ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების შემსწავლელი კომისიის სხდომის ოქმი N8

ქ. თბილისი 25.10.2017 წ.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების შემსწავლელი კომისიის (შემდგომში - კომისია) სხდომა ჩატარდა 2017 წლის 25 ოქტომბერს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ადმინისტრაციულ შენობაში, შემდეგ მისამართზე: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქ., N7.

კომისიის სხდომა მოწვეულ იქნა „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების შემსწავლელი კომისიის შექმნის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2016 წლის 6 აპრილის N13.02.295 განკარგულების მე-2 პუნქტით დამტკიცებული წესის საფუძველზე.

კომისიის სხდომას უძღვებოდა კომისიის თავმჯდომარე - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი, დავით ნარმანია (შემდგომში - კომისიის სხდომის თავმჯდომარე), „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების შემსწავლელი კომისიის შექმნის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2016 წლის 6 აპრილის N13.02.295 განკარგულების მე-2 პუნქტით დამტკიცებული წესის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად.

**კომისიის სხდომას ესწრებოდნენ:**

ა) კომისიის სხდომის თავმჯდომარე - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი - დავით ნარმანია;

გ) კომისიის წევრი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილე - ირაკლი ლექვინაძე;

დ) კომისიის წევრი - - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილე - ნატო ქიტიაშვილი;

ე) კომისიის წევრი - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის იურიდიული საქალაქო სამსახურის უფროსი - სოფია გიგანი.

ვ) კომისიის წევრი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის კეთილმოწყობის საქალაქო სამსახურის უფროსი - გივი კუბლაშვილი;

ზ) კომისიის წევრი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების საქალაქო სამსახურის უფროსი - კახაბერ გვაწცელაძე;

თ) კომისიის წევრი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის უფროსის პირველი მოადგილე - მამუკა ჯაყელი;

ი) კომისიის წევრი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის უფროსი- გიორგი უკლება;

კ) კომისიის წევრი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის უფროსის მოადგილე - გიორგი გეჯაძე;

ლ) კომისიის წევრი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის უფროსის დროებით მოვალეობის შემსრულებელი - ზურაბ წიკლაური;

მ) კომისიის წევრი - საქართველოს პარლამენტის დარგობრივი ეკონომიკისა და ეკონომიკური პოლიტიკის კომიტეტის აპარატის წამყვანი სპეციალისტი - ირინე ცუხიშვილი;

ნ) კომისიის წევრი - სსიპ - ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს უფროსი - გრიგოლ კაკაურიძე;

ო) კომისიის წევრი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საფინანსო საქალაქო სამსახურის უფროსი - გაიოზ თალაკვაძე;

პ) კომისიის წევრი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ა(ა)იპ-თბილისის განვითარების ფონდის დირექტორი - გიორგი ბაიდარაშვილი;

ჟ) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის საფინანსო საქალაქო სამსახურის უფროსის მოადგილე - ლევან მიქავა;

რ) კომისიის მდივანი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურის სამშენებლო საქმიანობის კონტროლისა და ექსპლუატაციაში მიღების განყოფილების იურისტი-რუსუდანი სულამანიძე.

კომისიის სხდომას ასევე ესწრებოდნენ დაუმთავრებელი მშენებლობის ობიექტზე მშენებლობის განმახორციელებელი კომპანიის/ამხანაგობის წარმომადგენლები.

,,ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაუმთავრებელ მშენებლობებთან დაკავშირებული საკითხების შემსწავლელი კომისიის შექმნის შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2016 წლის 6 აპრილის N13.02.295 განკარგულების მე-2 პუნქტით დამტკიცებული წესის მე-6 მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად, კომისიის სხდომა გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუ მას ესწრება კომისიის წევრთა ნახევარზე მეტი. კომისიის სხდომის გადაწყვეტილებაუნარიანობა დასტურდება დანართით წარმოდგენილი კომისიის სხდომაზე დამსწრე წევრთა ხელმოწერებით.

**კომისიის სხდომის თავმჯდომარემ კომისიის წევრებს გააცნო სხდომის დღის წესრიგი, რომელიც მოიცავს:**

1. კომისიის N7 სხდომაზე გაცემული რეკომენდაციების შედეგად გაწეული სამუშაოების ანგარიშს.
2. დაუმთავრებელი მშენებლობის შემდეგი შემთხვევების განხილვას:

ა) შ.პ.ს. ,,ცერერა";

ბ) ამხანაგობა ,,სააკაძე 2007";

გ) ამხანაგობა ,,ბინადარი 9";

დ) შპს "მეტი დეველოპმენტი".

**კომისიის სხდომის თავმჯდომარემ სხდომა გახსნილად გამოაცხადა.**

კომისიის სხდომის თავმჯდომარემ განაცხადა, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2017 წლის 6 სექტემბერის N33 სხდომის ოქმის საფუძველზე, კომისიის 2017 წლის 25 აგვისტოს N7 ოქმისა და კომისიის 2017 წლის 6 სექტემბრის N6 რეკომენდაციის გათვალისწინებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ზედამხედველობის და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის კეთილმოწყობის საქალაქო სამსახურებს გაცემულ დავალებებზე და მითითებებზე შესრულების ანგარიშის წარდგენა დაევალა კომისიის უახლოეს სხდომაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე კომისიის სხდომის თავმჯდომარემ წარმომადგენლებს სთხოვა ანგარიშის წარმოდგენა.

1. შ.პ.ს. „ცერერა" (ს/კ: 01.13.04.004.016); მისამართი: ქ. თბილისი, დიღმის მასივი, კვარტალი I, წიგნის ფაბრიკის საერთო საცხოვრებლის მიმდებარედ. წარმომადგენლები: ალექსანდრე ქობალია, თამარ ქართველიშვილი, გია ხურციძე, ფრიდონ ჯორბენაძე.

მომხსენებელმა კომისიის წევრებს მიაწოდა სამშენებლო ობიექტზე ინფორმაცია, კერძოდ, ობიექტი არის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, მიწის ნაკვეთის ფართობით (მ²): 3108.0; საერთო ფართობით (მ²): 20527.9; განაშენიანების ფართობით (მ²): 2472.4; საცხოვრებელი ფართობით (მ²): 6110.4; საზაფხულო ფართობით (მ²): 2631.6; ავტოსადგომის ფართობით (მ²): 5541.9; სამშენებლო მოცულობა (მ³): 32212.2. შენობა ნაგებობის სართულიანობა-16 სართული; პარკინგების რაოდენობა: 151.

სამშენებლო ობიექტის ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრებია:

ა) კ-1 კოეფიციენტი: 0.8;

ბ) კ-2 კოეფიციენტი: 4.2;

გ) კ-3 კოეფიციენტი: 0.1.

ქ. თბილისის მერიის ურბანული დაგეგმარების სამსახურის 2007 წლის 27 ნოემბერს N03/1387 ბრძანებით შეთანხმდა ქ. თბილისში, დიღმის მასივი, კვარტალი I, წიგნის ფაბრიკის საერთო საცხოვრებლის მიმდებარედ (საკ. კოდი N01.13.04.004.016) ობიექტის (მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლი) არქიტექტურული პროექტი და გაიცა ნ/1141-1 მშენებლობის ნებართვა. დამკვეთად დაფიქსირდა ამხანაგობა ,,დიღომი 5/1". მშენებლობის ვადად განისაზღვრა 2007 წლის 30 ნოემბრიდან 2011 წლის 30 ნოემბრის ჩათვლით.

ქ. თბილისის მერიის სსიპ - ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2014 წლის 1 დეკემბერს N1628704 გადაწყვეტილებით ზემოაღნიშნულ ობიექტს უარი ეთქვა მშენებლობის ნებართვის ვადის გაგრძელებაზე და დაევალა პროექტის კორექტირება, ვინაიდან შეცვლილი იყო საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართი.

ქ. თბილისის მერიის სსიპ - ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 7 აგვისტოს N2055740 ბრძანებით შეთანხმდა ქ. თბილისში, დიღმის მასივი, კვარტალი I, წიგნის ფაბრიკის საერთო საცხოვრებლის მიმდებარედ (საკ. კოდი N01.13.04.004.016) ობიექტის (მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი) კორექტირებული პროექტი და გაიცა მშენებლობის ნებართვა. მშენებლობის ვადად განისაზღვრა 2015 წლის 07 ივლისიდან 2018 წლის 07 ივლისის ჩათვლით. ხოლო 2017 წლის 12 ივლისს N3393617 ბრძანებით შევიდა ცვლილება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2015 წლის 7 აგვისტოს N2055740 ბრძანებაში და დამკვეთად დაფიქსირდეს შპს ,,ცერერა" ნაცვლად ამხანაგობა ,,დიღომი 5/1-სა".

სამუშაო ჯგუფის შეხვედრაზე სამშენებლო ობიექტის წარმომადგენლებმა განაცხადეს, რომ 2008 წლის პრობლემების გამო შეფერხდა მშენებლობა და ასევე აღნიშნულ პერიოდში რამდენჯერმე შეიცვალა მესაკუთრე, რომელთა მცდელობები მშენებლობის გაგძელების, უშედეგოდ დასრულდა. 2017 წელს მიწის ნაკვეთი შეთანხმებულ პროექტთან ერთად შეიძინა კომპანია შ.პ.ს. ,,ცერერა"-მ და დაიწყო მშენებლობის განხორციელება, მაგრამ მშენებლობის განხორციელების პროცესში მოხდა სამშენებლო სამუშაოების ღირებულებების გაზდა, კერძოდ: გრუნტის მდგომარეობიდან გამომდინარე საჭირო გახდა ხიმინჯების დამატება; შენობა-ნაგებობაში სამი სართული გათვალისწინებულ იქნა ავტოსადგომისთვის, რომლებზეც მოსაწყობია საკეტები. გარდა ამისა, ობიექტს გააჩნია ვალდებულებები: ფართის გაცემის, ნაკვეთის, პროექტის შეძენისა და ბანკის სესხის მომსახურების. შესაბამისად წარმომადგენლებმა მოითხოვეს კ2 კოეფიციენტის გაზრდა 4.2-დან 5.2-მდე, რათა დასრულდეს მშენებლობა და ინვესტორისთვის ობიექტი გახდეს ეკონომიკურად მიმზიდველი. კოეფიციენტის მომატების შემთხვევაში შენობა-ნაგებობა იქნება 19 სართულიანი.

მხარემ წარმოადგინა აუდიტის ანგარიში, უძრავი ნივთის სამომავლო ნასყიდობის ხელშეკრულება და ,,ბე"-ს ხელშეკრულება, საკრედიტო ხელშეკრულება.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, დაუმთავრებელი მშენებლობის შემთხვევის - შ.პ.ს. ,,ცერერა"-ის საკითხის განხილვისას კომისიის წევრების მიერ ხმათა უმრავლესობით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება, რომ ,,ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების პირველი მუხლით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების წესების 21-ე მუხლის მე-5 პუნქტის ,,დ" ქვეპუნქტისა და მე-7 პუნქტის გათვალისწინებით, მიეცეს რეკომენდაცია შ.პ.ს. ,,ცერერა"-ს კ2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეჩებაზე.

წარმოადგინოს სრული დოკუმენტაცია, რომელიც ადასტურებს: არსებულ ვალდებულებებს; კოეფიციენტის მომატების შემთხვევაში (კ2 7.0-ის ფარგლებში ასაშენებელი ფართით) მათი დაკმაყოფილების შესაძლებლობას და პროექტის საფინანსო-ეკონომიკური გაანგარიშება.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში დაუმთავრებელი მშენებლობების დასრულებისათვის განსახორციელებელი ღონისძიებებისა და სპეციალური საშეღავათო პირობების დადგენის მიზნით, ამავე სხდომის დღის წესრიგით გათვალისწინებული დაუმთავრებელი მშენებლობის შემთხვევებზე გაცემული რეკომენდაციების გათვალისწინებით, კომისიის სხდომის თავმჯდომარემ გასცა დავალება, რომ კომისიის დამსწრე წევრთა მიერ ხმათა უმრავლესობით მიღებული რეკომენდაციები წარედგინოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას.

კომისიის სხდომის თავმჯდომარემ მიმართა წინადადებით კომისიის წევრებს სხდომის ამ ფორმატით დასრულების თაობაზე.

კომისიის სხდომის თავმჯდომარემ სხდომა დასრულებულად გამოაცხადა.

კომისიის თავმჯდომარე დავით ნარმანია

კომისიის მდივანი რ. სულამანიძე რუსუდანი სულამანიძე