ დოლარის (ეკვივალენტი ლარში) ოდენობით;
- დ) ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 2025 წლის 23 სექტემბრისა - ჯამში 8 000 000 (რვა მილიონი) აშშ დოლარის (ეკვივალენტი ლარში) ოდენობით.“.
- ე) ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 2029 წლის 23 სექტემბრისა - ჯამში 8 000 000 (რვა მილიონი) აშშ დოლარის (ეკვივალენტი ლარში) და 8 000 000 (რვა მილიონი) ლარის ოდენობით.“.

მხარეები აზუსტებენ, რომ წინამდებარე მუხლის მიზნებისთვის, მყიდველის მიერ განხორციელებულ ინვესტიციად ჩაითვლება ინვესტიციის განხორციელება პირადად



მყიდველის მიერ ან/და მესამე პირის მეშვეობით, ან/და უძრავ ქონებაზე მოიჯარე(ები)ის/ქვემოიჯარე(ები)ს მიერ განხორციელებული ინვესტიცია, ამ მუხლით დადგენილი პირობებისა და ვადების (გრაფიკის) შესაბამისად.

ყოველგვარი ბუნდოვანების აღმოფხვრის მიზნით, წინამდებარე მუხლის მიზნებისთვის, ინვესტიციად მიიჩნევა მხოლოდ კაპიტალიზირებადი ხარჯები, რაც გულისხმობს უძრავი ქონების განვითარების მიზნით გაწეულ ისეთ ხარჯებს, რომელიც უკავშირდება უძრავ ქონებას და გაწეულია ამ უძრავ ქონებაზე ან/და მისი განუყოფელი შემადგენელი ნაწილისთვის.“

#### 1.9. შეიცვალოს ხელშეკრულების 3<sup>1</sup> მუხლი და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„3<sup>1</sup>. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების დადასტურების მიზნით, აუქციონში გამარჯვებული პირი ვალდებულია, ხელშეკრულების 2.1, 2.2, 2.4, 2.5 პუნქტებისა და მე-3 მუხლით გათვალისწინებული თითოეული ვალდებულების შესრულებისთვის განსაზღვრული საბოლოო ვადის დადგომიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვის ვადაში აუქციონატორს, საკუთარი ხარჯით, წარუდგინოს სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს (შემდგომში - „სამხარაულის ბიურო“) ან/და მხარეთა შორის წინასწარ წერილობით შეთანხმებული, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად აკრედიტებული აუდიტორული კომპანიის/აუდიტორის მიერ გაცემული საექსპერტო/აუდიტორული შემდეგი სახის დასკვნები:

ა) „შუალედური დასკვნა“ - რომელიც დაადასტურებს:

- მე-3 მუხლის „ა“, „ბ“, „გ“ და „დ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ ვადებში და ოდენობით საკუთრებაში გადაცემულ უძრავ ქონებაზე ფაქტობრივად განხორციელებული ინვესტიციის ოდენობას (თანხობრივ მოცულობას);

- ხელშეკრულების 2.4 და 2.5 პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას შესაბამის ვადებში. ამასთან, ხელშეკრულების 2.4 და 2.5 პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დადასტურების ეტაპზე, ამავე პუნქტებით გათვალისწინებული ტერიტორი(ებ)ის მოწყობის, მშენებლობის, რეკონსტრუქციის, რემონტის პროცესში ან პროცესის დასრულების შემდგომ მოპოვებული სამშენებლო ნებართვ(ებ)ის ან ექსპლუატაციაში მიღების აქტ(ებ)ის არსებობის/მოპოვების ფაქტის შემოწმება არ საჭიროებს სამხარაულის ბიუროს ან აუდიტორული კომპანიის/აუდიტორის მიერ დადასტურებას.

ბ) „საბოლოო დასკვნა“ - რომელიც დაადასტურებს ხელშეკრულების მე-3 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტში მითითებულ ვადაში და ოდენობით ინვესტიციის განხორციელებასა და უძრავი ქონების განვითარებას ამ ხელშეკრულების 2.1 და/ან 2.2 პუნქტებით გათვალისწინებული პირობებით, რაც მოიცავს, მათ შორის, ტერიტორიის განვითარებას (ხელშეკრულების 2.2<sup>1</sup> პუნქტით გათვალისწინებული შინაარსით) საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, ხელშეკრულების მე-3 მუხლით გათვალისწინებული ინვესტიცია შესაძლებელია განხორციელებულ იქნას ამავე მუხლით განსაზღვრული თითოეული ვადის დადგომამდე (ანუ ვადამდე ადრე)“.

**1.10. შეიცვალოს ხელშეკრულების მე-4 მუხლი და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:**

**„4. აუქციონში გამარჯვებული პირი ვალდებულია:**

ა) ხელშეკრულების გაფორმებიდან 1 თვის ვადაში წარმოადგინოს ხელშეკრულების მე-3 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული საინვესტიციო ვალდებულების არანაკლებ 10%-ის ოდენობის უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია - 800 000 (რვაასი ათასი) აშშ დოლარის ეკვივალენტი ლარში ოდენობით, წარდგენის დღისთვის საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად, რომელის ვადაც არანაკლებ 4 თვით უნდა აღემატებოდეს საინვესტიციო ვალდებულების შესრულების საბოლოო ვადას.

ბ) წარმოადგინოს ხელშეკრულების მე-3 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საინვესტიციო ვალდებულების არანაკლებ 10%-ის ოდენობის უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია - 800 000 (რვაასი ათასი) ლარის ოდენობით, რომელის ვადაც არანაკლებ 4 თვით უნდა აღემატებოდეს საინვესტიციო ვალდებულების შესრულების საბოლოო ვადას.

**1.11. შეიცვალოს ხელშეკრულების „სხვა პირობებისა და ვალდებულებების“ მე-8 მუხლი და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:**

„8. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება დასტურდება სრულად ან ნაწილობრივ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ კანონმდებლობის შესაბამისად გამოცემული შესაბამისი სამართლებრივი აქტით, აუქციონში გამარჯვებული პირის მიერ ხელშეკრულების 3<sup>1</sup> პუნქტის შესაბამისად წარდგენილი დასკვნების საფუძველზე, შესაბამისი დასკვნის მიღებიდან არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვის ვადაში. წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული წესით ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად დადასტურების შემდგომ, შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის საფუძველზე, აუქციონში გამარჯვებული პირის საკუთრებაში გადაცემულ უძრავ ქონებაზე სრულად მოიხსნება საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული შეზღუდვა/ვალდებულება. აღნიშნული არ გულისხმობს ქონების შემდგომი განვითარების თაობაზე, ხელშეკრულების 2.3 პუნქტით გათვალისწინებული პირობის რეგისტრაციის გაუქმებას.

**1.12. შეიცვალოს ხელშეკრულების „სხვა პირობებისა და ვალდებულებების“ მე-9 მუხლის „დ“ ქვეპუნქტი და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:**

„დ) ხელშეკრულების 2.1 და/ან 2.2 პუნქტებით ნაკისრი რომელიმე ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში პირგასამტეხლო განისაზღვრება 500 (ხუთასი) ლარის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე ვალდებულების სრულად შესრულებამდე, მაგრამ ჯამში არანაკლებ სრული საპრივატიზებო საფასურის 0.05%-ისა. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველის მიერ ერთდროულად დაირღვა ამ მუხლის „ბ“ და „დ“ ქვეპუნქტებში მითითებული ვალდებულებები, მყიდველს პირგასამტეხლო დაეკისრება ამ მუხლის „ბ“ და „დ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრულიდან მხოლოდ ერთ-ერთის - რომელიც უფრო მეტია - ოდენობით.“

**1.13. შეიცვალოს ხელშეკრულების „სხვა პირობებისა და ვალდებულებების“ მე-14 მუხლი და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:**

„14. აუქციონში გამარჯვებულ პირს ხელშეკრულების მე-4 მუხლით გათვალისწინებული უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია დაუბრუნდება ხელშეკრულების მე-8 მუხლით გათვალისწინებული წესით ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულების დადასტურების შემდგომ“.

1.14. შეიცვალოს ხელშეკრულების „სხვა პირობებისა და ვალდებულებების“ მე-16 მუხლი და ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„16. ამ ხელშეკრულების მე-15 მუხლით გათვალისწინებული პირობების დარღვევის ან უსწორობის შემთხვევაში, აუქციონატორი აუქციონში გამარჯვებულ პირს აუნაზღაურებს მიყენებულ ზიანს. ასევე, აუქციონატორი იღებს უპირობო ვალდებულებას, გონივრულ ვადაში უზრუნველყოს პრივატიზებულ ქონებაზე აუქციონში გამარჯვებული პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე არსებული მესამე პირების გაყვანა“.

2. ხელშეკრულების დანართი №2 და დანართი №3 ჩამოყალიბდეს შეთანხმების დანართი №1 და დანართი №2-ით გათვალისწინებული ფორმით.

3. შეთანხმებით განსაზღვრული ცვლილებების გათვალისწინებით, ხელშეკრულების მე-4 მუხლის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებით განსაზღვრული ვადაგაგრძელებული/ახალი უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია (ან საბანკო გარანტიები) მყიდველის მიერ სააგენტოში წარმოდგენილი უნდა იქნას არაუგვიანეს შეთანხმების გაფორმებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში. აღნიშნული შესაძლებელია წარმოდგენილი იქნას სს „თიბისი ბანკის“ მიერ 2019 წლის 22 ოქტომბერს გაცემულ №6879461-10701656 საბანკო გარანტიაში შეტანილი შესაბამისი ცვლილების სახით.

4. ყოველგვარი ბუნდოვანების აღმოფხვრის მიზნით, შეთანხმების მე-3 პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, მყიდველს ეკისრება ხელშეკრულების მე-9 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული პირგასამტეხლო.

5. მხარეები ადასტურებენ, რომ აუქციონში გამარჯვებული პირის მიერ ხელშეკრულების 2.4 და 2.5 პუნქტებით, მე-3 მუხლის „ა“, „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება, აუქციონში გამარჯვებული პირის მიერ წარმოდგენილი შესაბამისი დასკვნების საფუძველზე, დადასტურებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის შესაბამისი განკარგულებით.

6. შეთანხმება წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს და განიხილება მასთან ერთად.

7. ხელშეკრულების სხვა პირობები, რომლებიც არ იცვლება შეთანხმებით, რჩება უცვლელი. შეთანხმებისა და ხელშეკრულების პირობებს შორის რაიმე წინააღმდეგობის შემთხვევაში, უპირატესობა ენიჭება შეთანხმებას.

8. შეთანხმება დადებულია, რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. შეთანხმებიდან გამომდინარე ან მასთან დაკავშირებით წარმოშობილი დავა გადაწყდება საქართველოს სასამართლოების მიერ, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.



9. შეთანხმება შედგენილია 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად და ძალაშია მხარეთა მიერ ხელმოწერის დღიდან. შეთანხმების თითო ეგზემპლარი რჩება მხარეებს, ხოლო ერთი წარედგინება სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს.

10. შეთანხმების გაფორმებასთან და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ხარჯების გადახდას უზრუნველყოფს მყიდველი.

ხელმოწერები:

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა,  
წარმოდგენილი სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს  
მიერ

[●]

\_\_\_\_\_  
[სახელი, გვარი]

შპს „ინდუსტრიული ქალაქი“

[●]

\_\_\_\_\_  
[სახელი, გვარი]

| №   | სავალდებულო კატეგორიები                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | კაფე-ბარები და/ან რესტორნები                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.  | მაღაზიებისა და სერვისების სივრცეები (დამხმარე სავაჭრო)                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 3.  | საწარმოო / სახელოსნო სივრცეები                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4.  | საერთო სამუშაო და/ან საოფისე ობიექტები                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 5.  | საკონფერენციო და/ან სალონისძიებო ობიექტები                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 6.  | სპორტი                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 7.  | კონცერტების და გამოფენების მოსაწყობი სივრცე                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 8.  | საზოგადოებრივი და/ან სარეკრეაციო სივრცეები                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 9.  | საბავშვო სივრცეები                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 10. | სკეიტპარკი                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 11. | პარკინგი                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 12. | გზები, ლანდშაფტი, საჯარო ინფრასტრუქტურა, პროექტის განხორციელებისათვის საჭირო საინჟინრო დანადგარები (მაგ. გათბობა-გაგრილების სისტემები და ა.შ.)                                                                                                                                                              |
| 13. | საერთო სივრცეები, ცირკულაცია                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 14. | ტერიტორიაზე ოპერირებადი ობიექტების და ბიზნეს-სუბიექტების ეკონომიკური საქმიანობისთვის დამხმარე სივრცე (რაც მოიცავს როგორც უშუალოდ შესაბამისი ობიექტის ტერიტორიაზე ან/და მის მომიჯნავედ განთავსებულ დამხმარე სივრცეებს, ასევე, შესაბამისი ობიექტისგან განცალკევებულ ტერიტორიაზე მდებარე დამხმარე სივრცეებსაც) |
| 15. | შპს "ინდუსტრიული ქალაქის" საოპერაციო და დამხმარე სივრცეები, ე.წ. Staff Only                                                                                                                                                                                                                                 |

| №   | დამატებითი სივრცეების განვითარების კატეგორიები                                                                               |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | კლუბი                                                                                                                        |
| 2.  | გასართობი                                                                                                                    |
| 3.  | ტურისტული                                                                                                                    |
| 4.  | სასტუმრო და/ან ჰოსტელი და/ან საერთო საცხოვრებელი (არცერთ შემთხვევაში არ მოიცავს საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობებს) |
| 5.  | სავაჭრო                                                                                                                      |
| 6.  | მედია სივრცეები და/ან გადასაღები მოედნები და/ან სტუდიები                                                                     |
| 7.  | შემეცნებითი                                                                                                                  |
| 8.  | საგანმანათლებლო                                                                                                              |
| 9.  | სახელოვნებო                                                                                                                  |
| 10. | სამეცნიერო-კვლევითი                                                                                                          |
| 11. | კულტურული                                                                                                                    |