

ინტერესთა გამოხატვა

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 (ს.კ: №01.10.10.007.061, №01.10.10.007.077 და №01.10.10.007.051) კონკურენტული შერჩევის წესით პრივატიზებისა და მასზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობის თაობაზე

1. ინტერესთა გამოხატვის საგანი და მიზანი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის 2023 წლის 26 დეკემბრის №19 ოქმის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 27 დეკემბრის №23.2154.2403 და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 28 დეკემბრის №643 განკარგულებების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის (შემდგომში: „მთავრობა“) სახელით, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო (შემდგომში: „სააგენტო“) აცხადებს ინტერესთა გამოხატვას (შემდგომში: „ინტერესთა გამოხატვა“), ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირისთვის (შემდგომში: „გამარჯვებული პირი“) ინტერესთა გამოხატვით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებაზე (შემდგომში: „საპრივატიზებო ქონება“ / „მიწის ნაკვეთი“) საკუთრების უფლების გადაცემის სანაცვლოდ, გამარჯვებული პირის მიერ, საპრივატიზებო ქონებაზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა და პარკის მშენებლობის განხორციელების (შემდგომში: „პროექტი“) თაობაზე, პროექტის ფარგლებში აშენებული შენობა-ნაგებობ(ებ)იდან უპირატესად შპს „ათორის“ (ს/ნ: 405077633) მიერ მშენებლობის დაუმთავრებლობის შედეგად დაზარალებული შესაბამისი პირების (შემდგომში - „დაზარალებული პირები“) საცხოვრებელი ფართებით უზრუნველყოფის მიზნით, წინამდებარე ინტერესთა გამოხატვისა და შესაბამისი იმპლემენტაციის ხელშეკრულების (შემდგომში: „ხელშეკრულება“) პირობების შესაბამისად.

2. საპრივატიზებო ქონება და მისი ძირითადი პარამეტრები

- 2.1. საპრივატიზებო ქონებას წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული:
 - 2.1.1. ქ. თბილისში, სარაჯიშვილის ქ. №36-ში (ნაკვ: 07/029), №01.10.10.007.061 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 15229 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი;
 - 2.1.2. ქ. თბილისში, სარაჯიშვილის ქ. №36-ის მიმდებარედ არსებული, №01.10.10.007.077 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1457 კვ.მ მიწის ნაკვეთი;
 - 2.1.3. ქ. თბილისში, სარაჯიშვილის ქ. №36-ის მიმდებარედ არსებული, №01.10.10.007.051 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 185 კვ.მ მიწის ნაკვეთი.(შემდგომში ორივე მიწის ნაკვეთი ერთობლივად - „მიწის ნაკვეთი“)
- 2.2. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება უნდა განხორციელდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში, შემდეგი პარამეტრების დაცვით:
 - ა) ფუნქციური ზონა - საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6) (გარდა ამ პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული პარკის ტერიტორიისა).
 - ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის (შემდგომში - „კ2 კოეფიციენტი“) ჯამური საანგარიშო ფართობი შეადგენს არაუმეტეს 46 000 (ორმოცდაექვსი ათასი) კვ.მ-ს (შემდგომში - „სრული ფართი“), ხოლო შესაბამისი კ2 კოეფიციენტის მაჩვენებელი განისაზღვრება განაშენიანების რეგულირების გეგმით.

ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, მიწის ნაკვეთების ტერიტორია სრულად ჩაითვლება პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთის განაშენიანების (კ1), განაშენიანების ინტენსივობის (კ2) და გამწვანების (კ3) კოეფიციენტების (შემდგომში - „სამშენებლო კოეფიციენტები“) ანგარიშში, გარდა ამ პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული პარკის ტერიტორიისა.

გ) მიწის ნაკვეთიდან **სულ მცირე 3500 (სამი ათას ხუთასი) კვ.მ** ფართობის ტერიტორიაზე უნდა მოეწყოს კონცენტრირებული და საჯარო სარეკრეაციო სივრცე - პარკი (შემდგომში - „პარკი“), რომლის მდებარეობა და კონფიგურაცია განისაზღვრება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, მითითებული ფართობის შემცირების გარეშე. ამასთან, პარკის მიერ ათვისებული მიწის ნაკვეთის შესაბამისი ნაწილი არ ჩაითვლება სამშენებლო კოეფიციენტების ანგარიშში.

- 2.3. მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ელექტროგადამცემი ხაზი (ს/კ: №01.02.285), სს „თელასის“ საკუთრებაში არსებული 6-10 კვ ელექტროგადამცემი მიწისქვეშა საკაბელო ხაზი (ს/კ: №01.01.675) და შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის“ საკუთრებაში არსებული მილსადენი - მიწისქვეშა წყალმომარაგების ქსელი (ს.კ: 01.01.834). მასზე, ასევე, შესაძლოა მდებარეობდეს სხვა რეგისტრირებული ან არარეგისტრირებული ხაზობრივი ნაგებობები.
- 2.4. საპრივატიზებო ქონება გამარჯვებულ პირს საკუთრებაში გადაეცემა სიმბოლურ ფასად, 1 (ერთ) ლარად (შემდგომში: „საპრივატიზებო საფასური“), კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების გზით, ამ პირობებითა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების პირობით.
- 2.5. ხელშეკრულების საფუძველზე, გამარჯვებული პირის მიერ საპრივატიზებო საფასურის გადახდის შემდგომ, სააგენტო შესაბამის საკუთრების მოწმობას გასცემს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესითა და ვადებში. საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა გაიცემა და სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (შემდგომში: „საჯარო რეესტრი“) საპრივატიზებო ქონება რეგისტრირდება ხელშეკრულებით განსაზღვრული საპრივატიზებო და სხვა ვალდებულებების შესრულების პირობით, რაც შესაბამის მოწმობაში/ამონაწერში აისახება შემდეგი ჩანაწერით: **„შემენილია ხელშეკრულებით განსაზღვრული საპრივატიზებო და სხვა ვალდებულებების შესრულების პირობით“** (შემდგომში - „ვალდებულება“). მიწის ნაკვეთის დაყოფის შემთხვევაში, ამ პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულება რეგისტრირებული უნდა იქნას დაყოფის შედეგად წარმოქმნილ ყველა საკადასტრო ერთეულზე, მათ შორის, მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, სადაც განთავსდება პარკი.
- 2.6. საპრივატიზებო ქონებაზე ამ პირობების 2.5 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების რეგისტრაციის გაუქმება შესაძლებელია მხოლოდ სააგენტოს წერილობითი თანხმობით, ამ პირობების მე-4 მუხლის შესაბამისად.
- 2.7. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, გამარჯვებული პირი უფლებამოსილია, საპრივატიზებო ქონებაზე განახორციელოს მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობების მშენებლობა. ამასთან, გადასაცემი ფართი სრულად უნდა მოიცავდეს საცხოვრებელი დანიშნულების ფართებს (ბინებს).

3. პროექტის განხორციელების ძირითადი პირობები, ეტაპები და ვადები

- 3.1. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, პროექტი სრულად ხორციელდება გამარჯვებული პირის ხარჯით/ მის მიერ მოზიდული სახსრებით. პროექტის განსახორციელებლად საჭირო საგზაო/ ინფრასტრუქტურული/ საინჟინრო სამუშაოების განხორციელება (მათ შორის, საჭიროების შემთხვევაში, საპროექტო ტერიტორიებამდე გზისა და კომუნიკაციების მიყვანა, ასევე, საპრივატიზებო ქონებაზე განთავსებული, რეგისტრირებული ან/და არარეგისტრირებული კომუნიკაციების გადატანა და ამ მიზნით, შესაბამის ორგანოებთან კომუნიკაცია) ან/და პროექტის

განხორციელების მიზნით რაიმე ფინანსური რესურსის მიმართვა/მოზიდვა არ წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ვალდებულებას.

- 3.2. გამარჯვებული პირი ვალდებულია დაიცვას და შეასრულოს წინამდებარე ინტერესთა გამოხატვისა და შესაბამისი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები, მათ შორის:
- 3.2.1. შესაბამისი სამშენებლო ნებართვ(ებ)ის საფუძველზე განახორციელოს საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა და პარკის მშენებლობა და ამ ინტერესთა გამოხატვის 7.1 პუნქტის შესაბამისად გამარჯვებული პირის მიერ შემოთავაზებული გადასაცემი ფართის (შემდგომში - „**გადასაცემი ფართი**“) ჯამური ოდენობის ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართები საკუთრების უფლებით გადასცეს მუნიციპალიტეტს, ხოლო „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობით ფაქტობრივად გადასცეს მუნიციპალიტეტს ან/და მუნიციპალიტეტის მიერ განსაზღვრულ დაზარალებულ/სხვა პირ(ებ)ს (მუნიციპალიტეტი და მის მიერ განსაზღვრული პირები შემდგომში ერთად - „**ქონების მიმღები პირები**“).
- 3.2.2. საპრივატიზებო ქონებაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცება უზრუნველყოს ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 9 (ცხრა) თვის ვადაში, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
- 3.2.3. იმ საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის, სადაც განთავსდება გადასაცემი ფართი (შემდგომში - „**პროექტით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობ(ებ)**“), ასევე, პარკის მშენებლობისთვის კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნებართვ(ებ)ის/თანხმობ(ებ)ის მოპოვება უზრუნველყოს შემდეგი წესისა და ვადების დაცვით:
- 3.2.3.1. პროექტით გათვალისწინებული იმ შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობის ნებართვა, სადაც განთავსებული იქნება გადასაცემი ფართის არანაკლებ 50% (შემდგომში - „**პირველი ლოტი**“), მოიპოვოს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებიდან 3 (სამი) თვის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმებიდან 12 (თორმეტი) თვისა, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
- 3.2.3.2. პროექტით გათვალისწინებული სხვა შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობის ნებართვა, სადაც განთავსებული იქნება დარჩენილი გადასაცემი ფართი (შემდგომში - „**მეორე ლოტი**“), ასევე, პარკის მშენებლობისთვის საჭირო, კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნებართვა/თანხმობა მოიპოვოს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებიდან 11 (თერთმეტი) თვის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმებიდან 20 (ოცი) თვისა, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
- 3.2.4. მიწის ნაკვეთზე რამდენიმე შენობა-ნაგებობის მშენებლობის შემთხვევაში, თითოეულ შენობაში გაითვალისწინოს, სულ მცირე, მიწის ნაკვეთზე კ2 კოეფიციენტის სრული საანგარიშო ფართობიდან თითოეული შენობისთვის გათვალისწინებული ფართის პროპორციული ოდენობის გადასაცემი ფართი (*მაგალითად: თუ მიწის ნაკვეთზე კ2 კოეფიციენტის სრული საანგარიშო ფართობი შეადგენს 1000 კვ.მ-ს, ხოლო გადასაცემი ფართი - 500 კვ.მ-ს, და 3 შენობის მშენებლობის შემთხვევაში, სრული ფართი თითოეულ შენობაში გადანაწილდება შემდეგნაირად: 500 კვ.მ (სრული ფართის 50%), 300 კვ.მ (სრული ფართის 30%) და 200 კვ.მ (სრული ფართის 20%), მაშინ გამარჯვებული პირი ვალდებული იქნება 500 კვ.მ კ2 ფართის შენობიდან გაითვალისწინოს - 250 კვ.მ გადასაცემი ფართი; 300 კვ.მ კ2 ფართის შენობიდან - 150 კვ.მ გადასაცემი ფართი, ხოლო 200 კვ.მ კ2 ფართის შენობიდან - 100 კვ.მ გადასაცემი ფართი*). ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, აღნიშნული არ ზღუდავს გამარჯვებულ პირს, გადასაცემი ფართი, ამ პუნქტით გათვალისწინებულზე მეტი ოდენობით, გაითვალისწინოს უპირატესად იმ შენობა-ნაგებობ(ებ)ში, რომელთა

- მშენებლობა წინ უსწრებს სხვა შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობას. ასეთ შემთხვევაში, მას არ ექნება წინმსწრებ შენობა-ნაგებობ(ებ)ში გადაცემული ფართ(ებ)ის სხვა შენობა-ნაგებობაში გათვალისწინების ვალდებულება.
- 3.2.5. მშენებლობა განახორციელოს და გადასაცემი ფართი მშენებლობადასრულებულ და ექსპლუატაციაში მიღებულ მდგომარეობაში ქონების მიმღებ პირებს ფაქტობრივად გადასცეს, შემდეგი წესით:
- 3.2.5.1. გადასაცემი ფართის არანაკლებ 50% - პირველი ლოტის მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის მოპოვებიდან არაუგვიანეს 32 (ოცდათორმეტი) თვის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან 44 (ორმოცდაოთხი) თვისა;
- 3.2.5.2. დარჩენილი გადასაცემი ფართი - პირველი ლოტის მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის მოპოვებიდან არაუგვიანეს 4 (ოთხი) წლის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან 60 (სამოცი) თვისა.
- 3.2.6. გადასაცემი ფართიდან შესაბამის ინდივიდუალურ საცხოვრებელ ფართებზე ინდივიდუალური ფართების განაწილების ოქმის (შემდგომში - „**ე.წ. „განშლის ოქმი“**) საფუძველზე, განახორციელოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია პროექტით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობ(ებ)ის შესაბამისი მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის მოპოვებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვის ვადაში. გადასაცემ ფართებზე მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდეგ, სააგენტო, მუნიციპალიტეტის შესაბამისი ორგანოების გადაწყვეტილების საფუძველზე, უფლებამოსილია უზრუნველყოს შესაბამისი ფართების საკუთრების უფლებით გადაცემა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის მიერ განსაზღვრული დაზარალებული პირებისთვის/სხვა პირებისთვის, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
- 3.2.7. გადასაცემი ფართი ქონების მიმღებ პირებს, 3.2.5 პუნქტით განსაზღვრულ შესაბამის ვადებში, ფაქტობრივად გადასცეს „თეთრი კარკასის მდგომარეობით“, რომელიც პროექტის მიზნებისათვის, გულისხმობს შემდეგს:
- დასრულებული კორპუსის ფასადი და სახურავი;
 - ბინის გარე პერიმეტრზე მეტალო-პლასტმასის ან/და ალუმინის კარ-ფანჯრები (ორმაგი მინა პაკეტით) დამონტაჟებული;
 - ბინაში შესასვლელი რკინის კარი (საკეტი) დამონტაჟებული;
 - ბინის შიდა ტიხრები მოწყობილი და კედლები გალესილი გაჯით ან სხვა მასალით;
 - ბინის იატაკი მოჭიმული ცემენტის ხსნარით (ე.წ. „სტიაშკა“);
 - ბინის აივნები მოწყობილი შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად.
 - სადარბაზო კეთილმოწყობილი, ლიფტი დამონტაჟებული/ჩართული.
- 3.2.8. პარკის მშენებლობა განახორციელოს და დაასრულოს არაუგვიანეს პირველი ლოტის მშენებლობის ნებართვის მოპოვებიდან 4 (ოთხი) წლისა და 3 (სამი) თვის ვადაში, თუმცა არაუგვიანეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან 63 (სამოცდასამი) თვისა, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
- 3.2.9. პარკის მშენებლობის დასრულებიდან (კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, ექსპლუატაციაში მიღებიდან) არაუგვიანეს 2 (ორი) თვის ვადაში უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილის ცალკე საკადასტრო ერთეულად დარეგისტრირება, სადაც განთავსებული იქნება ამ პირობებით გათვალისწინებული პარკი და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცეს იგი მუნიციპალიტეტს.
- 3.2.10. ამ პირობების 3.2.9 პუნქტის შესაბამისად პარკის მუნიციპალიტეტისთვის გადაცემამდე, გამარჯვებული პირი ვალდებულია უზრუნველყოს პარკის მოვლა-პატრონობა და საჯაროდ ხელმისაწვდომობა.

- 3.2.11. მიწის ნაკვეთზე შესაბამისი არქიტექტურული პროექტ(ებ)ის შეთანხმებამდე გონივრული ვადით ადრე წერილობით მიმართოს სააგენტოს, ქონების მიმღები პირებისთვის გადასაცემი საცხოვრებელი ფართების რაოდენობისა და ფართობების შესახებ სააგენტოსგან ინფორმაციის გამოთხოვის მიზნით. დაზარალებული პირებისთვის გადასაცემი ინდივიდუალური ფართების ნუსხას სააგენტო გამარჯვებულ პირს მიაწვდის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების განმხილველი კომისიის მიერ მიწოდებული მონაცემების საფუძველზე. გამარჯვებული პირი ვალდებულია სააგენტოს მიერ მიწოდებული ინფორმაცია გადასაცემი საცხოვრებელი ფართების რაოდენობისა და თითოეული ბინის ფართობის შესახებ, გაითვალისწინოს შენობა-ნაგებობ(ებ)ის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებისას და პროექტი განახორციელოს ამ მონაცემების შესაბამისად. ამასთან, თითოეული ინდივიდუალური ბინის (ფართის) აივნის ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს შესაბამისი ინდივიდუალური ფართის 15%-ს (თხუთმეტ პროცენტს). წინააღმდეგ შემთხვევაში, აივნის დამატებითი ფართი შესაბამის პირს გადაეცემა გადასაცემ ფართზე დამატებით, უსასყიდლოდ.
- 3.2.12. გამარჯვებული პირი უფლებამოსილია, თავისი შეხედულებისამებრ განახორციელოს გადასაცემი საერთო ფართის შესაბამისი ინდივიდუალური ფართების პროექტირება და შეიტანოს მასში ცვლილებები, ქონების მიმღები პირების წინასწარი თანხმობის გარეშე, გარდა გადასაცემი შესაბამი ბინების ფართობის, რაოდენობის ან/და ამ პირობებით/ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა პირობების ცვლილებისა. ამასთან, დასაშვებია გადასაცემი ინდივიდუალური ფართების ფართობის ცდომილება - ფართის შემცირების შემთხვევაში, არაუმეტეს 3 %-ის ოდენობით. ასეთ შემთხვევაში, ქონების მიმღებ პირებს არ წარმოეშობათ რაიმე სახის პრეტენზია ან/და მოთხოვნის უფლება გამარჯვებული პირის მიმართ. ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ საცხოვრებელი ფართი აღემატება შესაბამის გადასაცემ ფართს, გამარჯვებული პირი შესაბამის პირს გადასცემს გაზრდილ ფართს და აღნიშნულთან დაკავშირებით, სააგენტოს/ქონების მიმღები პირების მიმართ არ წარმოეშობა რაიმე პრეტენზია ან/და მოთხოვნის უფლება.
- 3.2.13. სამშენებლო სამუშაოები განახორციელოს საქართველოს კანონმდებლობის სრული დაცვით.
- 3.2.14. უზრუნველყოს გადასაცემ ბინებამდე ცენტრალური კომუნიკაციების (წყალი, კანალიზაცია, ელექტროენერგია, გაზი) მიყვანა, მრიცხველის მონტაჟის ჩათვლით, და აღნიშნულთან დაკავშირებით კანონმდებლობით გათვალისწინებული ხარჯ(ებ)ის გადახდა.
- 3.2.15. საჭიროების შემთხვევაში, საპროექტო ტერიტორიაზე რეგისტრირებულ/ არარეგისტრირებული კომუნიკაციების სხვა შესაბამის ტერიტორიაზე გადატანის მიზნით, უზრუნველყოს შესაბამისი ორგანოებისგან/უწყებებისგან საჭირო თანხმობების/ნებართვების მოპოვება და მათი გადატანა საკუთარი ხარჯით, ამავე ორგანოებთან/უწყებებთან შეთანხმებული პირობებითა და კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
- 3.2.16. უზრუნველყოს საპრივატიზებო ქონების სრულად დაცვა და უსაფრთხოება, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე, რაც მოიცავს, მათ შორის, საპროექტო ტერიტორიაზე მესამე პირების თვითნებურად შეჭრისა და მათ მიერ ტერიტორიის დაკავების აღკვეთას.
- 3.3. წინამდებარე პირობებით გათვალისწინებული პროექტის მიზნებისათვის, მშენებლობა დასრულებულად მიიჩნევა, როცა შენობა-ნაგებობა მიაღწევს ამ პირობების 3.2.7 პუნქტით განსაზღვრულ თეთრი კარკასის მდგომარეობას, ხოლო შენობა-ნაგებობის კარკასული მდგომარეობა გულისხმობს შენობა-ნაგებობის მდგომარეობას, როდესაც დასრულებულია შენობა-

ნაგებობის ძირითადი მონოლითური კონსტრუქციული სისტემის, რკინა-ბეტონის კარკასის, გადახურვისა და საფასადე კედლების მშენებლობა.

- 3.4. პროექტით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობის დასრულება და კარკასულ მდგომარეობაში მოყვანა დასტურდება სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს, „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მე-5 პუნქტით განსაზღვრული აუდიტორული ფირმის ან სააგენტოსთან წინასწარ წერილობით შეთანხმებული, კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით აკრედიტირებული შესაბამისი აუდიტორის/აუდიტორული ფირმის ან ინსპექტირების ორგანოს მიერ გაცემული შესაბამისი დასკვნის საფუძველზე. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, შესაბამისი შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტი ადასტურებს ამავე შენობა-ნაგებობის კარკასულ მდგომარეობაში მოყვანისა და მშენებლობის დასრულების ფაქტს. ამასთან ნებისმიერ „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობაში მოყვანა უნდა დადასტურდეს წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული შესაბამისი დასკვნით, გარდა იმ შემთხვევისა, თუკი ქონების მიმღები შესაბამისი პირი (გარდა მუნიციპალიტეტისა) ადასტურებს შესაბამისი ინდივიდუალური ფართის „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობაში მიღებას.
- 3.5. პარკის მშენებლობის დასრულება სააგენტოს მიერ დასტურდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის წერილობითი პოზიციის ან/და კანონმდებლობით მიერ განსაზღვრული ორგანოს მიერ გამოცემული ექსპლუატაციაში მიღების აქტის (კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევაში) საფუძველზე.

3. საპრივატიზებო ქონებაზე ვალდებულების რეგისტრაციის გაუქმება და გამარჯვებული პირის მიერ ქონების განკარგვა

- 4.1. გამარჯვებული პირის მიერ ამ პირობებითა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების სრულად შესრულების შემდეგ, მიწის ნაკვეთზე 2.5 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია გაუქმდება გამარჯვებული პირის წერილობითი მიმართვისა და ვალდებულებების შესრულების დადასტურების შესახებ სააგენტოს მიერ გაცემული შესაბამისი წერილობითი დოკუმენტის საფუძველზე. ასეთ შემთხვევაში, საპრივატიზებო ქონება ხდება გამარჯვებული პირის უპირობო საკუთრება.
- 4.2. ამ პირობებითა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე, გამარჯვებული პირის მოთხოვნის შემთხვევაში, სააგენტოს წერილობითი დასტურის საფუძველზე, საპრივატიზებო ქონებაზე ასაშენებელი თითოეული შენობა-ნაგებობის შესაბამის ინდივიდუალურ ფართებზე ვალდებულების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში შესაძლებელია გაუქმდეს ეტაპობრივად (მათ შორის, დაურეგისტრირებელ ინდივიდუალურ ფართებს პირველადი რეგისტრაციის ეტაპზე არ გადააწყვეს ვალდებულება), შემდეგი წესით:
- 4.2.1. პირველი ლოტით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის არაუმეტეს 40%-ზე - ამ პირობების 3.2.6 პუნქტის შესაბამისად, საჯარო რეესტრში პირველი ლოტით გათვალისწინებული შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ე.წ. განშლის ოქმის რეგისტრაციისა და პირველი ლოტის ფარგლებში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი შესაბამისი ამონაწერების მომზადების შემდეგ, ხოლო სხვა ნებისმიერი შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის არაუმეტეს 40%-ზე - ამ პირობების 3.2.6 პუნქტის შესაბამისად, საჯარო რეესტრში მეორე ლოტით გათვალისწინებული შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ე.წ. განშლის ოქმის რეგისტრაციისა და მეორე ლოტის ფარგლებში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი შესაბამისი ამონაწერების მომზადების შემდეგ;

- 4.2.2. პირველი ლოტით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობ(ებ)ის დარჩენილი ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის (პირველი ლოტის ფარგლებში გადასაცემი ფართის ფართობის და შესაბამის (პირველი ლოტით გათვალისწინებულ) შენობა-ნაგებობაში ვალდებულებისაგან გამომავალ ფართობის ფართობის გამოკლებით) არაუმეტეს 60%-ზე - პირველი ლოტით გათვალისწინებული შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის კარკასულ მდგომარეობაში მოყვანის შემდეგ, ხოლო სხვა ნებისმიერი შენობა-ნაგებობის დარჩენილი ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის (ამ შენობაში გადასაცემი ფართის ფართობის (არსებობის შემთხვევაში) და შესაბამის შენობა-ნაგებობაში ვალდებულებისაგან გამომავალ ფართობის ფართობის გამოკლებით) არაუმეტეს 60%-ზე - მეორე ლოტით გათვალისწინებული შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის კარკასულ მდგომარეობაში მოყვანის შემდეგ.
- 4.2.3. პირველი ლოტით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობ(ებ)ის დარჩენილი ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის (პირველი ლოტის ფარგლებში გადასაცემი ფართის ფართობის და შესაბამის (პირველი ლოტით გათვალისწინებულ) შენობა-ნაგებობაში ვალდებულებისაგან გამომავალ ფართობის ფართობის გამოკლებით) არაუმეტეს 30%-ზე - ამ პირობების 3.2.5 პუნქტის შესაბამისად, პირველი ლოტით გათვალისწინებული შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობის დასრულების შემდეგ, ხოლო სხვა ნებისმიერი შენობა-ნაგებობის დარჩენილი ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის (ამ შენობაში გადასაცემი ფართის ფართობის (არსებობის შემთხვევაში) და შესაბამის შენობა-ნაგებობაში ვალდებულებისაგან გამომავალ ფართობის ფართობის გამოკლებით) არაუმეტეს 30%-ზე - ამ პირობების 3.2.5 პუნქტის შესაბამისად, მეორე ლოტით გათვალისწინებული შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობის დასრულების შემდეგ.
- 4.2.4. პირველი ლოტით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობ(ებ)ის დარჩენილ ინდივიდუალურ ფართებზე - პირველი ლოტით გათვალისწინებული შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღებისა და ქონების მიმღები პირებისათვის პირველი ლოტის ფარგლებში გადასაცემი ფართის „თეთრი კარკასის მდგომარეობით“ ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაცემის შემდეგ, ხოლო სხვა ნებისმიერი შენობა-ნაგებობის დარჩენილ ინდივიდუალურ ფართებზე - მეორე ლოტით გათვალისწინებული შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღებისა და ქონების მიმღები პირებისათვის მეორე ლოტის ფარგლებში გადასაცემი ფართის „თეთრი კარკასის მდგომარეობით“ ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაცემის შემდეგ.
- 4.3. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, ინდივიდუალურ ფართებს, რომლებზეც შესაძლებელია გაუქმდეს ვალდებულების რეგისტრაცია, განსაზღვრავს გამარჯვებული პირი საკუთარი შეხედულებისამებრ და აღნიშნული არ მოიცავს გადასაცემი საერთო ფართის შესაბამის ინდივიდუალურ ფართებს. ამ პუნქტის მიზნებისთვის, ინდივიდუალური ფართი გულისხმობს მიწის ნაკვეთზე სრული სამშენებლო პროექტის ფარგლებში (არა მხოლოდ პროექტით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობ(ებ)ის) გამარჯვებული პირის მიერ ინდივიდუალური ფართების განაწილების ოქმის (შემდგომში - „ე.წ. „განშლის ოქმი“) საფუძველზე რეგისტრირებულ/დასარეგისტრირებელ როგორც საცხოვრებელ, ისე არასაცხოვრებელ ფართს.
- 4.4. ამ მუხლის შესაბამისად, ვალდებულების რეგისტრაციის გაუქმებასთან დაკავშირებით, ამავე მუხლით გათვალისწინებული შესაბამისი ვალდებულებების შესაბამისი დოკუმენტაციით დადასტურების შემთხვევაში, სააგენტო გადაწყვეტილებას იღებს გამარჯვებული პირის წერილობითი მიმართვიდან არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვის ვადაში.
- 4.5. ამ პირობების 2.5 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების ამავე პირობებითა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესაბამისი წესით გაუქმებამდე, გამარჯვებული პირისათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის განკარგვა/უფლებრივად დატვირთვა შესაძლებელია

მხოლოდ ამ პირობებით და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პროექტის განხორციელების მიზნით, სააგენტოს წერილობითი თანხმობით. ასეთ შემთხვევაში, საპრივატიზებო ქონების ახალ მესაკუთრეზე სრულად გადადის ამ პირობებით განსაზღვრული გამარჯვებული პირის უფლებები და ვალდებულებები. ამასთან, მიწის ნაკვეთზე წარმოქმნილი ინდივიდუალური ფართების (გარდა გადასაცემი ფართისა) განკარგვა, გადასაცემ ფართზე ამ პირობების 3.2.6 პუნქტის შესაბამისი ქონების მიმღები პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე, დასაშვებია მხოლოდ სააგენტოს წინასწარი წერილობითი თანხმობით, ხოლო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდეგ, აღნიშნული არ საჭიროებს სააგენტოს/სხვა ქონების მიმღები პირების თანხმობას. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, ამ პუნქტის შესაბამისად ინდივიდუალური ფართების განკარგვა შესაძლებელია მხოლოდ ინდივიდუალურ ფართებზე (გარდა გადასაცემი ფართისა) ამ პირობების 2.5 პუნქტით გათვალისწინებულ რეგისტრირებულ ვალდებულებასთან ერთად, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ შესაბამის ფართებზე ვალდებულება გაუქმდება ამ პირობების 4.2 პუნქტით გათვალისწინებული წესითა და პირობებით.

5. საბანკო გარანტია და გამარჯვებული პირის პასუხისმგებლობა

- 5.1. ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილე პირი ვალდებულია სააგენტოს სასარგებლოდ წარადგინოს უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია **6 000 000 (ექვსი მილიონი) ლარის** ოდენობით, ინტერესთა გამოხატვაში წარდგენილი წინადადების, ხელშეკრულების გაფორმების და ამ ინტერესთა გამოხატვის პირობებისა და ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში ნაკისრი ვალდებულებების (მათ შორის: განსაზღვრულ ვადაში მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების, პროექტით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობ(ებ)ისა და პარკის მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის/თანხმობ(ებ)ის მოპოვების, ინდივიდუალურ საცხოვრებელ ფართებზე ქონების მიმღები პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის, პროექტით გათვალისწინებული (მათ შორის, პარკის) მშენებლობის განხორციელებისა და დასრულების, პარკის მუნიციპალიტეტისათვის უსასყიდლო საკუთრებაში გადაცემის, ქონების მიმღები პირებისთვის შესაბამისი საცხოვრებელი ფართების ფაქტობრივად გადაცემის, პროექტით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღებისა და ზემოთ ჩამოთვლილი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე არსებული ყველა სხვა ვალდებულების, ასევე, ამ ვალდებულებების შეუსრულებლობის გამო დარიცხული პირგასამტეხლოს გადახდის) შესრულების უზრუნველსაყოფად.
- 5.2. საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადა, მისი წარმოდგენის ეტაპზე, უნდა განისაზღვროს არანაკლებ 1 (ერთი) წლის ვადით. ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირი ვალდებულია, გააგრძელოს საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადა ხელშეკრულებით დადგენილი პირობებისა და ვადების შესაბამისად. საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადა არანაკლებ 5 (ხუთი) თვით უნდა აღემატებოდეს ამ პირობების 3.2.9 პუნქტით გათვალისწინებული პირობის შესრულების სავარაუდო ბოლო ვადას.
- 5.3. საბანკო გარანტია წარმოდგენილი უნდა იქნას არსებითად ინტერესთა გამოხატვის დანართის შესაბამისი ფორმით.
- 5.4. საბანკო გარანტია გაცემული უნდა იყოს „ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის (OECD)“ წევრ ნებისმიერ ქვეყანაში ან/და საქართველოში ლიცენზირებული ბანკის მიერ. საბანკო გარანტიის ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს გარანტიის გამცემი ბანკის სააქციო კაპიტალის 15 (თხუთმეტი) პროცენტს.
- 5.5. თუ გამარჯვებული პირი უარს იტყვის ხელშეკრულების გაფორმებაზე ან პროექტის განხორციელებაზე, ასევე, მის მიერ ამ პირობებით/ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებების, მათ შორის, ამ მუხლის 5.2 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობისას, ამ პირობებითა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში,

- სააგენტო უფლებამოსილია გამოითხოვოს უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტიის თანხა, საბანკო გარანტიის გამოთხოვის მომენტში არსებული სრული ოდენობით. აღნიშნული თანხა ირიცხება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში.
- 5.6. ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილე დამარცხებულ პირებს დაუბრუნდებათ მათ მიერ წარმოდგენილი საბანკო გარანტია.
- 5.7. საბანკო გარანტია შესამღებელია შემცირდეს ეტაპობრივად, გამარჯვებული პირის წერილობითი მიმართვისა და სააგენტოს წერილობითი თანხმობით, შემდეგი წესით:
- 5.7.1. საბანკო გარანტიის სრული ოდენობის 20% დაბრუნდება გამარჯვებული პირის მიერ ამ პირობების 3.2.2 პუნქტის შესაბამისად განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების შემდეგ;
- 5.7.2. საბანკო გარანტიის სრული ოდენობის შემდეგი 20% დაბრუნდება გამარჯვებული პირის მიერ ამ პირობების 3.2.6 პუნქტის შესაბამისად, საჯარო რეესტრში პირველი ლოტის შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ე.წ. განშლის ოქმის რეგისტრაციის და პირველი ლოტიდან მუნიციპალიტეტისთვის გადასაცემ ფართებზე მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი შესაბამისი ამონაწერების მომზადების შემდეგ;
- 5.7.3. საბანკო გარანტიის სრული ოდენობის შემდეგი 10% დაბრუნდება გამარჯვებული პირის მიერ პირველი ლოტის შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის კარკასულ მდგომარეობაში მოყვანის შემდეგ;
- 5.7.4. საბანკო გარანტიის სრული ოდენობის შემდეგი 15% დაბრუნდება მეორე ლოტის შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ე.წ. განშლის ოქმის რეგისტრაციის და მეორე ლოტიდან მუნიციპალიტეტისთვის გადასაცემ დარჩენილ ფართებზე მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების დამადასტურებელი შესაბამისი ამონაწერების მომზადების შემდეგ;
- 5.7.5. საბანკო გარანტიის სრული ოდენობის შემდეგი 10% დაბრუნდება გამარჯვებული პირის მიერ ამ პირობების 3.2.5 პუნქტის შესაბამისად, გამარჯვებული პირის მიერ პირველი ლოტის შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობის დასრულების შემდეგ,
- 5.7.6. საბანკო გარანტიის სრული ოდენობის შემდეგი 10% დაბრუნდება გამარჯვებული პირის მიერ მეორე ლოტის შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის კარკასულ მდგომარეობაში მოყვანის შემდეგ;
- 5.7.7. საბანკო გარანტიის სრული ოდენობის შემდეგი 5% დაბრუნდება, ამ პირობების 3.2.5 პუნქტის შესაბამისად, გამარჯვებული პირის მიერ მეორე ლოტის შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობის დასრულების შემდეგ,
- 5.7.8. საბანკო გარანტიის დარჩენილი 10% დაბრუნდება პროექტით გათვალისწინებული შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღებისა და ამ პირობების 3.2.9 პუნქტის შესაბამისად, მშენებლობადასრულებული პარკის მუნიციპალიტეტისთვის გადაცემის შემდეგ.
- 5.8. ამ პირობებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის, პირგასამტეხლო განისაზღვრება შემდეგი ოდენობით:
- 5.8.1. ამ პირობების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული საბანკო გარანტიით უზრუნველყოფილი ვალდებულებების დარღვევისათვის, სააგენტო გამარჯვებულ პირს დააკისრებს პირგასამტეხლოს, მოცემულ მომენტში საბანკო გარანტიის ხელშეკრულებით განსაზღვრული დარჩენილი სავალდებულო ოდენობის (ამ პირობების 5.7 პუნქტის გათვალისწინებით) 0.1%-ის ოდენობით, თითოეული ვალდებულების დარღვევისათვის, მისი დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.
- 5.8.2. წინამდებარე პირობებითა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევისათვის, ამ პირობების 5.8.1 პუნქტით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს

გარდა, პასუხისმგებლობის წესი და ოდენობა შესაძლოა განისაზღვროს ხელშეკრულების საფუძველზე.

- 5.9. იმ შემთხვევაში, თუ გამარჯვებულმა პირმა დადგინებულ ვადაში ვერ შეასრულა ამ პირობებით ან/და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებები რომელიმე შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს ბრალით/მიზეზით (მათ შორის, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საკითხის განხილვისთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ვადის დარღვევის გამო), აღნიშნული არ მიიჩნევა გამარჯვებული პირის მიერ ვალდებულების დარღვევად და სააგენტოს/მთავრობის გადაწყვეტილებით, მას ვალდებულების შესასრულებლად დამატებით განესაზღვრება ვადა ადმინისტრაციული ორგანოს ბრალით/მიზეზით გაცდენილი ვადის შესაბამისად.
- 5.10. გამარჯვებული პირის მიერ, ამ პირობებით/ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებ(ებ)ის დარღვევისა და სააგენტოს მიერ დაწესებულ დამატებით ვადაში შეუსრულებლობის, აგრეთვე სააგენტოს მიერ დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობის შემთხვევაში, სააგენტოს უფლება აქვს ცალმხრივად მოშალოს ხელშეკრულება. ასეთ შემთხვევაში, საპრივატიზებო ქონება და მასზე განთავსებული ინდივიდუალური უფლების ობიექტები ბრუნდება/მიექცევა მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში და მასზე რეგისტრირებული მესამე პირის (პირთა) უფლება (უფლებები), მათ შორის, იპოთეკის უფლება (უფლებები) უქმდება, თუ აღნიშნული ქონების უფლებრივად დატვირთვამდე საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთის შესახებ ჩანაწერში რეგისტრირებულია ამ პირობების 2.5 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულება. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, შესაბამის უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრში მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდება და მესამე პირთა უფლებები გაუქმდება სააგენტოს ცალმხრივი მიმართვის საფუძველზე და იგი არ საჭიროებს გამარჯვებული პირის ან/და ნებისმიერი მესამე პირის, მათ შორის, იპოთეკარის, თანხმობას/მიმართვას. ასეთ შემთხვევაში, გამარჯვებულ პირს არ აუნაზღაურდება ამ პირობებთან/ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით ან მათგან გამომდინარე გადახდილი თანხები და გაწეული ხარჯები, მათ შორის, განხორციელებული ინვესტიცია.

6. ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილეობისათვის განაცხადის წარდგენის წესი და ვადები

- 6.1. ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილეობის მიღება შეუძლია იურიდიულ პირს ან იურიდიულ პირთა კონსორციუმს.
- 6.2. ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილეობით დაინტერესებულმა პირმა ამ პირობებით დადგინებულ ვადაში სააგენტოში უნდა წარმოადგინოს განაცხადი ამ პირობებით დადგინილი მოთხოვნების შესაბამისად. ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილეობის მიზნით წარმოდგენილ განაცხადს თან უნდა დაერთოს შემდეგი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია:
 - 6.2.1. ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან. უცხო ქვეყნის კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებული იურიდიული პირის შემთხვევაში, აღნიშნული დოკუმენტაცია უნდა იყოს შესაბამისი წესით დამოწმებული და ნათარგმნი ქართულ ენაზე;
 - 6.2.2. წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირ(ებ)ის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტ(ებ)ის ასლ(ებ)ი და წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტ(ებ)ი;
 - 6.2.3. საბანკო გარანტია, რომელიც სრულად უნდა აკმაყოფილებდეს წინამდებარე ინტერესთა გამოხატვის პირობების 5.1 – 5.4 პუნქტებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს და წარმოდგენილ უნდა იქნას არსებითად ამ ინტერესთა გამოხატვის პირობების დანართის ფორმით;

- 6.2.4. ინფორმაცია სამშენებლო/დეველოპერულ სფეროში გამოცდილების შესახებ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), რაც გულისხმობს ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილე ან/და მასთან აფილირებული პირ(ებ)ის რეზიუმეს სულ მცირე ბოლო 03 (სამი) წლის განმავლობაში განხორციელებული სამშენებლო/დეველოპერული პროექტების მითითებით;
- 6.2.5. შეთავაზება ამ პირობების შესაბამისად ქონების მიმღები პირებისათვის საკუთრებაში გადასაცემი ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართების ჯამური ფართობის შესახებ, რომელიც განსაზღვრული უნდა იყოს ამ პირობების 7.1 – 7.3 პუნქტების შესაბამისად და არ უნდა იყოს ამ პირობების 7.1 პუნქტით განსაზღვრულ ოდენობაზე ნაკლები;
- 6.2.6. ამ პირობების 6.2.5 პუნქტში მითითებული შეთავაზება, დაინტერესებული პირის მიერ, წარმოდგენილი უნდა იქნას დალუქული კონვერტით. წარმოდგენილ განაცხადზე/დალუქულ კონვერტზე მითითებული უნდა იყოს წინამდებარე პირობებით გათვალისწინებული ინტერესთა გამოხატვისა და განმცხადებელი პირის დასახელება. ამასთან, 6.2.5 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შეთავაზების გარდა, ამ მუხლით გათვალისწინებული ყველა სხვა დოკუმენტი, მათ შორის, 6.2.3 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საბანკო გარანტია, თანდართული უნდა იყოს დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილ განაცხადებაზე, დალუქული კონვერტის გარეშე.
- 6.3. წარმოდგენილი დოკუმენტაციის/ინფორმაციის სისწორეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება განმცხადებელს.
- 6.4. ინტერესთა გამოხატვით დაინტერესებულ პირთა მიერ წინამდებარე პირობებით განსაზღვრული განაცხადის წარმოდგენის ბოლო ვადა არის 2024 წლის 09 თებერვალი, 18:00 საათი.
- 6.5. განაცხადების მიღება განხორციელდება ყოველ სამუშაო დღეს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს კანცელარიაში (მის: ქ. თბილისი, ჟიული შარტავას ქ. №7).
- 6.6. განაცხადი, რომელიც ვერ აკმაყოფილებს ინტერესთა გამოხატვით დადგენილ პირობებს ან წარმოდგენილია ამ პირობებით განსაზღვრული ვადის დარღვევით, დარჩება განუხილველი, რის შესახებაც სააგენტო შესაბამის პირ(ებ)ს გაუგზავნის შეტყობინებას.
- 6.7. იმ შემთხვევაში, თუ ამ პირობების 6.2 პუნქტით განსაზღვრული ინფორმაცია/დოკუმენტაცია განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილია არასრულად ან შეიცავს ხარვეზ(ებ)ს, სააგენტო უფლებამოსილია, დაინტერესებულ პირს წერილობით განუსაზღვროს დამატებითი გონივრული ვადა შესაბამისი ხარვეზის გამოსასწორებლად, გარდა საბანკო გარანტიის წარმოდგენლობის შემთხვევისა.
- 6.8. ამ პირობების 6.2.3 პუნქტით გათვალისწინებული საბანკო გარანტიის წარმოდგენლობის შემთხვევაში, საბანკო გარანტიის წარმოდგენისთვის, დაინტერესებულ პირს დამატებითი ვადა არ განესაზღვრება და დაუყოვნებლივ მიეცემა ინტერესთა გამოხატვიდან დისკვალიფიკაცია.
- 6.9. წინამდებარე პირობების 6.5 პუნქტით განსაზღვრული ვადის გასვლის შემდეგ, დაუშვებელია დაინტერესებული პირის მიერ თავდაპირველად წარმოდგენილ განაცხადში ამ პირობების 6.2.5 პუნქტით გათვალისწინებული შეთავაზებული ოდენობის ცვლილება, გარდა 7.3.2 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა.

7. ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის გამოვლენის წესი, კრიტერიუმები და იმპლემენტაციის ხელშეკრულების დადება

- 7.1. ინტერესთა გამოხატვის ფარგლებში განსახორციელებელი პროექტიდან ქონების მიმღები პირებისთვის გამარჯვებული პირის მიერ გადასაცემი ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართების მინიმალური საერთო ოდენობა შეადგენს **არანაკლებ 8000 (რვა ათასი) კვ.მ.-ს.**

- 7.2. ინტერესთა გამომხატვაში გამარჯვებული პირის გამოვლენის კრიტერიუმია გადასაცემ საერთო ფართზე ყველაზე დიდი ოდენობის შეთავაზება. გადასაცემი საერთო ფართის შეთავაზების ბიჯი შეადგენს 50 კვ.მ.-ს და განისაზღვრება 50-ის ჯერადი რიცხვით.
- 7.3. სააგენტო ინტერესთა გამომხატვაში გამარჯვებულ პირს გამოავლენს შემდეგი წესით:
- 7.3.1. იმ შემთხვევაში, თუ ინტერესთა გამომხატვის ფარგლებში სააგენტოში წარდგენილია ორი ან მეტი განაცხადი, სააგენტო გამარჯვებულად ცნობს იმ მონაწილეს, რომლის მიერაც შეთავაზებულია გადასაცემი საერთო ფართის ყველაზე დიდი ოდენობა;
- 7.3.2. იმ შემთხვევაში, თუ ინტერესთა გამომხატვის ფარგლებში ორი ან მეტი განაცხადით შეთავაზებულია ერთი და იმავე ოდენობის გადასაცემი საერთო ფართი, გამარჯვებული პირის გამოვლენის კრიტერიუმის ნაწილში გაუმჯობესებული შეთავაზების წარმოდგენის მიზნით, ამ განაცხადების წარმომდგენ პირებს სააგენტო განუსაზღვრავს დამატებით ვადას ან, ასევე, გამარჯვების სხვა დამატებით კრიტერიუმს;
- 7.3.3. იმ შემთხვევაში, თუ ინტერესთა გამომხატვის ფარგლებში სააგენტოსთვის წარდგენილია მხოლოდ ერთი განაცხადი, სააგენტო უფლებამოსილია ამ განაცხადის წარმომდგენი პირი ცნოს გამარჯვებულად, იმ პირობით, რომ განაცხადი აკმაყოფილებს ინტერესთა გამომხატვით დადგენილ მოთხოვნებს.
- 7.4. ინტერესთა გამომხატვით დაინტერესებული პირები, რომლებსაც სააგენტოში წარდგენილი აქვთ შესაბამისი განაცხადი, უფლებამოსილნი არიან, დაესწრონ წარდგენილი განაცხადების გახსნის პროცესს. განაცხადების გახსნის/განხილვის შესახებ პროცესის მონაწილე მხარეების ხელმოწერით დგება ოქმი.
- 7.5. ინტერესთა გამომხატვის 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.
- 7.6. ინტერესთა გამომხატვაში გამარჯვებული პირის გამოვლენის შემდგომ, სააგენტო უზრუნველყოფს ინტერესთა გამომხატვის შედეგების დამტკიცებისა და ხელშეკრულების გაფორმების მიზნით, საკითხის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობისა და საკრებულოსათვის წარდგენას.
- 7.7. ხელშეკრულების დადება საჭიროებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობისა და საკრებულოს თანხმობას, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად. ამასთან, აღნიშნული ორგანოები გადაწყვეტილების მიღებისას მოქმედებენ მათთვის კანონმდებლობით მინიჭებული დისკრეციული უფლებამოსილების ფარგლებში.
- 7.8. წინამდებარე პირობებსა და ხელშეკრულების პირობებს შორის შეუსაბამობის შემთხვევაში, უპირატესობა ენიჭება ხელშეკრულების პირობებს.

8. ინტერესთა გამომხატვის სხვა დებულებები

- 8.1. სააგენტო უფლებამოსილია ხელშეკრულების დადებამდე ნებისმიერ დროს, ცალმხრივი გადაწყვეტილებით, შეწყვიტოს წინამდებარე ინტერესთა გამომხატვის პროცესი და უარი თქვას მის განხორციელებაზე.
- 8.2. წინამდებარე ინტერესთა გამომხატვის გამოცხადება არ წარმოადგენს ადმინისტრაციულ დაპირებას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის ან/და საკრებულოს მიერ იმპლემენტაციის

ხელშეკრულების გაფორმების საკითხზე დადებითი გადაწყვეტილების მიღების ან/და იმპლემენტაციის ხელშეკრულების გაფორმების თაობაზე.

- 8.3. ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილეებს/დაინტერესებულ პირებს (მათ შორის, გამარჯვებულ პირს, მასთან შესაბამისი ხელშეკრულების გაუფორმებლობის შემთხვევაში) არცერთ შემთხვევაში არ აუნაზღაურდებათ ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილეობის მიზნით ან მასთან დაკავშირებით გაწეული ხარჯები და არ წარმოეშობათ მთავრობის/სააგენტოს მიმართ რაიმე სახის მოთხოვნის/პრეტენზიის წარდგენის უფლება, მათ შორის, რაიმე სახის ზიანის ანაზღაურებასთან დაკავშირებით.
- 8.4. წინამდებარე ინტერესთა გამოხატვის პირობები გამოცხადებულია, განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

ვალდებულებების შესრულების საბანკო გარანტია № [●]

ქ. თბილისი

___/___/___ წელი

გარანტი: _____ (შემდგომში „გარანტი“)

გარანტის საიდენტიფიკაციო კოდი: _____

გარანტის მისამართი: _____

პრინციპალი: _____ (შემდგომში „პრინციპალი“)

პრინციპალის საიდენტიფიკაციო კოდი: _____

პრინციპალის მისამართი: _____

ბენეფიციარი: ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო (შემდგომში „ბენეფიციარი“)

ბენეფიციარის საიდენტიფიკაციო კოდი: 205296375

საგარანტიო თანხა: 6 000 000 (ექვსი მილიონი) ლარი (ან მისი ექვივალენტი ოდენობა დოლარში/ევროში (საბანკო გარანტიის გაცემის დღისათვის მოქმედი, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად)

მხედველობაში ვიღებთ რა, რომ:

პრინციპალი მონაწილეობს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 27 დეკემბრის №23.2154.2403 განკარგულების შესაბამისად, „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 (ს.კ: №01.10.10.007.061, №01.10.10.007.077 და №01.10.10.007.051) კონკურენტული შერჩევის წესით პრივატიზებისა და მასზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობის თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ოფიციალურ ვებ-გვერდზე: (www.tbilisi.gov.ge) 2023 წლის 29 დეკემბერს გამოცხადებულ ინტერესთა გამოხატვაში;

ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილეობის მიზნით, პრინციპალი ვალდებულია ბენეფიციარის სასარგებლოდ წარმოადგინოს უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია 6 000 000 (ექვსი მილიონი) ლარის (ან მისი ექვივალენტი ოდენობა დოლარში/ევროში (საბანკო გარანტიის გაცემის დღისათვის მოქმედი, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად) ოდენობით, რომელიც უზრუნველყოფს პრინციპალის მიერ ინტერესთა გამოხატვაში წარდგენილ წინადადებას (შეთავაზებას) და ინტერესთა გამოხატვის შედეგების საფუძველზე, შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმებას, ასევე ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების განსაზღვრულ ვადაში შესრულებას (მათ შორის: მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებას, პროექტით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობ(ებ)ისა და პარკის მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის/თანხმობ(ებ)ის მოპოვებას, ინდივიდუალურ საცხოვრებელ ფართებზე ქონების მიძღვნი პირების საკუთრების უფლების რეგისტრაციას, პროექტით გათვალისწინებულ (მათ შორის, პარკის) განხორციელებასა და მშენებლობას, პარკის მუნიციპალიტეტისათვის უსასყიდლო საკუთრებაში გადაცემას, ქონების მიძღვნი პირებისთვის შესაბამისი საცხოვრებელი ფართების ფაქტობრივად გადაცემას, პროექტით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღებასა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა შესაბამისი ვალდებულებების შესრულებას) და ხელშეკრულების საფუძველზე დაკისრებული პირგასამტეხლოს გადახდას.

ჩვენ, გარანტი, თანახმა ვართ, გავცეთ პრინციპალის სახელზე აღნიშნული უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია.

ამასთან დაკავშირებით, ვადასტურებთ, რომ ვართ გარანტები და პასუხისმგებლები ბენეფიციარის წინაშე პრინციპალის სახელით საერთო თანხაზე, არაუმეტეს ჯამში 6 000 000 (ექვსი მილიონი) ლარის (ან მისი ექვივალენტი ოდენობა დოლარში/ევროში (საბანკო გარანტიის გაცემის დღისათვის მოქმედი, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად) ოდენობით და ვკისრულობთ აღნიშნული თანხის გადახდას პრინციპალის მიერ ზემოაღნიშნული რომელიმე ვალდებულების დარღვევის (მათ შორის, ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებისა და შესაბამისი ხელშეკრულების გაუფორმებლობის) შემთხვევაში, ბენეფიციარის ცალმხრივი წერილობითი მოთხოვნის წარმოდგენის საფუძველზე.

ბენეფიციარის წერილობითი მოთხოვნა თანხის ანაზღაურებაზე წარმოდგენილი უნდა იქნეს ბენეფიციარის მხრიდან აღნიშნულ დოკუმენტზე უფლებამოსილი პირის მიერ ხელმოწერილი ფორმით, სადაც მითითებულ იქნება მოთხოვნილი თანხა ციფრობრივად და სიტყვიერად და საბანკო რეკვიზიტები. მოთხოვნას თან უნდა ერთვოდეს მოთხოვნაზე ხელმოწერილი პირის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი (აღნიშნული დოკუმენტი საჭირო არ არის, თუ ხელმოწერილი პირის უფლებამოსილების შესახებ ინფორმაცია საჯაროდ ხელმისაწვდომია) და საბანკო გარანტიის ასლი.

წინამდებარე საბანკო გარანტია ძალაშია _____ ჩათვლით.

ზემოთქმულიდან გამომდინარე, ბენეფიციარის წერილობითი მოთხოვნის ორიგინალი დოკუმენტი თანხის ანაზღაურებაზე გარანტის მიერ მიღებული უნდა იქნას საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადის ჩათვლით, შემდეგ მისამართზე [●].

საბანკო გარანტია ავტომატურად უქმდება ქვემოაღნიშნული გარემოებებიდან ერთ-ერთის დადგომისთანავე:

- საბანკო გარანტიის ვადის გასვლით;
- საბანკო გარანტის მიერ ბენეფიციარისთვის იმ თანხის სრულად გადახდით, რომელზეც გაიცა საბანკო გარანტია;
- ბენეფიციარის მიერ საბანკო გარანტიიდან გამომდინარე თავის უფლებებზე წერილობით უარის თქმით (საბანკო გარანტიის ნომრის მითითებით).

წინამდებარე საბანკო გარანტია რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. საბანკო გარანტიიდან გამომდინარე ან/და მასთან დაკავშირებით დავის წარმოშობის შემთხვევაში, დავა გადაწყდება საქართველოს საერთოს სასამართლოების მიერ.

ბანკის ფილიალის წარმომადგენელი/უფლებამოსილი პირის მონაცემები: [●]