



განმცხადებელი (დაინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
მისამართი: შარტავას ქ. 7ა
საკონტაქტო ინფორმაცია: (+995 32) 2 72 22 22;
განცხადების N: 01-01241862428 განცხადების თარიღი: 04.07.2024
ხელმოწერი: კახა კალაძე თანამდებობა: მერი

განცხადება/რომენკლატურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
თავისუფალი განცხადება

მოთხოვნის ტექსტი

დადგენილებაში ცვლილება

დამატებითი ინფორმაცია

- ფურცლების რაოდენობა: 0
- დანართი: -
- პასუხის გაცემის ფორმა:



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი



წერილის ნომერი: **01-01241862428**
თარიღი: **04/07/2024**

ადრესატი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
მისამართი: თავისუფლების მოედანი N2

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარეს,
ბატონ გიორგი ტყემალაძეს

ბატონო გიორგი,

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს რეგლამენტის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 19 ივლისის N2-1 დადგენილებით დამტკიცებული რეგლამენტის 67-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, წარმოგიდგინებ „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის №10-48 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტს.

დანართი: 11 (თერთმეტი)

პატივისცემით,

კახა კალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა



განკარგულება - N 24.1010.1141 12 / ივნისი / 2024 წ.

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის №10-48 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მოწონების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 75-ე მუხლის „ბ.ა“ და „ე.ბ“ ქვეპუნქტების საფუძველზე,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ გადაწყვიტა:

1. მოწონებულ იქნეს „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის №10-48 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი, ამ განკარგულების დანართის შესაბამისად.

2. წინამდებარე განკარგულებით გათვალისწინებული დადგენილების პროექტი წარედგინოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

3. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილეს ირაკლი ბენდელიანს.

4. ამ განკარგულების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის განკარგულების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

კახა კალაძე



**ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს
დადგენილება №—**

2024 წლის

ქ. თბილისი

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის №10-48 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტისა და „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1.

შევიდეს ცვლილება „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის №10-48 დადგენილებაში (სსმ, ვებგვერდი: www.matsne.gov.ge, 10/05/2022, სარეგისტრაციო კოდი: 330090000.35.101.016985) და დადგენილების პირველი მუხლით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის“:

ა) მე-4 მუხლს, მე-3 პუნქტის შემდგომ, დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-4 პუნქტი:

„4. შესყიდვის სავარაუდო ღირებულება დადგინდეს დამატებული ღირებულების გათვალისწინებით, ხოლო ნატურით საანგარიშსწორებო თანხის გაანგარიშება და გადახდა მოხდეს სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემული დასკვნით ან ბაზრის კვლევის შედეგად შემოთავაზებული ერთი კვ. მ. ფართობის ღირებულების (თუ იგი აჭარბებს ამავე დასკვნით დადგენილ თანხას) მიხედვით, დამატებული ღირებულების გადასახადის გარეშე.“;

ბ) მე-16 მუხლის პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1. ავარიული სახლის ჩანაცვლებისას, მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის დასრულებიდან 6 თვეში ახალი შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიუღებლობის შემთხვევაში, ასევე დაინტერესებული პირისათვის ახალი ფართის გადაცემის ვადის ან პირობების დარღვევის შემთხვევაში, პროექტის განმახორციელებელი ვალდებული იქნება არაუგვიანეს იპოთეკარის მიმართვიდან 90 კალენდარული დღის ვადაში გამოისყიდოს კლიენტების მიმართ აღსრულების ქვემდებარე აქტით დადასტურებული იპოთეკარის მოთხოვნა, თუ იპოთეკარი მიიღებს ან/და ზემოაღნიშნული წინაპირობების დადგომადე უკვე

მიღებული აქვს არსებული საკრედიტო დავალიანების გამოთხოვის გადაწყვეტილება და ამ მიზნით აიღებს/მოიპოვებს ან/და აღებული/მოპოვებული აქვს აღსრულების ქვემდებარე აქტი (სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების/განჩინების საფუძველზე გაცემული სააღსრულებო ფურცელი ან ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელი).“

მუხლი 2.

1. ეს დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.
2. ამ დადგენილების პირველი მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის მოქმედება გავრცელდეს 2024 წლის 3 აპრილიდან წარმოშობილ ურთიერთობებზე.

**ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე**

გიორგი ტყემალაძე

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის №10-48 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის განმარტებითი ბარათი

ა.ა) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის (შემდგომში - პროექტის) მიღების (გამოცემის) მიზეზი:

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის №10-48 დადგენილების პირველი მუხლით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესში“ (შემდგომში წესი) აუცილებელია ცვლილების და დამატების შეტანა, რაც განპირობებულია შესაბამისი პროგრამის განხორციელებისას გამოვლენილი საჭიროებით. კერძოდ, იმის გათვალისწინებით, რომ იპოთეკარი ახალ შენობაში უზრუნველყოფის საგნის ჩანაცვლებით ეწევა გარკვეულ რისკს, ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი პროექტის განმახორციელებლისთვის იპოთეკარის მოთხოვნის გამოსყიდვის სამართლებრივი მექანიზმის შექმნით ახდენს მის მინიმიზაციას, აუცილებელია მოთხოვნის დათმობის პროცედურის დახვეწა იმგვარად, რომ ახალი შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდეც სააღსრულებო წარმოების დაწყება შემდგომში ქმნიდეს იპოთეკარისთვის მუნიციპალიტეტის მიერ გაცხადებული გარანტიით სარგებლობის ეფექტიან საშუალებას.

ამავდროულად, იმის გათვალისწინებით, რომ ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლებასთან დაკავშირებული სამშენებლო სამუშაოების ანგარიშსწორება ხდება შერეული ფორმით (ფულით და ნატურით), ასაშენებელი ფართებით ანგარიშსწორების დამატებული ღირებულების გადასახადის გათვალისწინებით განხორციელება აფერხებს პროექტში მონაწილეობის მსურველებს, წარმოადგინონ კონკურენტული წინადადებები.

რაც შეეხება ნატურით ანგარიშსწორებისას უძრავი ქონების დამატებული ღირებულების გადასახადის გარეშე გაანგარიშების საკითხის მიმართ უკუქცევითი ძალის გავრცელებას, აღნიშნული განპირობებულია სახელმწიფო შესყიდვების სააგენტოს ელექტრონული სისტემის საშუალებით 2024 წლის 03 აპრილს გამოცხადებული GEO24000157 შესყიდვის ელექტრონული პროცედურით, რომელიც საპილოტე რეჟიმში წარიმართა იმგვარად, რომ საანგარიშსწორებო ვალდებულებაში არ იქნა გათვალისწინებული უძრავი ქონების ფასისთვის მისაკუთვნილებელი დამატებული ღირებულების გადასახადი. შესყიდვის ამ ფორმით გამოცხადება საფუძვლად დაედო 2 (ორი) პრეტენდენტის მონაწილეობას შესყიდვის ელექტრონულ პროცედურაში, მაშინ როდესაც იდენტურ შესყიდვის საგანზე აღნიშნული პირობის გარეშე 2024 წლის 30 იანვარს გამოცხადებული GEO24000023 და ამავე წლის 6 მარტს გამოცხადებული GEO24000088 შესყიდვის ელექტრონული პროცედურები არ შედგა მონაწილეთა არ არსებობის გამო და რაც საბოლოო ჯამში მიანიშნებს მსგავს შესყიდვებში კონკურენციის გაუმჯობესების ტენდენციას.

ა.ბ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის (შემდგომში - პროექტის) მიღების (გამოცემის) მიზანი:

წარმოდგენილი ცვლილებების მიზანია, დაარეგულიროს და სამართლებრივად მოაწესრიგოს ავარიული სახლის ჩანაცვლებისას, მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის დასრულებიდან 6 თვეში ახალი შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიუღებლობის შემთხვევაში, ასევე დაინტერესებული პირისათვის ახალი ფართის გადაცემის ვადის ან პირობების დარღვევის შემთხვევაში არსებული პერიოდის განმავლობაში იპოთეკარის უფლებები. მოქმედი ნორმა აწესებს გარკვეულ ვადას, ერთგვარ შეზღუდვას, რა დროის გასვლის მერეც აქვს იპოთეკარს არსებული საკრედიტო დავალიანების გამოთხოვის გადაწყვეტილების მიღების უფლება, რაც გარკვეულ წინაღობას ქმნის ჩანაცვლების პროგრამის განხორციელებისას იპოთეკის უფლებით დატვირთული ბინების დემონტაჟის თაობაზე იპოთეკარის თანხმობის მიღებისას. აღნიშნულ პუნქტში შესატანი ცვლილება წარმოადგენს იპოთეკარის უფლებების ერთგვარ დაზღვევას, რათა არ გაჭიანურდეს სააღსრულებო მოქმედებები და ზიანი არ მიადგეს მისი მოთხოვნის რეალიზების უფლებას.

ნატურით ანგარიშსწორებისას, გადახდის ვალდებულების დამატებითი ღირებულების გარეშე გაანგარიშება ქმნის შესაძლებლობას მიმდინარე პროექტებით დაინტერესდეს არაერთი პოტენციური მიმწოდებელი, რაც უზრუნველყოფს კონკურენციის, როგორც „სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ“ საქართველოს კანონით გაცხადებული ერთ-ერთი პრინციპის, ხარისხის გაუმჯობესებას.

ა.გ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის (შემდგომში - პროექტის) მიღების (გამოცემის) ძირითადი არსი:

წესის მე-16 მუხლში შედის ცვლილება და განსხვავებულად ყალიბდება პირველი პუნქტი: ავარიული სახლის ჩანაცვლებისას, მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის დასრულებიდან 6 თვეში ახალი შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიუღებლობის შემთხვევაში, ასევე დაინტერესებული პირისათვის ახალი ფართის გადაცემის ვადის ან პირობების დარღვევის შემთხვევაში, პროექტის განმახორციელებელი ვალდებული იქნება არაუგვიანეს იპოთეკარის მიმართვიდან 90 კალენდარული დღის ვადაში გამოსყიდოს კლიენტების მიმართ აღსრულების ქვემდებარე აქტით დადასტურებული იპოთეკარის მოთხოვნა, თუ იპოთეკარი მიიღებს ან/და ზემოაღნიშნული წინაპირობების დადგომამდე უკვე მიღებული აქვს არსებული საკრედიტო დავალიანების გამოთხოვის გადაწყვეტილება და ამ მიზნით აიღებს/მოიპოვებს ან/და აღებული/მოპოვებული აქვს აღსრულების ქვემდებარე აქტი (სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების/განჩინების საფუძველზე გაცემული სააღსრულებო ფურცელი ან ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელი). შემოთავაზებული ცვლილებით იპოთეკარს შეეძლება დროულად მოახდინოს რეაგირება მის წინაშე დარღვეულ სასესხო დავალიანებაზე სააღსრულებო ფურცლის გამოწერისა და მიღების თვალსაზრისით, რამდენადაც, ახალი შენობის სამშენებლო სამუშაოების დროულად დაუსრულებლობის შემთხვევაში იგი შეინარჩუნებს წესით გარანტირებულ მოთხოვნის გამოსყიდვის საშუალებას.

შემოთავაზებული რედაქციით შესყიდვის სავარაუდო ღირებულება დამატებული ღირებულების გათვალისწინებით დადგინდება, ხოლო ნატურით საანგარიშსწორებო თანხის გაანგარიშება და გადახდა მოხდება სსიპ - სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემული დასკვნით ან ბაზრის კვლევის შედეგად შემოთავაზებული ერთი კვ. მ. ფართობის ღირებულების (თუ იგი აჭარბებს ამავე დასკვნით დადგენილ თანხას) მიხედვით, დამატებული ღირებულების გადასახადის გარეშე.

ბ) პროექტის ფინანსურ-ეკონომიკური დასაბუთება:

პროექტის მიღება არ გამოიწვევს დამატებითი თანხების გამოყოფას ბიუჯეტიდან.

გ) ბავშვის უფლებრივ მდგომარეობაზე ზეგავლენის შეფასება, რასაც გამოიწვევს პროექტის მიღება (გამოცემა):

დადგენილების ამოქმედება არ მოახდენს ზეგავლენას ბავშვთა უფლებრივ მდგომარეობაზე.

დ) გენდერული თანასწორობის მდგომარეობაზე მოსალოდნელი ზეგავლენის შეფასება:

პროექტის ინიციატორის მოსაზრებით, პროექტი არ ახდენს ზეგავლენას გენდერული თანასწორობის მდგომარეობაზე.

ე) პროექტის ავტორი:

პროექტის ავტორია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.

ვ) პროექტის წარმდგენი:

პროექტის წარმდგენია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს
დადგენილება №--

2024 წლის

ქ. თბილისი

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის №10-48 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტისა და „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტის თანახმად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1.

შევიდეს ცვლილება „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის №10-48 დადგენილებაში (სსმ, ვებგვერდი: www.matsne.gov.ge, 10/05/2022, სარეგისტრაციო კოდი: 330090000.35.101.016985) და დადგენილების პირველი მუხლით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის“:

ა) მე-4 მუხლს, მე-3 პუნქტის შემდგომ, დამატოს შემდეგი შინაარსის მე-4 პუნქტი:

„4. შესყიდვის სავარაუდო ღირებულება დადგინდეს დამატებული ღირებულების გათვალისწინებით, ხოლო ნატურით საანგარიშსწორებო თანხის გაანგარიშება და გადახდა მოხდეს სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემული დასკვნით ან ბაზრის კვლევის შედეგად შემოთავაზებული ერთი კვ. მ. ფართობის ღირებულების (თუ იგი აჭარბებს ამავე დასკვნით დადგენილ თანხას) მიხედვით, დამატებული ღირებულების გადასახადის გარეშე.“;

ბ) მე-16 მუხლის პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„1. ავარიული სახლის ჩანაცვლებისას, მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის დასრულებიდან 6 თვეში ახალი შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიუღებლობის შემთხვევაში, ასევე დაინტერესებული პირისათვის ახალი ფართის გადაცემის ვადის ან პირობების დარღვევის შემთხვევაში, პროექტის განმახორციელებელი ვალდებული იქნება არაუგვიანეს იპოთეკარის მიმართვიდან 90 კალენდარული დღის ვადაში გამოისყიდოს კლიენტების მიმართ აღსრულების ქვემდებარე აქტით დადასტურებული იპოთეკარის მოთხოვნა, თუ იპოთეკარი მიიღებს ან/და ზემოაღნიშნული წინაპირობების დადგომაზე უკვე

მიღებული აქვს არსებული საკრედიტო დავალიანების გამოთხოვის გადაწყვეტილება და ამ მიზნით აიღებს/მოიპოვებს ან/და აღებული/მოპოვებული აქვს აღსრულების ქვემდებარე აქტი (სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების/განჩინების საფუძველზე გაცემული სააღსრულებო ფურცელი ან ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელი).“

მუხლი 2.

1. ეს დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.
2. ამ დადგენილების პირველი მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის მოქმედება გავრცელდეს 2024 წლის 3 აპრილიდან წარმოშობილ ურთიერთობებზე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის №10-48 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის განმარტებითი ბარათი

ა.ა) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის (შემდგომში - პროექტის) მიღების (გამოცემის) მიზეზი:

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის №10-48 დადგენილების პირველი მუხლით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესში“ (შემდგომში წესი) აუცილებელია ცვლილების და დამატების შეტანა, რაც განპირობებულია შესაბამისი პროგრამის განხორციელებისას გამოვლენილი საჭიროებით. კერძოდ, იმის გათვალისწინებით, რომ იპოთეკარი ახალ შენობაში უზრუნველყოფის საგნის ჩანაცვლებით ეწევა გარკვეულ რისკს, ხოლო ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი პროექტის განმახორციელებლისთვის იპოთეკარის მოთხოვნის გამოსყიდვის სამართლებრივი მექანიზმის შექმნით ახდენს მის მინიმიზაციას, აუცილებელია მოთხოვნის დათმობის პროცედურის დახვეწა იმგვარად, რომ ახალი შენობის ექსპლუატაციაში მიღებამდეც სააღსრულებო წარმოების დაწყება შემდგომში ქმნიდეს იპოთეკარისთვის მუნიციპალიტეტის მიერ გაცხადებული გარანტიით სარგებლობის ეფექტიან საშუალებას.

ამავდროულად, იმის გათვალისწინებით, რომ ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლებასთან დაკავშირებული სამშენებლო სამუშაოების ანგარიშსწორება ხდება შერეული ფორმით (ფულით და ნატურით), ასაშენებელი ფართებით ანგარიშსწორების დამატებული ღირებულების გადასახადის გათვალისწინებით განხორციელება აფერხებს პროექტში მონაწილეობის მსურველებს, წარმოადგინონ კონკურენტული წინადადებები.

რაც შეეხება ნატურით ანგარიშსწორებისას უძრავი ქონების დამატებული ღირებულების გადასახადის გარეშე გაანგარიშების საკითხის მიმართ უკუქცევითი ძალის გავრცელებას, აღნიშნული განპირობებულია სახელმწიფო შესყიდვების სააგენტოს ელექტრონული სისტემის საშუალებით 2024 წლის 03 აპრილს გამოცხადებული GEO240000157 შესყიდვის ელექტრონული პროცედურით, რომელიც საპილოტე რეჟიმში წარიმართა იმგვარად, რომ საანგარიშსწორებო ვალდებულებაში არ იქნა გათვალისწინებული უძრავი ქონების ფასისთვის მისაკუთვნებელი დამატებული ღირებულების გადასახადი. შესყიდვის ამ ფორმით გამოცხადება საფუძვლად დაედო 2 (ორი) პრეტენდენტის მონაწილეობას შესყიდვის ელექტრონულ პროცედურაში, მაშინ როდესაც იდენტურ შესყიდვის საგანზე აღნიშნული პირობის გარეშე 2024 წლის 30 იანვარს გამოცხადებული GEO240000023 და ამავე წლის 6 მარტს გამოცხადებული GEO240000088 შესყიდვის ელექტრონული პროცედურები არ შედგა მონაწილეთა არ არსებობის გამო და რაც საბოლოო ჯამში მიაწინებებს მსგავს შესყიდვებში კონკურენციის გაუმჯობესების ტენდენციას.

ა.ბ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის (შემდგომში - პროექტის) მიღების (გამოცემის) მიზანი:

წარმოდგენილი ცვლილებების მიზანია, დაარეგულიროს და სამართლებრივად მოაწესრიგოს ავარიული სახლის ჩანაცვლებისას, მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის დასრულებიდან 6 თვეში ახალი შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიუღებლობის შემთხვევაში, ასევე დაინტერესებული პირისათვის ახალი ფართის გადაცემის ვადის ან პირობების დარღვევის შემთხვევაში არსებული პერიოდის განმავლობაში იპოთეკარის უფლებები. მოქმედი ნორმა აწესებს გარკვეულ ვადას, ერთგვარ შეზღუდვას, რა დროის გასვლის მერეც აქვს იპოთეკარს არსებული საკრედიტო დავალიანების გამოთხოვის გადაწყვეტილების მიღების უფლება, რაც გარკვეულ წინაღობას ქმნის ჩანაცვლების პროგრამის განხორციელებისას იპოთეკის უფლებით დატვირთული ბინების დემონტაჟის თაობაზე იპოთეკარის თანხმობის მიღებისას. აღნიშნულ პუნქტში შესატანი ცვლილება წარმოადგენს იპოთეკარის უფლებების ერთგვარ დაზღვევას, რათა არ გაჭიანურდეს სააღსრულებო მოქმედებები და ზიანი არ მიადგეს მისი მოთხოვნის რეალიზების უფლებას.

ნატურით ანგარიშსწორებისას, გადახდის ვალდებულების დამატებითი ღირებულების გარეშე გაანგარიშება ქმნის შესაძლებლობას მიმდინარე პროექტებით დაინტერესდეს არაერთი პოტენციური მიმწოდებელი, რაც უზრუნველყოფს კონკურენციის, როგორც „სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ“ საქართველოს კანონით გაცხადებული ერთ-ერთი პრინციპის, ხარისხის გაუმჯობესებას.

ა.გ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის (შემდგომში - პროექტის) მიღების (გამოცემის) ძირითადი არსი:

წესის მე-16 მუხლში შედის ცვლილება და განსხვავებულად ყალიბდება პირველი პუნქტი: ავარიული სახლის ჩანაცვლებისას, მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის დასრულებიდან 6 თვეში ახალი შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიუღებლობის შემთხვევაში, ასევე დაინტერესებული პირისათვის ახალი ფართის გადაცემის ვადის ან პირობების დარღვევის შემთხვევაში, პროექტის განმახორციელებელი ვალდებული იქნება არაუგვიანეს იპოთეკარის მიმართვიდან 90 კალენდარული დღის ვადაში გამოისყიდოს კლიენტების მიმართ აღსრულების ქვემდებარე აქტით დადასტურებული იპოთეკარის მოთხოვნა, თუ იპოთეკარი მიიღებს ან/და ზემოაღნიშნული წინაპირობების დადგომამდე უკვე მიღებული აქვს არსებული საკრედიტო დავალიანების გამოთხოვის გადაწყვეტილება და ამ მიზნით აიღებს/მოიპოვებს ან/და აღებული/მოპოვებული აქვს აღსრულების ქვემდებარე აქტი (სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების/განჩინების საფუძველზე გაცემული სააღსრულებო ფურცელი ან ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელი). შემოთავაზებული ცვლილებით იპოთეკარს შეეძლება დროულად მოახდინოს რეაგირება მის წინაშე დარღვეულ სასესხო დავალიანებაზე სააღსრულებო ფურცლის გამოწერისა და მიღების თვალსაზრისით, რამდენადაც, ახალი შენობის სამშენებლო სამუშაოების დროულად დაუსრულებლობის შემთხვევაში იგი შეინარჩუნებს წესით გარანტირებულ მოთხოვნის გამოსყიდვის საშუალებას.

შემოთავაზებული რედაქციით შესყიდვის სავარაუდო ღირებულება დამატებული ღირებულების გათვალისწინებით დადგინდება, ხოლო ნატურით საანგარიშსწორებო თანხის გაანგარიშება და გადახდა მოხდება სსიპ - სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემული დასკვნით ან ბაზრის კვლევის შედეგად შემოთავაზებული ერთი კვ. მ. ფართობის ღირებულების (თუ იგი აჭარბებს ამავე დასკვნით დადგენილ თანხას) მიხედვით, დამატებული ღირებულების გადასახადის გარეშე.

ბ) პროექტის ფინანსურ-ეკონომიკური დასაბუთება:

პროექტის მიღება არ გამოიწვევს დამატებითი თანხების გამოყოფას ბიუჯეტიდან.

გ) ბავშვის უფლებრივ მდგომარეობაზე ზეგავლენის შეფასება, რასაც გამოიწვევს პროექტის მიღება (გამოცემა):

დადგენილების ამოქმედება არ მოახდენს ზეგავლენას ბავშვთა უფლებრივ მდგომარეობაზე.

დ) გენდერული თანასწორობის მდგომარეობაზე მოსალოდნელი ზეგავლენის შეფასება:

პროექტის ინიციატორის მოსაზრებით, პროექტი არ ახდენს ზეგავლენას გენდერული თანასწორობის მდგომარეობაზე.

ე) პროექტის ავტორი:

პროექტის ავტორია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.

ვ) პროექტის წარმდგენი:

პროექტის წარმდგენია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი.