

ეკონომიკური განვითარების,
საინვესტიციო პოლიტიკის და საერთაშორისო ურთიერთობების
კომისიის სხდომის

ოქმი #31

2023 წ. 28 დეკემბერი 12.30 საათი

ქ.თბილისი, თავისუფლების მოედანი #2

სხდომას ესწრებოდნენ კომისიის წევრები:

ა.ხუჯაძე, ლ.დავითაშვილი,
მ.კაკაურიძე

სხდომას ესწრებოდნენ აგრეთვე:

ქონების მართვის და საფინანსო-საბიუჯეტო, სპორტისა და ახალგაზრდულ
საქნეტა კომისიის წევრები

ნინო ბაგაშვილი - სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და
ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე

ვახტანგ ლომჯარია - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ეკონომიკური განვითარების
საქალაქო სამსახურის უფროსი

მარიამ კვერნაძე - ქ. თბილისის მერიის სსპ ქონების მართვის სააგენტოს
წარმომადგენელი

სხდომას თავმჯდომარეობდა:

კომისიის თავმჯდომარე

ლ.არველაძე

სხდომის თავმჯდომარე ლ.არველაძე მიესალმა დამსწრე საზოგადოებას და სხდომა
გახსნილად გამოაცხადა.

კომისიის წევრთა მიერ მოწონებული იქნა და ერთხმად დამტკიცდა სხდომის დღის
წესრიგი.

სხდომის დღის წესრიგი:

1. “კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, დავით კვაჭანტირაძის ქუჩა №8-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: №01.17.10.001.048, ფართობი - 1 819 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე

(№12-032336093-03 26.12.2023)

2. „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავებისათვის მოსაკრებლის შემოღების, გადახდის ინსტრუქციისა და დაგვა-დასუფთავების, ნარჩენების მართვის, ოპერატორის შერჩევის და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ნარჩენების განკარგვის წესის დამტკიცების შესახებ“

(N:12-0323356171-03 25.12.2023)

3. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ადგილობრივი გადასახადის შემოღების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-90 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“

(N:12-032335566-03 21.12.2023)

4. „ქალაქ თბილისში, ვარკეთილის მესამე მასივში მდებარე რიგი ავარიული კორპუსების ჩანაცვლების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ ინტერესთა გამოხატვის გამოცხადების თაობაზე“

(N:12-03233567-03 12.12.2023)

5. „შპს „ათორის“ (ს/ნ. 405077633) და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ მშენებლობის დაუმთავრებლობის შედეგად დაზარალებული პირების საცხოვრებელი ფართებით უზრუნველყოფის მიზნით, ქ. თბილისში, სარაჯიშვილის ქ. №36-ში მდებარე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 16 871 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: №01.10.10.007.061 და სიტუაციური ნახაზის შესაბამისად) კონკურენტული შერჩევის წესით პრივატიზებისა და მასზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობის თაობაზე“ ინტერესთა გამოხატვის პირობების მოწონების თაობაზე“

(N:12-032336113-03 27.12.2023)

6. „შპს „ათორის“ (ს/ნ. 405077633) და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ მშენებლობის დაუმთავრებლობის შედეგად დაზარალებული პირების საცხოვრებელი ფართებით უზრუნველყოფის მიზნით, კონკურენტული შერჩევის წესით პრივატიზებისა და მასზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობის თაობაზე“ ინტერესთა გამოხატვის პირობების მოწონების თაობაზე“

(N:12-03233619-03 27.12.2035)

1. მოისმინეს:

სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილემ ნინო ბაგაშვილმა სხდომაზე წარმოადგინა „კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, დავით კვაჭანტირაძის ქუჩა N8-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.001.048, ფართობი - 1 819 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 26 დეკემბრის N23.2143.2373 განკარგულების საფუძველზე, ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებისათვის მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით შესაბამისი ფასის გადახდის სანაცვლოდ, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, დავით კვაჭანტირაძის ქუჩა N8-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.17.10.001.048, ფართობი - 1 819 კვ.მ) მიმართებით, შემდეგი ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებასთან დაკავშირებით;

ა) მოხდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება კ-2=2.5-დან კ-2=2.9-მდე;

ბ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს გადამეტებულ ფართზე სიმაღლის განმსაზღვრელი რეგულაციების გათვალისწინების გარეშე.

დაინტერესებულმა პირმა ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებისათვის მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით მოხდეს შესაბამისი ფასის - 270,428.16 (ორას სამოცდაათი ათას ოთხას ოცდარვა და თექვსმეტი მეთასედი) ლარის გადახდა.

იმის გათვალისწინებით, რომ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაცია/ჩანაცვლება არის მუნიციპალიტეტისათვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ამოცანა, მიზანშეწონილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე შესაბამისი ფასის ჩარიცხვის სანაცვლოდ, ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოხდეს ხელშემწყობი ღონისძიებების განსაზღვრა.

თავი შეიკავა: მ.კაკაურიძე

2. მოისმინეს:

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ეკონომიკური განვითარების საქალაქო სამსახურის უფროსმა ვახტანგ ლომჯარიამ სხდომაზე განხილა „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტში დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავებისათვის მოსაკრებლის შემოღების, გადახდის ინსტრუქციისა და დაგვა-დასუფთავების, ნარჩენების მართვის, ოპერატორის შერჩევის და

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ნარჩენების განკარგვის წესის დამტკიცების შესახებ” ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-46 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის შესახებ“.

„ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა დაცვით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 12 დეკემბრის №17-46 დადგენილებით დაწესებულია მოსაკრებელი დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავებისათვის, როგორც ფიზიკურ ასევე იურიდიულ პირებზე, დასუფთავების მოსაკრებლის გადამხდელია პირი, რომლის საქმიანობის შედეგადაც წარმოიქმნება ნარჩენები. N17-46 დადგენილებით გათვალისწინებულია დასუფთავების მოსაკრებლის დარიცხვა სამშენებლო ობიექტებზე, მათ შორის, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური მშენებარე ობიექტებზეც.

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების პირველი მუხლით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების 16¹ მუხლი ითვალისწინებს მაკომპენსირებელ ღონისძიებებს (შესაბამის ფასს) განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების ფარგლებში, საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 1-სა (სსზ-1) და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებისთვის.

ზემოაღნიშნული მაკომპენსირებელი ღონისძიების (შესაბამისი ფასის) გადახდისაგან თავისუფლდება ის ობიექტები, სადაც განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) საცხოვრებელი ფუნქციის საანგარიშო ფართობიდან არანაკლებ 50% გამოყენებული იქნება იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა დაკმაყოფილებისთვის და აღნიშნული დადასტურდება საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს სისტემაში არსებული ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

წარმოდგენილი პროექტით, ზემოაღნიშნული შინაარსის გათვალისწინებით, ცვლილება შედის „დაგვა-დასუფთავების, ნარჩენების მართვის, ოპერატორის შერჩევის და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ნარჩენების განკარგვის წესში“ დასახლებული ტერიტორიის დასუფთავების მოსაკრებელი არ გავრცელდება იმ მშენებლობებზე, რომელიც „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების პირველი მუხლით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების 16¹ მუხლის მე-11 პუნქტის შესაბამისად გამოყენებული იქნება იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა დაკმაყოფილებისთვის. ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ, საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს მხრიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა დაკმაყოფილებისთვის არსებული პროექტი გაუქმდა, ამ ობიექტზე მოსაკრებლის გადახდა მოხდება ჩვეულებრივი წესით.

ამასთანავე, პროექტი ითვალისწინებს შეღავათის გავრცელებას ამ დადგენილების ამოქმედებამდე დაწყებულ შესაბამის მშენებლობებზეც. კერძოდ, მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, „ამ დადგენილების პირველი მუხლის მოქმედება გავრცელდეს „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილების პირველი მუხლით დამტკიცებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების 16¹ მუხლის მე-11 პუნქტით გათვალისწინებულ იმ მშენებარე ობიექტებზეც, რომელთა მშენებლობაც დაწყებულია ამ დადგენილების ამოქმედებამდე.“.

3. მოისმინეს:

ვახტანგ ლომჯარიამ სხდომაზე წარმოადგინა „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ადგილობრივი გადასახადის შემოღების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის №20-90 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ პროექტი.

თბილისში რეგულარული საქალაქო ტრანსპორტის და სპორტის დარგით დაინტერესებული ეკონომიკური აგენტები და დარგის მმართველი სახელმწიფო უწყებები მომართავენ ადგილობრივ თვითმმართველობას და აღნიშნავენ, რომ ძირითადი საშუალებები, რომლებიც გამოიყენება ტრანსპორტისა და სპორტის სხვადასხვა სახეობებში, არის დიდი საბალანსო ნარჩენი ღირებულების მქონე, რის გამოც მათ უგროვდებათ დიდი საგადასახადო ვალდებულებები ქონების გადასახადის ნაწილში. აღნიშნული დავალიანების დაფარვა შეუძლებელია, რადგან ეს დარგები არაა მომგებიანი და ითხოვენ გადასახადის დაბალი განაკვეთის დადგენას.

წარმოდგენილი პროექტით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ ხდება ეკონომიკის რეგულირებად სფეროებად განსაზღვრული საქალაქო ტრანსპორტისა და საქმიანობისათვის სპორტის დარგში მომსახურე აგენტებისათვის (საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მიერ შემუშავებული და დამტკიცებული საქართველოს ეროვნული კლასიფიკატორის - სეკ 006 2016, ეკონომიკური საქმიანობის სახეების შესაბამისად) განსხვავებული, შეღავათიანი განაკვეთის დადგენა. შპს „თბილისის სატრანსპორტო კომპანიის“ საკუთრებაში არსებული ინფრასტრუქტურა საჭიროებს მოცულობით განახლებით სარეაბილიტაციო სამუშაოებს და შესაბამისად მნიშვნელოვან ფინანსურ რესურსებს, რომლის უდიდეს ნაწილს სუბსიდირების სახით გამოყოფს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი. საზოგადოებრივი ტრანსპორტის შუფერხებელი ფუნქციონირებისთვის საჭიროა გადასახადის დაბალი განაკვეთის დადგენა.

წარმოდგენილი პროექტით ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დასაბეგრი ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის, რომელიც შეადგენს ქონების საშუალო წლიური საბალანსო ნარჩენი ღირებულების 0,001%-ს, მოქმედების ვადა გრძელდება 2025 წლის 1 იანვრამდე და ვრცელდება 2023 წლის 1 იანვრიდან 2025 წლის 1 იანვრამდე წარმოშობილ საგადასახადო ვალდებულებებზეც.

4. მოისმინეს:

ქ. თბილისის მერიის სსკ ქონების მართვის სააგენტოს წარმომადგენელმა მარიამ კვერნაძემ დეპუტატებს გააცნო პროექტი „ქალაქ თბილისში, ვარკეთილის მესამე მასივში მდებარე რიგი ავარიული კორპუსების ჩანაცვლების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ ინტერესთა გამოხატვის გამოცხადების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტის თანახმად, იგეგმება ინტერესთა გამოხატვის გამოცხადება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ, ქ. თბილისში, ვარკეთილის მესამე მასივში მდებარე, ჯამში 11 008 კვ.მ. ფართობის მქონე, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 7 (შვიდი) მიწის ნაკვეთზე

- 1) ს/კ: 01.19.20.025.092 - 4 816 კვ.მ.; 2) ს/კ: 01.19.20.025.093 - 4 176 კვ.მ.
- 3) ს/კ: 01.19.20.025.110 - 1 951 კვ.მ.; 4) ს/კ: 01.19.20.025.072 - 29 კვ.მ.
- 5) ს/კ: 01.19.20.025.094 - 12 კვ.მ.; 6) ს/კ: 01.19.20.025.111 - 12 კვ.მ.
- 7) მიმდინარეობს 892023391569 სარეგისტრაციო წარმოება - 12 კვ.მ.

ინტერესთა გამოხატვის მიზანს წარმოადგენს ქ. თბილისში, ვარკეთილის მესამე მასივში მდებარე რიგ ავარიულ შენობა-ნაგებობებში მცხოვრები პირების საცხოვრებელი ფართებით უზრუნველყოფა. ამ მიზნით, ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის მიერ საპრივატიზებო ქონებაზე განხორციელდება სამშენებლო პროექტი, საიდანაც საცხოვრებელი ფართების ნაწილი საკუთრებაში გადმოეცემა მუნიციპალიტეტს, ამ ფართების დასაკმაყოფილებელ პირთათვის გადაცემისა და აღნიშნულ პირთა მიერ ვარკეთილის მესამე მასივში მდებარე შესაბამისი ავარიული შენობა-ნაგებობის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადაცემის სანაცვლოდ.

„დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ტექსტური ნაწილის 72-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საპრივატიზებო ქონების განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) განისაზღვრება 5.0-ით, შესაბამისად კ-2 საანგარიშო სრული ფართობი შეადგენს 55 040 (ორმოცდათხუთმეტი ათას ორმოცი) კვ.მ.-ს. ხოლო გამარჯვებული პირის მიერ მუნიციპალიტეტისათვის გადმოსაცემი ფართის მინიმალური ოდენობა შეადგენს კ-2 საანგარიშო ფართობის 18%-ს - არანაკლებ 9 950 (ცხრა ათას ცხრაას ორმოცდაათი) კვ.მ.-ს.

ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის გამოვლენის კრიტერიუმია გადმოსაცემ ფართზე ყველაზე დიდი ოდენობის შეთავაზება. ამასთან, ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილეობის მსურველთა მიერ, ინტერესთა გამოხატვაში

მონაწილეობისათვის წარმოსადგენია საბანკო გარანტია 5 500 000 (ხუთი მილიონ ხუთასი ათასი) ლარის ოდენობით.

ინტერესთა გამოხატვის შედეგების საფუძველზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას (წარმოდგენილი სააგენტოს მიერ) და გამარჯვებულ პირს შორის დაიდება შესაბამისი იმპლემენტაციის ხელშეკრულება გამარჯვებული პირისათვის საპრივატიზებო ქონების საკუთრებაში გადაცემისა და პროექტის განხორციელების თაობაზე, რომლითაც დეტალურად განისაზღვრება/დაზუსტდება პროექტის განხორციელების პირობები, ვადები, მხარეთა უფლება-მოვალეობები, პასუხისმგებლობის (მათ შორის, პირგასამტეხლოს დაკისრების შემთხვევები და ოდენობა) და ხელშეკრულების შეწყვეტის წესი.

პროექტის ფარგლებში მუნიციპალიტეტისათვის გადმოსაცემი ფართებით, უპირატესად განიხილება საპრივატიზებო ქონების მიმდებარედ არსებულ, №01.19.20.025.007, №01.19.20.025.008, №01.19.20.025.010 და №01.19.20.025.012 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე მდებარე საცხოვრებელი დანიშნულების მრავალბინიანი ავარიული შენობა-ნაგებობების მესაკუთრეთა (დასაკმაყოფილებელ პირთა) დაკმაყოფილება. პროექტში მონაწილეობაზე აღნიშნულ პირთა თანხმობების მოპოვების, მათ საკუთრებაში არსებული ქონების აზომვითი ნახაზების მომზადების და მათთვის გადასაცემი ფართების პარამეტრების დადგენის მიზნით, გამარჯვებულ პირს მიეცემა 3 (სამი) თვით ვადა. თუ გამარჯვებული პირის მაქსიმალური ძალისხმევის მიუხედავად, ამ ვადაში შესაბამისი მოლაპარაკებების წარმოება და სრულყოფილი დოკუმენტაციის მოპოვება/წარმოდგენა ვერ განხორციელდა, სააგენტო უფლებამოსილია შეწყვიტოს პროექტი და გამარჯვებულ პირს დაუბრუნოს საბანკო გარანტია, ან განსაზღვროს სხვა ჩასანაცვლებელი კორპუს(ებ)ი და მათ მესაკუთრებთან მოლაპარაკებების წარმოების მიზნით, განსაზღვროს შესაბამისი ვადები. ზემოაღნიშნული მოლაპარაკებების წარმატებით დასრულებისა და შესაბამისი სრულყოფილი დოკუმენტაციის მოპოვების/წარმოდგენის შემთხვევაში, დასაკმაყოფილებელი პირებისათვის გადასაცემი ფართების სააგენტოს მიერ შეთანხმებიდან აითვლება შესაბამისი ლოტის სამშენებლო ვადები:

ფართების შეთანხმებიდან 4 თვე მშენებლობის ნებართვის მოპოვებისათვის;

ნებართვის მოპოვებიდან 18 თვე კორპუსის კარკასულ მდგომარეობაში მოყვანისათვის;

ნებართვის მოპოვებიდან 30 თვე მშენებლობის დასრულების და ექსპლუატაციაში მიღებისათვის.

გადმოსაცემ ფართებს გამარჯვებული პირი გადასცემს მუნიციპალიტეტს, №01.19.20.025.092 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ საპრივატიზებო ქონებაზე ასაშენებელი შენობა-ნაგებობიდან „თეთრ კარკასულ“ მდგომარეობაში. სააგენტოს მოთხოვნის საფუძველზე, სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ ვადაში, შესაბამის დასაკმაყოფილებელ პირებთან (ავარიული შენობა-ნაგებობების მესაკუთრებთან) გაფორმდება ხელშეკრულებები, რომელთა საფუძველზეც, გადმოსაცემი ფართებიდან შესაბამის ბინებზე მოთხოვნის უფლებები გადაეცემათ დასაკმაყოფილებელ პირებს, ჩასანაცვლებელ კორპუსებზე საკუთრების უფლების მუნიციპალიტეტისათვის გადმოცემის სანაცვლოდ. ამასთან, სააგენტოს მოთხოვნის შემთხვევაში, მუნიციპალიტეტისათვის გადმოსაცემი ფართების ის ნაწილი, რაც აღემატება დასაკმაყოფილებელ პირთათვის გადასაცემი ბინების საერთო

ფართობს, შესაძლებელია მოხმარდეს მათი ბინების რემონტს - ამ მიზნით, გამარჯვებული პირი გამოისყიდის აღნიშნულ ნამეტ ფართებს სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ დადგენილი ფასით და აღნიშნული ღირებულების ფარგლებში უზრუნველყოფს ბინების რემონტს.

გამარჯვებული პირის მიერ ვალდებულებების შესრულების პარალელურად, შესაძლებელია საბანკო გარანტიის ეტაპობრივად შემცირება:

საბანკო გარანტიის 20% დაბრუნდება - მშენებლობის ნებართვის მოპოვების შემდეგ;

საბანკო გარანტიის 10% დაბრუნდება - გადმოსაცემ ფართებზე მუნიციპალიტეტის (ან მის მიერ განსაზღვრული პირების) საკუთრების უფლების სრულად დარეგისტრირების შემდეგ;

საბანკო გარანტიის 30% დაბრუნდება - პირველი ლოტის კარკასულ მდგომარეობაში მოყვანის შემდეგ;

საბანკო გარანტიის 30% დაბრუნდება - პირველი ლოტის მშენებლობის დასრულებისა და გადმოსაცემი ფართების „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობაში მოყვანის შემდეგ;

საბანკო გარანტიის დარჩენილი 10% დაბრუნდება - პირველი ლოტის ექსპლუატაციაში მიღებისა და, შესაბამისი მოთხოვნის წარდგენის შემთხვევაში, გადმოსაცემი ფართების გარემონტების შესრულების შემდეგ.

გამარჯვებული პირის მიერ ვალდებულებების შესრულების პარალელურად, ასევე შესაძლებელია საპრივატიზებო ქონებაზე წარმოქმნილი ინდივიდუალური ფართების (გადმოსაცემი ფართების გამოკლებით) ეტაპობრივად გათავისუფლება საპრივატიზებო ქონებაზე რეგისტრირებული საპრივატიზებო ვალდებულებებისაგან

საპრივატიზებო ქონებაზე წარმოქმნილი ინდივიდუალური ფართების (გადმოსაცემი ფართების გამოკლებით) 30% გათავისუფლება - გადმოსაცემ ფართებზე მუნიციპალიტეტის (ან მის მიერ განსაზღვრული პირების) საკუთრების უფლების სრულად დარეგისტრირების შემდეგ;

საპრივატიზებო ქონებაზე წარმოქმნილი ინდივიდუალური ფართების (გადმოსაცემი ფართების გამოკლებით) 30% გათავისუფლება - პირველი ლოტის კარკასულ მდგომარეობაში მოყვანის შემდეგ;

საპრივატიზებო ქონებაზე წარმოქმნილი ინდივიდუალური ფართების (გადმოსაცემი ფართების გამოკლებით) 30% გათავისუფლება - პირველი ლოტის მშენებლობის დასრულებისა და გადმოსაცემი ფართების „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობაში მოყვანის შემდეგ;

საპრივატიზებო ქონებაზე წარმოქმნილი ინდივიდუალური ფართების (გადმოსაცემი ფართების გამოკლებით) დარჩენილი 10% გათავისუფლება - პირველი ლოტის ექსპლუატაციაში მიღებისა და, შესაბამისი მოთხოვნის წარდგენის შემთხვევაში, გადმოსაცემი ფართების გარემონტების შესრულების შემდეგ.

თავი შეიკავა: მ.კაკაურიძე

5. მოისმინეს:

ქ. თბილისის მერიის სსპ ქონების მართვის სააგენტოს წარმომადგენელმა მარიამ კვერნაძემ სხდომაზე განიხილა „შპს „ათორის“ (ს/ნ. 405077633) და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ მშენებლობის დაუმთავრებლობის შედეგად დაზარალებული პირების საცხოვრებელი ფართებით უზრუნველყოფის მიზნით, ქ. თბილისში, სარაჯიშვილის ქ. №36-ში მდებარე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 16 871 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: №01.10.10.007.061 და სიტუაციური ნახაზის შესაბამისად) კონკურენტული შერჩევის წესით პრივატიზებისა და მასზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობის თაობაზე“ ინტერესთა გამოხატვის პროცესის მოწონების თაობაზე საკითხის შეთანხმების შესახებ“

წარმოდგენილი განკარგულების პროექტის თანახმად, იგეგმება ინტერესთა გამოხატვის გამოცხადება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ, ქ. თბილისში, სარაჯიშვილის ქ. №36-ში მდებარე, ჯამში 16 871 კვ.მ. ფართობის მქონე, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.10.007.061 და სიტუაციური ნახაზის შესაბამისად).

ინტერესთა გამოხატვის მიზანს წარმოადგენს შპს „ათორის“ (ს/ნ: 405077633) და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ მშენებლობის დაუმთავრებლობის შედეგად დაზარალებული პირების საცხოვრებელი ფართებით უზრუნველყოფა. ამ მიზნით, ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის მიერ საპრივატიზებო ქონებაზე განხორციელდება სამშენებლო პროექტი, საიდანაც საცხოვრებელი ფართების ნაწილი საკუთრებაში გადმოეცემა მუნიციპალიტეტს, ამ ფართების დასაკმაყოფილებელ პირთათვის გადასაცემად.

აღსანიშნავია, რომ ზემოაღნიშნულ მისამართებზე - მშენებლობის ნებართვით დადგენილი სამშენებლო პარამეტრების ფარგლებში, ასაშენებელი ჯამური ფართობის ოდენობა ვერ უზრუნველყოფს დაზარალებულად აღიარებულ ფიზიკურ /იურიდიულ პირთა და საჯარო რეესტრის ამონაწერის მიხედვით რეესტრირებულ მესაკუთრეთა მიმართ გასაცემი ვალდებულებების სრულად შესრულებას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი პროექტის საფუძველზე მთავრობა შესათანხმებლად წარუდგენს საკრებულოს დასაკმაყოფილებელ პირთა საცხოვრებელი ფართებით უზრუნველყოფისთვის, გამოაცხადოს ინტერესთა გამოხატვა, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პრივატიზებისა და მასზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობის მიზნით, ინტერესთა გამოხატვის პროცესის შესაბამისად.

ამასთან, მითითებული ინტერესთა გამოხატვის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება უნდა განხორციელდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში, საცხოვრებელი ზონა 6-ის პარამეტრებით. ამასთან, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის ჯამური საანგარიშო ფართობი შეადგენს არაუმეტეს 46 000 (ორმოცდაექვსი ათასი) კვ.მ-ს, ხოლო შესაბამისი კ2 კოეფიციენტის მაჩვენებელი განისაზღვრება განაშენიანების რეგულირების გეგმით. ამასთან, გამარჯვებული

პირის მიერ მუნიციპალიტეტისათვის გადმოსაცემი ფართის (შემდგომში: გადმოსაცემი ფართ(ებ)ი) მინიმალური ოდენობა შეადგენს - არანაკლებ 8000 (რვა ათას) კვ.მ-ს.

გარდა ამისა, გამარჯვებული პირი ვალდებულია მიწის ნაკვეთიდან სულ მცირე 3500 (ხუთი ათასი) კვ.მ ფართობის ტერიტორიაზე მოაწყოს კონცენტრირებული და საჯარო სარეკრეაციო სივრცე - პარკი, რომლის მდებარეობა და კონფიგურაცია განისაზღვრება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, მითითებული ფართობის შემცირების გარეშე. ამასთან, პარკის მიერ ათვისებული მიწის ნაკვეთის შესაბამისი ნაწილი არ ჩაითვლება მიწის ნაკვეთის განაშენიანების (კ1), განაშენიანების ინტენსივობის (კ2) ან/და გამწვანების (კ3) კოეფიციენტების ანგარიშში. აღნიშნული პარკის მშენებლობის დასრულების შემდეგ გამარჯვებულმა პირმა მასზე საკუთრების უფლება უნდა გადასცეს მუნიციპალიტეტს.

ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის გამოვლენის კრიტერიუმია გადმოსაცემ ფართზე ყველაზე დიდი ოდენობის შეთავაზება. ამასთან, ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილეობის მსურველთა მიერ, ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილეობისათვის წარმოსადგენია საბანკო გარანტია 6 000 000 (ექვსი მილიონი) ლარის ოდენობით.

ინტერესთა გამოხატვის შედეგების საფუძველზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას (წარმოდგენილი სააგენტოს მიერ) და გამარჯვებულ პირს შორის დაიდება შესაბამისი იმპლემენტაციის ხელშეკრულება გამარჯვებული პირისათვის საპრივატიზებო ქონების საკუთრებაში გადაცემისა და პროექტის განხორციელების თაობაზე, რომლითაც დეტალურად განისაზღვრება/დაზუსტდება პროექტის განხორციელების პირობები, ვადები, მხარეთა უფლება-მოვალეობები, პასუხისმგებლობის (მათ შორის, პირგასამტეხლოს დაკისრების შემთხვევები და ოდენობა) და ხელშეკრულების შეწყვეტის წესი.

ინტერესთა გამოხატვის პირობებით გათვალისწინებულია შემდეგი სამშენებლო ვადები:

- ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 9 (ცხრა) თვე - განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცება;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვე - არანაკლებ 50% გადმოსაცემი ფართის შესაბამისი შენობების მშენებლობის ნებართვის მოპოვება;

განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებიდან არაუგვიანეს 11 (თერთმეტი) თვე - დარჩენილი გადასაცემი ფართის და პარკის ნებართვების მოპოვება;

- პირველი მშენებლობის ნებართვიდან არაუგვიანეს 32 (ოცდათორმეტი) თვე - გადასაცემი ფართის 50%-ის მშენებლობის დასრულება და ექსპლუატაციაში მიღება;
- პირველი ნებართვიდან არაუგვიანეს 4 წელი - დარჩენილი გადმოსაცემი ფართის შესაბამისი შენობების მშენებლობის დასრულება და ექსპლუატაციაში მიღება;
- პირველი ნებართვიდან არაუგვიანეს 4 წელი და 3 თვე - პარკის დასრულება;
- არაუგვიანეს პარკის დასრულებიდან 2 თვე - კომპანიამ პარკის ნაწილი უნდა დაარეგისტრიროს ცალკე საკადასტრო ერთეულად და გადმოსცეს მუნიციპალიტეტს.

ყოველივე აღნიშნულისა და „შპს „ათორის“ (ს/ნ. 405077633) და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ მშენებლობის დაუმთავრებლობის შედეგად დაზარალებული პირების საცხოვრებელი ფართებით უზრუნველყოფის მიზნით, ქ. თბილისში, სარაჯიშვილის ქ. №36-ში მდებარე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 16 871 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: №01.10.10.007.061 და სიტუაციური ნახაზის შესაბამისად) კონკურენტული შერჩევის წესით პრივატიზებისა და მასზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობის თაობაზე“ ინტერესთა გამოხატვის პირობების მოწონების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 27 დეკემბრის №23.2154.2403 განკარგულების გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიზანშეწონილად მიაჩნია „შპს „ათორის“ (ს/ნ. 405077633) და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ მშენებლობის დაუმთავრებლობის შედეგად დაზარალებული პირების საცხოვრებელი ფართებით უზრუნველყოფის მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ ინტერესთა გამოხატვის პირობების მოწონება,

6. მოისმინეს:

მარიამ კვერნაძემ ასევე წარმოადგინა შპს „აშფორდ დეველოპმენტი“-ს (ს/ნ 405384463) მიმართ მისამართზე - ქ. თბილისი, ზ. ფალიაშვილის ქ. N104-ში არსებულ მიწის ნაკვეთთან (ს/კ 01.14.11.021.027) - მიმართებით დამატებითი/დაზუსტებითი ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენების საკითხის შეთანხმების თაობაზე, მისამართებზე - ქ. თბილისი, საირმეს ქ. N 37 (ს/კ: 01.10.14.024.036), ქ. თბილისი, მუხამის ქ. N4 (ს/კ: 01.14.11.024.004), ქ. თბილისი, ი. აბაშიძის ქ. N55 (ს/კ: 01.14.11.024.012) - არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისა და დაზარალებულ პირთა მიმართ გასაცემი ვალდებულებების შესრულებისათვის გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 35-ე მუხლისა და „შპს „აშფორდ დეველოპმენტი“-ს (ს/ნ 405384463) მიმართ მისამართზე - ქ. თბილისი, ზ. ფალიაშვილის ქ. N104-ში არსებულ მიწის ნაკვეთთან (ს/კ 01.14.11.021.027) - მიმართებით დამატებითი/დაზუსტებითი ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 27 დეკემბრის N 23.2152.2406 განკარგულების საფუძველზე, შპს „აშფორდ დეველოპმენტი“-ს (ს/ნ 405384463) მიმართ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ დამტკიცებული (განკარგულება N23.93.98, 25.01.2023) და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ შეთანხმებული (განკარგულება N29, 27.01.2023) ხელშემწყობი ღონისძიებების ფარგლებში,

მისამართზე - ქ. თბილისი, ზ. ფალიაშვილის ქ. N104 არსებულ მიწის ნაკვეთთან (ს/კ 01.14.11.021.027) მიმართებით შემდეგი დამატებითი/დაზუსტებითი ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენებაზე:

ა) მოხდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტება 2.5 - დან 4.0-მდე;

ბ) შპს „აშფორდ დეველოპმენტი“-ს (ს/ნ 405384463) მიერ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 27 იანვრის N29 განკარგულებით გათვალისწინებული შესასრულებელი ვალდებულებები ფინანსური მხარდაჭერის მიზნით თანხის გადახდის ნაწილში, ჩაითვალოს შესრულებულად, ხოლო ამავე განკარგულებით (განკარგულება N29, 27.01.2023) გათვალისწინებული სხვა ხელშემწყობი ღონისძიებები დარჩეს ძალაში.

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 35-ე მუხლისა და „მისამართებზე - ქ. თბილისი, საირმეს ქ. N 37 (ს/კ: 01.10.14.024.036), ქ. თბილისი, მუხამის ქ N 4 (ს/კ: 01.14.11.024.004), ქ. თბილისი, ი. აბაშიძის ქ N 55 (ს/კ: 01.14.11.024.012) - არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისა და დაზარალებულ პირთა მიმართ გასაცემი ვალდებულებების შესრულებისათვის გასატარებელი ღონისძიებების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 27 დეკემბრის N 23.2153.2405 განკარგულების საფუძველზე, მისამართებზე - ქ. თბილისი, საირმეს ქ. N 37 (ს/კ: 01.10.14.024.036), მუხამის ქ. N 4 (ს/კ: 01.14.11.024.004) და ი. აბაშიძის ქ. N 55 (ს/კ: 01.14.11.024.012) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების მიზნით ამ განკარგულებით გათვალისწინებული ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებაზე.

1. თანხის სახით გასაცემი ვალდებულების კომპენსაცია (ჯამურად სავარაუდოდ 5 150 540 აშშ დოლარი, 431 485 ლარი, 50 000 ევრო) ამ განკარგულების დანართი N1-ით განსაზღვრული პირების მიმართ, მოხდეს, მათ შორის, „შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ დაუსრულებელ მშენებლობებთან დაკავშირებით გასატარებელი ღონისძიებების თაობაზე“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფი“ (ს/ნ: 204460957), შპს „მარიჯანი“ (ს/კ 205064712), შპს „გეითვეი ჰოლდინგი“ (ს/კ: 204531499), შპს „დაკიდებული ბალები“ (ს/კ: 212272869), შპს „დილომი დისტრიქტ აფარტმენტს“ (ს/კ: 204514926), ამხანაგობა „ახალი დილომი“ (ს/კ: 202389156), ამხანაგობა „თაბუკაშვილი 88“-ს და შპს „სიემსი“-ს (ს/ნ: 205292486) შორის 2020 წლის 16 დეკემბერს გაფორმებული ურთიერთთანამშრომლობის მემორანდუმის მიხედვით შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფისა“ და მასთან აფილირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულების მიზნით ფინანსური მხარდაჭერის ფარგლებში შექმნილ სპეციალურ მიზნობრივ ანგარიშზე მობილიზებული თანხებიდან (გადახდის დღისათვის არსებული ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად ლარში) „ქ. თბილისში, შპს „ათორის“ (ს/ნ 405077633) და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ დაუსრულებელ მშენებლობებთან დაკავშირებით გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 21 ნოემბრის №561 განკარგულების
გათვალისწინებით.

2. შპს „ათორის“ და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ დაზარალებული პირების ფართებით დაკმაყოფილების მიზნით, გამოყენებულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, მიწა, მდებარე მისამართზე - ქ. თბილისი, ქუჩა სარაჯიშვილი, N36 (ნაკვ. 07/029) (ს/კ 01.10.10.007.061) (შემდგომში - ალტერნატიული მიწა).
3. დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს (შემდგომში - ქონების მართვის სააგენტო), ამ განკარგულების მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთზე, უზრუნველყოს ინტერესთა გამოხატვის ორგანიზება ამ განკარგულებით გათვალისწინებულ შპს „ათორის“ და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ დაზარალებული პირების შესაბამისი ფართებით უზრუნველსაყოფად, ამ განკარგულების დანართი N8-ით გათვალისწინებული პირობებით (შემდგომში - „ინტერესთა გამოხატვა“).
4. ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის (შემდგომში - „გამარჯვებული პირის“) მიერ, ამავე ინტერესთა გამოხატვით გათვალისწინებული ჯამური ფართის შესაბამისი ინდივიდუალური ფართები, საკუთრებაში გადაეცემა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს, რომელიც აღნიშნული ფართიდან შესაბამის ინდივიდუალურ ფართებს გადასცემს, ამ განკარგულების დანართი N2-ით განსაზღვრულ დაზარალებულ პირებს, ასევე, კომისიის მიერ ამავე განკარგულების მე-8 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტისა და მე-11 პუნქტის საფუძველზე, წერილობით, დამატებით განსაზღვრულ დაზარალებულ პირებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), მათთან გასაფორმებელი შესაბამისი პრივატიზების ხელშეკრულებ(ებ)ის (შემდგომში - „პრივატიზების ხელშეკრულება“) საფუძველზე, შემდეგი წესით:

ა) იმ დაზარალებულ პირებს, ვისაც სრულად აქვს გადახდილი შპს „ათორთან“ ან/და მასთან აფილირებულ კომპანიებთან გაფორმებული ნასყიდობის ხელშეკრულებით/შეთანხმებით გათვალისწინებული საკუთრებაში მისაღები ქონების ღირებულება (შემდგომში - ქონების ღირებულება), ალტერნატიულ მიწაზე განხორციელებულ მშენებლობაში, ამ განკარგულების დანართი N2, N3, N4 და N5-ით გათვალისწინებული ფართობის შესაბამისი ინდივიდუალური ფართები გადაეცემათ ინტერესთა გამოხატვის და ინტერესთა გამოხატვის საფუძველზე დასადები ხელშეკრულების, ასევე, შესაბამისი პრივატიზების ხელშეკრულების პირობების დაცვით;

ბ) იმ დაზარალებულ პირებს, ვისაც ქონების ღირებულება გადახდილი აქვთ ნაწილობრივ, ალტერნატიულ მიწაზე განხორციელებულ მშენებლობაში, ამ განკარგულების დანართი N2, N3, N4 და N5-ით გათვალისწინებული ფართობის შესაბამისი ინდივიდუალური ფართები საკუთრებაში გადაეცემათ ქონების ღირებულების სრულად გადახდის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტაციის ქონების მართვის სააგენტოსთვის წარდგენის შემდგომ, იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული პირების მიერ ქონების ღირებულება სრულად გადახდილი იქნება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ განსაზღვრულ სპეციალურ ანგარიშზე, ინტერესთა გამოხატვის პირობებით გათვალისწინებული ყველა იმ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებამდე, სადაც განთავსებული იქნება გადასაცემი ფართები;

გ) ამ განკარგულების მე-5 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული დაზარალებული პირებისთვის შესაბამისი ფართების გადაცემამდე, აღნიშნულ ფართებზე რეგისტრირებული იქნება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლება. საჯარო რეესტრიდან აღნიშნული ფართების შესაბამის ამონაწერებში, ვალდებულების გრაფაში, ასევე, უნდა დარეგისტრირდეს პრივატიზების ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულება შესაბამისი ფართის ამავე პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შესაბამისი პირ(ებ)ისთვის გადაცემასთან დაკავშირებით. იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული პირ(ებ)ის მიერ ქონების ღირებულების გადახდა არ განხორციელდება ამ განკარგულების მე-5 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ ვადაში, სააგენტო უფლებამოსილია შეწყვიტოს შესაბამისი პრივატიზების ხელშეკრულება და ცალმხრივად მიმართოს საჯარო რეესტრს ამ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნით, რისთვისაც არ მოითხოვება „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული პირ(ებ)ის თანხმობა;

დ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი უფლებამოსილია ამ განკარგულების მე-5 პუნქტით განსაზღვრული დაზარალებული პირებისთვის შესაბამისი ფართების გადაცემის შემდეგ, ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის მიერ გადაცემული დარჩენილი ინდივიდუალური ფართები (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) განკარგოს სხვა პირებზე, თავისი შეხედულებისამებრ, კანონმდებლობით დადგენილი წესით;

ე) ქონების მართვის სააგენტო გამარჯვებულ პირს ინტერესთა გამოხატვის პირობებით გათვალისწინებულ ვადაში და წესით მიაწოდებს ინფორმაციას ამ განკარგულების მე-5 პუნქტით დაზარალებული პირებისთვის გადასაცემი ფართების ფართობების შესახებ. ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირი უფლებამოსილია ამ განკარგულების მე-5 პუნქტით განსაზღვრული დაზარალებული პირებისთვის გადასაცემი ინდივიდუალური ფართები დააპროექტოს (მათ შორის, განსაზღვროს შენობა-ნაგებობაში ფართების მდებარეობა) საკუთარი შეხედულებისამებრ, ქონების მართვის სააგენტოს მიერ მიწოდებული ფართების მონაცემების გათვალისწინებით. ამასთან, ამ განკარგულების დანართი N2-ით გათვალისწინებული პირები დაკმაყოფილებულ უნდა იქნან უპირატესად ასაშენებელ შენობა-ნაგებობაში. იმ შემთხვევაში, თუ ამ განკარგულების მე-5 პუნქტით განსაზღვრული დაზარალებული პირებისთვის გადასაცემი იქნება ერთი და იგივე ფართობის ინდივიდუალური ფართი, ასეთ პირებს შორის ფართები განაწილდება ღია კენჭისყრის წესით, უპირატესად ამ განკარგულების დანართი N2-ით გათვალისწინებულ პირებს შორის, ხოლო შემდგომ - ამ განკარგულების მე-5 პუნქტით გათვალისწინებულ დანარჩენ დაზარალებულ პირებს შორის.

5. ამ განკარგულების დანართი N2-ით გათვალისწინებულ დაზარალებულ პირებს მიეცეთ უფლება მათ მიერ გადახდილი თანხის (როგორც თანხის ის ოდენობა, რომელ იც დადგენილია თბილისის პროკურატურის მიერ, ასევე ის თანხა, რომელსაც ეს პირი გადაიხდის ამ განკარგულების მე-4 პუნქტით გათვალისწინებულ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ განსაზღვრულ სპეციალურ ანგარიშზე) დაბრუნება მოითხოვოს ალტერნატიულ მიწაზე აშენებული შენობა-ნაგებობის (სადაც გათვალისწინებული იყო მისთვის გადასაცემი ფართი) ექსპლუატაციაში მიღებიდან 1 წლის განმავლობაში. თანხის დაბრუნებისათვის საჭირო პროცედურების გატარებას უზრუნველყოფს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა.
6. იმის გათვალისწინებით, რომ მისამართებზე - ქ. თბილისი, საირმეს ქ. N37-ში (ს/კ: 01.10.14.024.036) და მუხამის ქ. N4-ში (ს/კ: 01.14.11.024.004) ამ განკარგულების დანართი N3 და

დანართი N4-ით გათვალისწინებული პირების მიერ მოთხოვნილი ფართების მოცულობა აღემატება ამავე ობიექტებზე (ქ. თბილისი, საირმეს ქ. N37 (ს/კ: 01.10.14.024.036) და მუხაძის ქ. N4 (ს/კ: 01.14.11.024.004)) ფართების სახით არსებულ რესურსს (კერძოდ: მისამართზე ქ. თბილისი, საირმეს ქ. N37-ში (ს/კ: 01.10.14.024.036) მოთხოვნა ამ განკარგულების დანართი N3-ის მიხედვით არის 6449.83 კვ.მ., ხოლო არსებული რესურსი 4 800 კვ.მ, მისამართზე ქ. თბილისი, მუხაძის ქ. N4-ში (ს/კ: 01.14.11.024.004) მოთხოვნა ამ განკარგულების დანართი N4-ის მიხედვით არის 2812 კვ.მ., ხოლო რესურსი 1979 კვ.მ.), მოთხოვნილ და არსებულ რესურსს შორის ფართების სახით არსებული სხვაობა, 2482,83კვ.მ. გათვალისწინებული იქნას ამ განკარგულების მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ ალტერნატიულ მიწაზე ასაშენებელ შენობა-ნაგებობაში.

7. ამ განკარგულების დანართი N3 და დანართი N4-ით, გათვალისწინებულ პირებს მიეცეთ უფლება, ამ განკარგულებით გათვალისწინებულ სარეკომენდაციო გადაწყვეტილებებზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობისათვის თანხმობის მიცემიდან 1 წლის განმავლობაში:

ა) ნებისმიერ დროს გამოხატონ თანხმობა, მათ მიმართ, ამ განკარგულების შესაბამის დანართში მითითებული ვალდებულების გასტუმრების მიზნით მისაღები ფართი (საცხოვრებელი ბინა, კომერციული ფართი, ავტოსადგომი), მიიღოს ალტერნატიულ მიწის ნაკვეთზე არსებულ მშენებლობაში (თუმცა, მხოლოდ საცხოვრებელი ბინის ან/და ავტოსადგომების სახით. ფართის ოდენობა, ამ განკარგულების პრინციპების გათვალისწინებით), თუ ამ მშენებლობის ფარგლებში, იქნება შესაბამისი მოცულობის ან უფრო ნაკლები მოცულობის (ნაკლები მოცულობის ფართზე თანხმობის გამოხატვის შემთხვევაში, საჭიროა ასევე, ამ პირის მიერ შესაბამისი ფართის ოდენობაზე მოთხოვნის უფლების დათმობა) ფართი;

ბ) ნებისმიერ დროს გამოხატოს თანხმობა მის მიმართ, ამ განკარგულების შესაბამის დანართში მითითებული თანხით ვალდებულების გასტუმრებაზე.

8. ამ განკარგულების დანართი N5-ით გათვალისწინებული პირების მიმართ, ვალდებულების გასტუმრება, დანართი N5 ან/და დანართი N6-ით გათვალისწინებული პირებისათვის თანხის ანაზღაურებით, მოხდეს იმ შემთხვევაში, თუ დანართი N5-ით გათვალისწინებული შესაბამისი პირის საკუთრებაში/მფლობელობაში/ფაქტობრივად სარგებლობაში არსებული (მათ შორის ადრე არსებული) ფართი გახდება უფლებრივად უნაკლო (ამასთან, ეს ფართი დაკავშირებული უნდა იყოს შპს „ათორის“ და მასთან აფილირებული კომპანიების ან მათი ხელმძღვანელი პირ(ებ)ის მიერ დაუმთავრებელი მშენებლობის ფარგლებში წარმოშობილ დაზარალებულების პროცესთან), რაც, თავის მხრივ, მათ შორის, დადასტურდება შპს „ათორის“ და მასთან აფილირებული კომპანიების ან მათი ხელმძღვანელი პირ(ებ)ის ან/და ამ განკარგულების დანართი N5-ით და დანართი N6-ით გათვალისწინებული შესაბამისი ურთიერთდაკავშირებული პირების შესაბამისი თანხმობებით. ამ განკარგულების მიღებისას, გათვალისწინებულ იქნას ამ განკარგულების დანართი N6-ით გათვალისწინებული პირების მიერ წარმოდგენილი ინფორმაცია/წინადადება.

9. ამ განკარგულების დანართი N6-ით გათვალისწინებული პირების მიმართ ვალდებულების გასტუმრება, მათ მიერ წარმოდგენილი ინფორმაციის/წინადადების გათვალისწინებით, მოხდეს ამ განკარგულების მე-9 პუნქტით გათვალისწინებული პირობების შესრულების შემთხვევაში. ამასთან, ამ განკარგულების დანართი N6-ით გათვალისწინებული პირების მიმართ თანხის სახით გასაცემი ვალდებულების კომპენსაცია მოხდეს, მათ შორის, „შპს

„ცენტრ პოინტ ჯგუფის“ დაუსრულებელ მშენებლობებთან დაკავშირებით გასატარებელი ღონისძიებების თაობაზე“ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, შპს „ცენტრ პოინტი ჯგუფი“ (ს/ნ: 204460957), შპს „მარიჯანი“ (ს/კ 205064712), შპს „გეითვეი ჰოლდინგი“ (ს/კ: 204531499), შპს „დაკიდებული ბაღები“ (ს/კ: 212272869), შპს „დილომი დისტრიქტ აფართმენტს“ (ს/კ: 204514926), ამხანაგობა „ახალი დილომი“ (ს/კ: 202389156), ამხანაგობა „თაბუკაშვილი 88“-ს და შპს „სიემსი“-ს (ს/ნ: 205292486) შორის 2020 წლის 16 დეკემბერს გაფორმებული ურთიერთთანამშრომლობის მემორანდუმის მიხედვით შპს „ცენტრ პოინტ ჯგუფისა“ და მასთან აფილირებული კომპანიების დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულების მიზნით ფინანსური მხარდაჭერის ფარგლებში შექმნილი სპეციალურ მიზნობრივ ანგარიშზე მობილიზებული თანხებიდან, „ქ. თბილისში, შპს „ათორის“ (ს/ნ 405077633) და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ დაუსრულებელ მშენებლობებთან დაკავშირებით გასატარებელი ღონისძიებების შეთანხმების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 21 ნოემბრის №561 განკარგულების გათვალისწინებით.

10. ამ განკარგულების დანართი #5-ით გათვალისწინებულ პირებზე გავრცელდეს ასევე ამ განკარგულების მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული პირობები და პრინციპები.
11. მისამართზე - ქ. თბილისი, საირმეს ქ. N37 (ს/კ: 01.10.14.024.036) - არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულების (მათ შორის სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოების წარმოების) და ექსპლუატაციაში მიღების მიზნით:

ა) შენობა-ნაგებობის ფუნქციად განისაზღვროს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;

ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი - კ-1, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 და მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტით კ-3 განისაზღვროს შენობა-ნაგებობის უკვე არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობის და ამ განკარგულების მე-12 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების გათვალისწინებით;

გ) კორექტირებული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისა და მშენებლობის ნებართვის გაცემის ეტაპზე, არ იქნას გათვალისწინებული შენობის სიმაღლის, ავტოსადგომების რაოდენობის და მიჯნის ზონების განმსაზღვრელი მოთხოვნები;

დ) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს საგზაო ინფრასტრუქტურაზე სატრანსპორტო გადაწყვეტის ზეგავლენის შეფასების გარეშე;

ე) არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის გაცემა მოხდეს არსებულ მწვანე ნარგავებთან დაკავშირებით შესაბამისი დოკუმენტაციისა და გამწვანების პროექტის წარმოდგენის, ასევე, საკომპენსაციო ღონისძიებების ვალდებულებისგან გათავისუფლებით;

ვ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობამ უზრუნველყოს საჭირო პროცედურების გატარება ამ ობიექტის მესაკუთრეებთან/მიწის მესაკუთრეებთან/მესაკუთრეების საინიციატივო ჯგუფთან, ან/და შპს „ათორთან“ (ს/ნ: 405077633) ან/და შპს „ათორთან“ აფილირებულ/მის მიერ განსაზღვრულ კომპანიასთან გაფორმებული მემორანდუმით დადგენილი პირობების შესაბამისად. მემორანდუმით, მათ შორის, შესაძლებელია გათვალისწინებულ იქნას შპს „ათორის“ (ს/ნ: 405077633) და მასთან აფილირებული

კომპანიების მიერ დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებასთან დაკავშირებული სხვა საჭირო საკითხები.

12. მისამართზე - ქ. თბილისი, მუსხაძის ქ. N4-ში (ს/კ: 01.14.11.024.004) არსებული დაუმთავრებელი მშენებლობის დასრულებისთვის ამ განკარგულების დანართი N4-ით გათვალისწინებულ პირებს მიეცეთ უფლება, ამ განკარგულებით გათვალისწინებულ გადაწყვეტილებებზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობისათვის თანხმობის მიცემიდან 1 წლის განმავლობაში ნებისმიერ დროს წარმოადგინოს წინადადება ინვესტორთან ერთად ამავე ობიექტის დამთავრების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებასთან დაკავშირებით.
13. ამ განკარგულების მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული თანხიდან, საჭიროების შემთხვევაში, გასტუმრებულ იქნას სახელმწიფოს/მუნიციპალიტეტის მიმართ შპს „ათორის“ და მასთან აფილირებული კომპანიების დავალიანება (გადასახადი, მოსაკრებელი და სხვა ნებისმიერი გადასახდელი). ამასთან, გასტუმრებულ იქნას მხოლოდ ის დავალიანება, რომელიც საფრთხეს უქმნის ან შეიძლება შეუქმნას შპს „ათორის“ და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ დაუმთავრებელი მშენებლობების ფარგლებში არსებული დაზარალებულისათვის განკუთვნილ ქონებას.
14. ამ განკარგულების მიღების დროისათვის შპს „ათორის“ და მასთან აფილირებული კომპანიების ან მათი ხელმძღვანელი პირ(ებ)ის საკუთრებაში არსებული ამ განკარგულების დანართი N7-ით გათვალისწინებული ქონება, გამოყენებული იქნას შპს „ათორის“ და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ დაუმთავრებელი მშენებლობის ფარგლებში არსებული დაზარალებულების ვალდებულებების გასტუმრების მიზნით. ამასთან, შპს „ათორის“ და მასთან აფილირებული კომპანიების ან მათი ხელმძღვანელი პირ(ებ)ის საკუთრებაში არსებული ქონების ვალდებულებისაგან გათავისუფლება განხორციელდეს შპს „ათორის“ და მასთან აფილირებული კომპანიების, ასევე მისი ხელმძღვანელი პირ(ებ)ის მიერ წარმოდგენილი თანხმობით გათვალისწინებული ფართების პროპორციულად.
15. ეთხოვოს ქონების მართვის სააგენტოს, ამ განკარგულების დანართი N7-ით გათვალისწინებულ ქონებასთან დაკავშირებით (ამავე დანართით გათვალისწინებული პირების შესაბამისი თანხმობის/წინადადების შემთხვევაში), ამავე დანართით გათვალისწინებულ პირებთან გააფორმოს ხელშეკრულება, რომლითაც აღნიშნულ პირებს, განუსაზღვრელი ვადით, აეკრძალებათ ამავე დანართით გათვალისწინებული ქონების განკარგვა ან/და უფლებრივად დატვირთვა (მათ შორის, იპოთეკით). აღნიშნული შეზღუდვა შესაბამისი ქონებაზე, ქონების მართვის სააგენტოს მიერ, შესაძლებელია გაუქმდეს მხოლოდ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის თანხმობით, იმ შემთხვევაში, თუ ეს ქონება გამოყენებული იქნება შპს „ათორის“ და მასთან აფილირებული კომპანიების მიერ დაუმთავრებელი მშენებლობების ფარგლებში არსებული დაზარალებული პირ(ებ)ის დაკმაყოფილების მიზნებისთვის.
16. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის იურიდიულმა საქალაქო სამსახურმა:
 - ა) არ მოახდინოს კანონიერ ძალაში შესული თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2021 წლის 6 ივლისის (საქმე N3/8090-20) გადაწყვეტილების აღსრულებასთან დაკავშირებული, კანონმდებლობით განსაზღვრული, შესაბამისი ღონისძიებების გატარება შპს „საინვესტიციო-დეველოპერული კომპანია ათორის“ მიმართ;

ბ) თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიის 2023 წლის 30 მაისის (საქმე N3/8089-20) გადაწყვეტილების კანონიერ ძალაში შესვლის შემთხვევაში არ მოახდინოს აღსრულებასთან დაკავშირებული, კანონმდებლობით განსაზღვრული, შესაბამისი ღონისძიებების გატარება შპს „საინვესტიციო-დეველოპერული კომპანია ათორის“ მიმართ, ხოლო ხსენებული გადაწყვეტილების გასაჩივრებისა და დავის ზემდგომ ინსტანციაში გაგრძელების შემთხვევაში, იურიდიული საქალაქო სამსახურის მიერ განხორციელდეს სარჩელის გამოხმობასთან დაკავშირებული სამართლებრივი პროცედურები.

17. ამ განკარგულების მე-17 პუნქტით გათვალისწინებული ღონისძიება განხორციელდეს იმ შემთხვევაში, თუ შპს „ათორის“ და მასთან აფილირებული კომპანიების მიმართ არსებული დავალიანება სახელმწიფო ბიუჯეტის მიმართ იქნება ჩამოწერილი/ნაპატიები.

სხდომა წარმართა კითხვა-პასუხის რეჟიმში.

კითხვები დასვეს: ლ.არველაძე, მ.კაკაურიძემ, ა.ხუჯაძემ

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ეკონომიკური განვითარების, საინვესტიციო პოლიტიკის და საერთაშორისო ურთიერთობების კომისიამ განხილული ყველა საკითხი შეაფასა დადებითად და მიზანშეწონილად მიიჩნია საკითხების საკრებულოს სხდომაზე განსახილველად გატანა.

ლ.არველაძემ სხდომა დახურულად გამოაცხადა.

სხდომის თავმჯდომარე



ლ.არველაძე