KARR0058057852723

შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია"
ASSETS MANAGEMENT AND DEVELOPMENT COMPANY LTD

0171, ქ. თბილისი, კოსტავას ქ. 70
N70 Kostava str. Tbilisi, Georgia, 0171

ტელ:(+995 32) 2 22 65 33
Tel: (+995 32) 2 22 65 33
E-mail: info@amadco.ge

საიდენტიფიკაციო კოდი: 405007200
Identification Code:405007200

№02/449

22 / ივნისი / 2023 წ.

შპს ,,არტსტუდიო პროექტის" დირექტორს
ქალბატონ ირენე სკალვინს

ქალბატონო **ირენე**,

ჩვენს მიერ განხილულ იქნა თქვენი მიმდინარე წლის 21 ივნისის N97822/06/23 კორესპოდენცია და აღნიშნულთან დაკავშირებით გაცნობებთ, რომ შპს ”აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანია”, როგორც საკადასტრო კოდზე N01.13.07.024.028 (ქ. თბილისი, დ. აღმაშენებლის გამზ. N182) რეგისტრირებული უძრავი ქონების მესაკუთრე/თანამესაკუთრე, არ არის წინააღმდეგი, მოქმედი კანონმდებლობის გათვალისწინებით განახორციელოთ კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის რეკონსტრუქციის ფარგლებში ჩვენს საკუთრება/თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის მხარეს, დროებითი ღობის მოწყობა ტექნიკური და უსაფრთხოების ნორმების სრული დაცვით, წარმოდგენილი საპროექტო ნახაზისა და დოკუმენტაციების შესაბამისად.
ამასთან, ზემოაღნიშნულმა არ უნდა გამოიწვიოს ჩვენს საკუთრება/თანასაკუთრებაში არსებულ სივრცეებამდე წვდომის შეფერხება, მათზე განთავსებული ინფრასტრუქტურა/მოწყობილობების რაიმე სახის დაზიანება ან ფუნქციონირებისთვის ხელის შეშლა.
აქვე შეგახსენებთ, რომ აღნიშნულ შემოღობვითი სამუშაოებთან დაკავშირებული ხარჯები, ვერ იქნება ანაზღაურებული შპს „აქტივების მართვისა და განვითარების კომპანიის“ მიერ.

პატივისცემით,

დირექტორი

ხელმოწერილია/
შტამპდასმულია
ელექტრონულად

ირაკლი მუკნიაშვილი

JSC Stadium Hotel
402047236
David Agmashenebeli avenue 178

შპს არტსტუდიო პროექტის დირექტორს

ქ-ნ ირენე სკალვინის

21.06.2023

ქ-ნო ირენე,

სს „სტადიუმ ჰოტელი“ (სნ 402047236), რომელიც არის მიწის ნაკვეთი # 01.13.07.024.080-ის მესაკუთრე, თანახმაა მისი ნაკვეთის მხარეს განთავსდეს დროებითი სამშენებლო ღობე, რომელიც მოეწყობა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე #01.13.07.024.081 მდებარე შენობის რეკონსტრუქციის ფარგლებში.

სს სტადიუმ ჰოტელის დირექტორი

დავით გელბახიანი

სტადიუმ ჰოტელ * JSC STADIUM HOTEL * 402047236 * STADIUM HOTEL

უძრავი ქონების სარგებლობის უფლებით –
იჯარის ფორმით გადაცემის შესახებ

ხ ე ლ შ ე კ რ უ ლ ე ბ ა № 88109LON41744117

ქ.თბილისი 30 მარტი 2017 წელი

"სახელმწიფო ქონების შესახებ" საქართველოს კანონის, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის, საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს 2016 წლის 26 დეკემბრის №04/13-5561 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის (წებართვა), სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს 2017 წლის 7 მარტის №5/10778 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის (წებართვა), ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ „ქონების მართვის სააგენტოს“ 2017 წლის 4 იანვრის №01-8/23 ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის (წებართვა), სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ 2016 წლის 3 ივნისის №003186616 ექსპერტიზის დასკვნის, 2017 წლის 16 მარტის ელექტრონული აუქციონის (განაცხადი-88109LON41744117) შედეგების საფუძველზე: ერთის მხრივ საჯარო სამართლის იურიდიული პირის „საქართველოს ეროვნული მუსიკალური ცენტრი“ (ს/კ 205065196) უფლებამოსილი წარმომადგენელი მუსიკალური ცენტრის გენერალური მენეჯერი ნინო ნახუცრიშვილი (შემდეგ "მეიჯარე") და მეორეს მხრივ სს სტადიუმ ჰოტელი (ს/კ 402047236) ხელმძღვანელობა/წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირები - დირექტორები: დავით გელბახიანი (პ/ნ 01008020328) შეთანხმდნენ შემდეგზე:

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე გადაცემს მოიჯარეს დროებით სარგებლობაში (იჯარით), 25 (ოცდახუთი) წლის ვადით მის სარგებლობაში არსებულ ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო უძრავ ქონებას - უძრავ ნივთს, კერძოდ: საჯარო სამართლის იურიდიული პირის „საქართველოს ეროვნული მუსიკალური ცენტრის“ სარგებლობაში არსებულ ქ.თბილისის დ. აღმაშენებლის გამზირი №182–ში მდებარე 400 კვ/მეტრ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს (საკადასტრო კოდი: 01.13.07.024.028) (შემდეგ საიჯარო ქონება ან ქონება), ხოლო მოიჯარე მოვალეა დათქმულ ვადებში გადაუხადოს მეიჯარეს ხელშეკრულებით განსაზღვრული იჯარის (სარგებლობის) საფასური (შემდეგ საიჯარო ქირა ან ქირა);

1.2 იჯარის ხელშეკრულების შესაბამისად მოიჯარეს ეძლევა ქონებით სარგებლობის შედეგად ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, საიჯარო დროის განმავლობაში, თუ იჯარის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის დადგენილი;

1.3 აკრძალულია ქონების სარგებლობაში მიმღების მიერ სარგებლობაში გადაცემული სახელმწიფო ქონების იპოთეკით დატვირთვა, დაგირავება, სერვიტუტით დატვირთვა, უძრავ ქონებაზე სხვაგვარი განკარგვითი გარიგების დადება ან ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რომელიც იწვევს ქონების მესაკუთრის შეცვლას, თუ "სახელმწიფო ქონების შესახებ" საქართველოს კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული;

მუხლი 2. მოიჯარის უფლებები და ვალდებულებები

2.1 მოიჯარე უფლებამოსილია თავისუფლად ისარგებლოს საიჯარო ქონებით და დაუშვას მესამე პირების შესვლა აღნიშნულ ფართში;

2.2 მოიჯარეს უფლება აქვს მხოლოდ მეიჯარის წერილობითი თანხმობით მოახდინოს დაქირავებულ ფართში საიმე სახის სარემონტო სამუშაოები;

2.3 მოიჯარე ვალდებულია ისარგებლოს საიჯარო ქონებით მხოლოდ აუქციონის და ამ ხელშეკრულებით დადგენილი პირობების შესაბამისად;

2.4 მოიჯარე ვალდებულია ქონების სარგებლობის პერიოდში ხელშეკრულებით დადგენილ ვადებში გადაიხადოს საიჯარო ქირა და ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით უზრუნველყოს ქონების შესაბამისი მოვლა-პატრონობა;

2.5 მოიჯარე ვალდებულია დაფაროს მიმდინარე ხარჯები, რაც დაკავშირებულია ქონების სარგებლობასა და მის მოვლა-პატრონობასთან;

2.6 მოიჯარე ვალდებულია დაიცვას საქართველოს კანონით „ნარჩენების მართვის კოდექსით“ დადგენილი მოთხოვნები და ასევე საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი სანიტარულ-ჰიგიენური და უსაფრთხოების ნორმები;

2.7 მოიჯარე პასუხისმგებელია ამ მუხლის 2.6 პუნქტით განსაზღვრული მოთხოვნების შეუსრულებლობის შედეგად გამოწვეული ზიანზე.

2.8 მოიჯარე ვალდებულია, მეიჯარის (მეიჯარის მიერ განსაზღვრული უფლებამოსილი პირის და/ან პირების) მოთხოვნის (მათ შორის ზეპირი მოთხოვნის) შესაბამისად უზრუნველყოს მისი დაშვება საიჯარო ტერიტორიაზე;

2.9 მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს აუნაზღაუროს ზიანი, რომელიც გამოწვეულია მოიჯარის ქმედებით ან უმოქმედობით;

2.10 მოიჯარე ვალდებულია მისი სამეწარმეო საქმიანობის შედეგად გახარჯული ელექტროენერგიის საფასურის გადახდის მიზნით საკუთარი სახსრებით დაამონტაჟოს ელექტროენერგიის მრიცხველი და საიჯარო ქირისაგან დამოუკიდებლად გადაიხადოს ფაქტიურად გახარჯული ელექტროენერგიის საფასური;

2.11 მოიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების შეწყვეტისას მეიჯარეს დაუბრუნოს საიჯარო ქონება იმ მდგომარეობაში, რომელშიც მისგან მიიღო, ნორმალური ცვეთის გათვალიწინებით ან იმ მდგომარეობაში, რაც იჯარის ხელშეკრულების პირობებიდან გამომდინარეობს;

2.12 მოიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს ამ ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია და რეგისტარაციასთან დაკავშირებული ყველა ხარჯის ანაზღაურება საკუთარი სახსრებით;

მუხლის 3. მეიჯარის უფლებები და ვალდებულებები

3.1 მეიჯარე უფლებამოსილია მოიჯარეს მოთხოვოს საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი მოთხოვნებისა და იჯარის ხელშეკრულების პირობების ჯეროვნად შესრულება;

3.2 მეიჯარეს უფლება აქვს (მეიჯარის მიერ განსაზღვრული უფლებამოსილი პირის და/ან პირების) მოთხოვნის (მათ შორის ზეპირი მოთხოვნის) შესაბამისად შევიდეს საიჯარო ტერიტორიაზე;

3.3 მეიჯარე უფლებამოსილია იჯარის ხელშეკრულების პირობებისა და/ან მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად მოიჯარესთან შეწყვიტოს ან/და მოშალოს იჯარის ხელშეკრულება;

3.4 მეიჯარე ვალდებულია ხელშეკრულების პირობების გათვალიწინებით მოიჯარეს გადაცეს საიჯარო ქონება დადგენილი ვადით;

მუხლი 4. საიჯარო ქირა და მისი გადახდის წესი

4.1 ხელშეკრულების პირველი მუხლით განსაზღვრული სახელმწიფო ქონების იჯარის ფორმით სარგებლობისათვის წლიური საიჯარო ქირა შეადგენს 32 910 ლარს დღგ-ს ჩათვლით, ხოლო ხელშეკრულების მოქმედების ვადის პერიოდისთვის საიჯარო ქირის მთლიანი ღირებულება შეადგენს 822 750 ლარს დღგ-ს ჩათვლით;

4.2 მოიჯარე ვალდებულია საიჯარო ქირა გადაიხადოს ყოველთვიურად, თვეში 2742,50 ლარი დღგ-ს ჩათვლით, მეიჯარის მიერ გამოწერილი შესაბამისი დოკუმენტის (ანგარიშ-ფაქტურის ან სხვა) მიღებიდან არაუგვიანეს 5 საბანკო დღის განმავლობაში;

4.3 ქონებით სარგებლობაში მიღებისათვის მოსარგებლე-მოიჯარე ვალდებულია დამატებით, ერთჯერადად გადაუხადოს სსიპ საქართველოს ეროვნულ მუსიკალურ ცენტრს 200 000 ლარი (დღგ-ს გარეშე), რომელიც არ ჩაეთვლება საიჯარო ქირაში. მოიჯარეს ელექტრონულ აუქციონში მონაწილეობისათვის გადახდილი ბეს თანხა -83 186,95 ლარი ჩაეთვლება ქონებით სარგებლობაში მიღებისათვის ერთჯერად გადასახდელ თანხაში, დარჩენილი 152 813. 05 ლარი დღგ-ს ჩათვლით უნდა გადაიხადოს აუქციონის დამთავრებიდან 10 (ათი) დღეში.

4.4 საიჯარო ქირის გადახდა უნდა განხორციელდეს უნაღდო ანგარიშსწორების წესით ეროვნულ ვალუტაში – ლარში, მხარეთა მიერ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტების შედგენით;

4.5 მოსარგებლე-მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარეს გამოუყოს ყოველწლიურად სასტუმროში 1 უფასო ნომერი 10 დღით.

4.6 მოიჯარე ვალდებულია ასარგებლოს სსიპ საქართველოს ეროვნული მუსიკალური ცენტრი 30% ფასდაკლებით სასტუმროს ნომრების ღირებულებაზე საკონფერენციო დარბაზებზე და რესტორნებზე.

4.7 მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარე არასრგებლოს კონსიერჟის მიერ მეიჯარის ბილეთების გაყიდვის უფასო სერვისით.

4.8 მოიჯარე ვალდებულია მეიჯარისათვის გამოყოს ავტომანქანის არანაკლებ 4 პარკინგის ადგილი.

მუხლი 5. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა და მისი შეწყვეტის წესი

5.1 იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების ვადა არის ამ ხელშეკრულების ხელმოწერის თარიღიდან 25 (ოცდახუთი) წელი - 300 თვე, კერძოდ: 2017 წლის 30 მარტიდან 2042 წლის 30 მარტამდე;

5.2 იჯარის ხელშეკრულების მოქმედება შეწყვეტილად ითვლება, თუ:

5.2.1 მოხდება იაჯრის ხელშეკრულების მოშლა;

5.2.2 გავიდა ხელშეკრულების მოქმედების ვადა;

5.2.3 მხარეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე;

5.2.4 იჯარის ხელშეკრულება შეწყვეტილად უნდა ჩაითვალოს (გაუქმდეს), თუ ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ „ქონების მართვის სააგენტოს“ ან/და ს.ს.ი.პ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს" და/ან საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს წერილობით მოითხოვს ამ ხელშეკრულების მოქმედების ვადის შეწყვეტას, წერილობითი მოთხოვნიდან არაუგვიანეს 2 კვირის ვადაში.

5.3 ხელშეკრულების მოშლა:

5.3.1 მეიჯარეს შეუძლია ხელშეკრულება მოშალოს ვადამდე, თუ მოიჯარე, მეიჯარის წერილობითი გაფრთხილების მიუხედავად, საიჯარო ქონებას მნიშვნელოვნად აზიანებს ან ქმნის მნიშვნელოვანი დაზიანების რეალურ საშიშროებას;

5.3.2 მეიჯარე უფლებამოსილია ხელშეკრულება მოშალოს ვადამდე, თუ მოიჯარე საიჯარო ქირას არ გადაიხდის ხელშეკრულების მე-4 მუხლით განსაზღვრულ პირობებისა და ოდენობის შესაბამისად;

5.3.3 ხელშეკრულების მოშლის ვადა შეადგენს სამ თვეს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა საქმის გარემოებებიდან ან მხარეთა შეთანხმებით ან ამ ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის დადგენილი;

მუხლი 6. მოთხოვნის უზრუნველყოფის დამატებითი საშუალებები

6.1 ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისათვის მხარეები თანხმდებიან პირგასამტეხლოს გადახდაზე, რომელიც განისაზღვრება ამ მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად;

6.2 ამ ხელშეკრულების მე-4 მუხლით დადგენილი მოთხოვნების დარღვევისათვის, კერძოდ: დადგენილ ვადებში შესაბამისი თანხების გადაუხდელობის შემთხვევაში მოიჯარეს დაეკისრება პირგასამტეხლო გადაუხდელი თანხის 0,2%-ის ოდენობის თანხა ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის;

6.3 მხრეები ვალდებულები არიან იჯარის ხელშეკრულებითა და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობით მიყენებული ზიანი, რომელიც უშუალოდ მიადგა ხელშეკრულების მხარეს აუნაზღაუროს კრედიტორს;

6.4 თუ მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ არ დააბრუნებს იჯარით აღებულ ქონებას, მაშინ მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს დათქმული საიჯარო ქირის გადახდა ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის; მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს სხვა ზიანის ანაზღაურებაც;

მუხლი 7. დავა

7.1 მხარეთა შორის წარმოშობილი უთანხმოება და დავა პირველად უნდა გადაწყდეს ურთიერთმოლაპარაკების გზით, ხოლო იმ შემთხვევაში თუ მხარეები ვერ შეთანხმდებიან სადავო საკითხებზე დავა გადაწყდება საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად;

7.2 მხარეებს უფლება აქვთ დავის გადასაწყვეტად მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად მიმართონ სასამართლოს;

მუხლი 8. დასკვნითი დებულებები

8.1 ხელშეკრულებაში ცვლილებები და დამატებები შესაძლებელია განხორციელდეს ამ ხელშეკრულების პირობებისა და საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, მხოლოდ წერილობითი ფორმით;

8.2 გარემოებათა არსებითად შეცვლისას, რაც ზიანს აყენებს მხარეს ან საზოგადოებრივ ინტერესს, მხარე უფლებამოსილია მეორე მხარეს მოთხოვოს თანხმობა ხელშეკრულების (როგორც ადმინისტრაციული ხელშეკრულების) შესაცვლელად;

8.3 თუ ხელშეკრულებაში შესატანი ცვლილება არსებითად ეწინააღმდეგება ხელშეკრულების შინაარს, მხარე უფლებამოსილია მოითხოვოს ხელშეკრულების გაუქმება;

8.4 იჯარის ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში არ შეიძლება შემცირდეს იჯარის ხელშეკრულების მთლიანი ღირებულება;

8.5 იჯარის ხელშეკრულება დადებულია 3 იდენტურ ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი ინახება მოიჯარესთან, მეორე მეიჯარესთან, ხოლო მესამე საჯარო რეესტრში;

მხარეთა მონაცემები

მეიჯარე	მოიჯარე
საჯარო სამართლის იურიდიული პირის „საქართველოს ეროვნული მუსიკალური ცენტრი“ (ს/კ 205065196) უფლებამოსილი წარმომადგენელი მუსიკალური ცენტრის გენერალური მენეჯერი ნინო ნახუცრიშვილი	სს სტადიუმ ჰოტელი (ს/კ 402047236) ხელმძღვანელობა/წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირები - დირექტორები: დავით გელბახიანი (პ/ნ 01008020328)
მისამართი: ქ.თბილისი დ. აღმაშენებლის გამზირი №182–ში ტელეფონი: (2)-91-55-33 Mail: lalipataridze777@gmail.com	იურიდიული მისამართი: საქართველო, თბილისი, ძველი თბილისის რაიონი, დავით აღმაშენებლის გამზ., N 178Mail: davidgelbakhiani@gmail.com ტელეფონი: 595-59-10-10
რეკვიზიტები: მიმღების ბანკი_ სახელმწიფო ხაზინა მიმღების დასახელება_ხაზინის ერთიანი აწგარიში ბანკის კოდი TRESGE22 სახაზინო კოდი:7 0808 7019 (საკუთრებაში არსებული ქონების იჯარაში ან მართვაში გადაცემა)	საბანკო მონაცემები:
ხელმოწერა: ----------	ხელმოწერა: ----------
თარიღი: 30 მარტი 2017 წელი	თარიღი: 30 მარტი 2017 წელი

შპს,, მოდილიონი”

MODILIONI

საექსპერტო დასკვნა

ქ. თბილისში, დ. აღმაშენებლის გამზირი №178-ში (ს/კ 01.13.07.024.081) სასტუმროს შენობის რეკონსტრუქციის პროექტსა და კომპიუტერულ საანგარიშო მოდელზე

შპს “მოდილიონი“-ს დირექტორი: ზ .კაპანაძე

ექსპერტი: დ. ტაბატაძე

თბილისი 2023წ.

14.03.2023 წ.

საექსპერტო დასკვნა

ქ. თბილისში, დ. აღმაშენებლის გამზირი №178-ში (ს/კ 01.13.07.024.081) სასტუმროს შენობის რეკონსტრუქციის პროექტსა და კომპიუტერულ საანგარიშო მოდელზე

დამკვეთის მოთხოვნის საფუძველზე შესაფასებელია ქ. თბილისში, დ. აღმაშენებლის გამზირი №178-ში (ს/კ 01.13.07.024.081) სასტუმროს შენობის რეკონსტრუქციის პროექტის კონსტრუქციული ნაწილისა და კომპიუტერული საანგარიშო სივრცული მოდელის საფუძველზე მიღებული შენობის დაშენებული ნაწილის მზიდ კონსტრუქციათა დაძაბულ-დეფორმირებული მდგომარეობის გაანგარიშებათა შედეგების ანალიზი და მათი შესაბამისობა ქვეყანაში მოქმედ ნორმატიულ დოკუმენტებთან მიმართებაში.

დამკვეთის მიერ საექსპერტიზოდ წარმოდგენილი იქნა შემდეგი მასალები:

1. სამშენებლო მოედნის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევების ელექტრონული ვერსია, dwg, Pdf და doc ფაილები), რომელიც დამუშავებული იქნა **შპს ,,ახალი საქქალაქმშენპროექტი,,**-ს ინჟინერ-გეოლოგების მიერ 2015 წელს და ასევე 2012 წელს მომზადებული საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევები.
2. სარეკონსტრუქციო შენობის არქიტექტურული პროექტისა და აზომვითი ნახაზების ელექტრონული ვერსია (dwg და pdf ფაილები);
3. შპს ,,**კუბიკონი**,,-ს ინჟინერ-კონსტრუქტორების მიერ 2022 წელს მომზადებული საექსპერტო დასკვნა, შენობის მდგრადობასა და მასზე დაშენების განხორციელების ტექნიკური შესაძლებლობის თაობაზე.
4. შპს ,,**კუბიკონი**,,-ს ინჟინერ-კონსტრუქტორების მიერ 2015 წელს მომზადებული რეკონსტრუქცია-გაძლიერების კორექტირებული პროექტი.
5. 2014 წლის ივნისის თვეში შენობაზე ჩატარებული ისტორიული კვლევა.
6. შპს **“ალფა პროჯექტ ჯორჯია “**-ს თანამშრომლების მიერ დამუშავებული შენობის რეკონსტრუქციის პროექტის კონსტრუქციული ნაწილი დამატებული სართულების გათვალისწინებით.
7. სარეკონსტრუქციო შენობის კომპიუტერული საანგარიშო მოდელის ელექტრონული ვერსია (lir ფაილი).

საექსპერტიზოდ წარმოდგენილი მასალების მიხედვით ირკვევა, რომ სარეკონსტრუქციო შენობა შედის ქ. თბილისის დაცული ძეგლების ნუსხაში და წარმოადგენს კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლს. შენობაზე ჩატარებული ისტორიული კვლევების მიხედვით შემობა სავარაუდოთ აშენებულია გასული საუკუნის დასაწყისში; თავდაპირველად შენობა იყო 2 სართულიანი – სარდაფით, მოგვიანებით, 70-იან წლებში, მასზე განხორციელდა ერთი სართულის დაშენება. ეს დაშენება დღეის მდგომარეობით შეცვლილია რკ. ბეტონის კარკასით.

წარმოდგენილი მასალების მიხედვით, შენობას წლების განმავლობაში სხვადასხვა დროს უტარდებოდა აღდგენა-გამაგრებითი სამუშაოები; 2012 წელს მიმდინარე სარეაბილიტაციო სამუშაოების წარმოების დროს შენობაზე, სარდაფში საძირკვლების მზიდუნარიანობის გაზრდის მიზნით გატარებული იქნა გარკვეული ღონისძიებები.

2012 წლის სარეაბილიტაციო სამუშაოების ჩატარების დროს შენობას ოთახებში, ზოგიერთ მზიდ კედელზე, ჩაუტარდა არმატურის ბადეებით და შებათქაშებით გაძლიერება, ზოგიერთი ღიობი ჩაისვა ფოლადის კუთხოვანების გარსაცმებში, ეზოში შესასვლელი თაღის თავზე შეიცვალა სართულშუა გადახურვა, მთავარ ფასადზე (აღმაშენებლის ქ.-ის მხრიდან) სამშენებლო-სარემონტო სამუშაოები სრულად დასრულდა.

2015 წლის კორექტირებული პროექტის მიხედვით (შ.პ.ს - „კუბიკონი“) განხორციელდა სართულშუა გადახურვის დაზიანებული ხის კონსტრუქციების დემონტაჟი და მათ ნაცვლად უნდა მოეწყობილიყო ფოლადის ორტესებრ კოჭები და რკინაბეტონის მთლიანი ფილა. თუმცა შპს ,,კუბიკონი,,-ს ინჟინერ-კონსტრუქტორების მიერ 2022 წელს მომზადებული საექსპერტო დასკვნაში აღნიშნულია, რომ მთლიანი რკ.ბ-ის ფილა რეალურად შეცვლილი იქნა ლითონის პროფილირებულ ფენილზე მოწყოფილი რკ.ბ-ის ფილით.

შპს „კუბიკონი“-ს მიერ მომზადებული პროექტის მიხედვით განხორციელდა ასევე ეზოში, სამანქანე შესასვლელის თავზე არსებული შენობის ნაწილის დემონტაჟი და თავიდან აღდგენა რკ.ბ-ის კონსტრუქციებისაგან მომიჯნავე შენობასთან ანტისეისმური (სადეფორმაციო) ნაკერის დაცვით.

შპს “ალფა პროჯექტ ჯორჯია “-ს თანამშრომლების მიერ დამუშავებული შენობის რეკონსტრუქციის პროექტს, სადაც გათვალისწინებულია დამატებული სართულების მოწყობა, საფუძვლად აქვს დადებული შპს ,,კუბიკონი,,-ს ინჟინერ-კონსტრუქტორების მიერ 2022 წელს მომზადებული საექსპერტო დასკვნა: ,,შენობის მდგრადობასა და მასზე დაშენების განხორციელების ტექნიკური შესაძლებლობის თაობაზე,, გაანგარიშებათა შედეგების ანალიზისა და შედარების საფუძველზე ამავე დასკვნაში ერთ-ერთ ვარიანტად მითითებულია, რომ არსებულ შენობაზე ერთი სართულის დემონტაჟის შემდგომ შესაძლებელია მასზე მოხდეს სამი სართულის დაშენება, ხოლო რეკომენდაციის სახით აღნიშნულია, რომ ,,დაშენება უნდა განხორციელდეს მსუბუქი ლითონის და ხის კომბინირებული კონსტრუქციისგან, ასეთ შემთხვევაში შენობის საერთო წონა და დატვირთვა ლენტურ საძირკველზე არ გაიზრდება 10%-ზე მეტით და შესაბამისად, არ გადააჭარბებს ფუძის მზიდუნარიანობას და საჭირო არ იქნება საძირკვლების დამატებით გაძლიერება,,

არსებული სარეკონსტრუქციო შენობის აღწერა:

არსებული შენობა 3 სართულიანია სარდაფით; სარდაფის სართულის სიმაღლე 2,85მ-ია; პირველი სართულების სიმაღლე **H=4.75მ-ია;** მეორე სართულის სიმაღლე **H=4.55მ-ია,** ხოლო ბოლო (სადემონტაჟო) სართულის სიმაღლე კი შეადგენს **H=3.2მ-ს;** შენობა გეგმაში რთული მოხასულობისაა; განაპირა ღერძებში ზომებით: **18,20X22,20მ**;

არსებული შენობის მზიდი კედლები აგურისაა; ჩატარებული სარეკონსტრუქციო სამუშაოების შედეგად გარე შემომგარგვლელი კედლები შიგნითა მხრიდან მთელ პერიმეტზე გაძლიერებული იქნა რკინაბეტონის კედლით, ხოლო შიდა მზიდი კედლები და ტიხრები კი სრულად ჩაისვა 15-25 სმ სისქის ბეტონის არმირებულ „პერანგში“. მზიდი კედლები აზომვითი ნახაზების მიხედვით სხვადასვა სისქისაა.
დაშენებული ნაწილი რომლის დემონტაჟიც ხორციელდება მოწყობილია რკინაბეტონის კონსტრუქციებში; გადახურვის ურიგელო ფილით და მონოლითური რკინაბეტონის სვეტებით. სვეტების განივკვეთის ზომებია 410X410მმ, 400X410მმ;

არსებული შენობის დაფუძნების პირობების აღწერა:

2012 წლის შპს **,,ახალი საქქალაქმშენპროექტი,,**-ს ინჟინერ-გეოლოგების მიერ მომზადებული დასკვნის მიხედვით, არსებული შენობა ეფუძნება ლენტური საძირკვლების გამოყენებით რბილპლასტიკური კონსისტენციის თიხაზე, რომლის საანგარიშო წინაღობა **R_0=200კპა.** ხვედრითი შეწიდულობა - **C=36კპა.** დეფორმაციის მოდული - **E=12მპა.**

2012 წელს მიმდინარე სარეაბილიტაციო სამუშაოების წარმოების დროს შენობაზე, სარდაფში საძირკვლების მზიდუნარიანობის გაზრდის მიზნით გატარებული იქნა გარკვეული ღონისძიებები, რომლის შესახებაც ინფორმაცია ასახულია შპს ,,**კუბიკონი**,,-ს ინჟინერ-კონსტრუქტორების მიერ 2022 წელს მომზადებული საექსპერტო დასკვნაში.

დაშენებული 3 სართულიანი ნაწილის აღწერა;

კონსტრუქციული პროექტის მიხედვით დაშენებული ნაწილის მოწყობა ხდება სადემონტაჟო სართულის გადახურვის ფილის დემონტაჟის შემდგომ არსებული რკინაბეტონის ნაწილი სვეტების შენარჩუნებით და მათზე ორი სართულის ლითონის სვეტებისა და მსუბუქი (ხე-ლითონის) კონსტრუქციების გამოყენებით. გარკვეულ უბნებში ამავე სართულზე პროექტით გათვალისწინებულია დამატებით 400x400მმ განივკვეთის სვეტების მოწყობა B25 კლასის ბეტონისაგან.

დაშენებული ნაწილის სართულების სიმაღლე შეადგენს **H=2.90**მ-ს.

კონსტრუქციული პროექტის განმარტებით ბარათში მითითებულია, რომ შენობის გარე შემომფარგვლელი კედლები განხორციელდეს თანამედროვე ტექნოლოგიებით დამზადებული მსუბუქი, ცეცხლმედეგი წვრილი საკედლე ბლოკებით, რომელთა მოცულობითი წონა არ უნდა აღემატებოდეს 700კგ/მ^3; შიგნითა ტიხრები კი განხორციელდეს თაბაშირ-მუყაოს ფურცლების გამოყენებით. სახურავის საფარი ეწყობა მსუბუქი მასალების გამოყენებით (მაგალითად პოლიურეთანის სახურავის სენდვიჩპანელები ან სხვა)

დაშენებული 3 სართულიანი ნაწილის ძირითადი მზიდი კონსტრუქციული ელემენტების გაბარიტული ზომები:

- ლითონის კოჭები: ორტესებრი - IPE270; IPE180
- ლითონის სვეტები: ორტესებრი - HEB160.
- ორტესებრი კოჭი #22
- ლითონის ირიბანები: მილკვადრატი - 90x6.
- მილკვადრატი - 12060x4.
- კუთხოვანა - 100x8. 100x63x8; 50x5.
- ლით. ფურცელი სისქით: t=16მმ; t=12მმ; t=10მმ;
- პერფორირებული ლითონის ფურცელი ლითონის კიბის საფეხურებისათვის: t=5მმ;
- ხის იატაკის კოჭები: 100x100მმ.

დაშენებული ნაწილის ლითონის მზიდი კონსტრუქციებისათვის (IPE270; IPE180 HEB160 პროფილებისათვის) გამოყენებულია ევროპული სტანდარტის S275 კლასის ფოლადი, ხოლო დანარჩენი ლითონის კონსტრუქციებისათვის კი გამოყენებულია C255 კლასის ფოლადი (GOST 27772-88)

საქართველოს ტერიტორიის სეისმური დარაიონებისა და საინჟინრო გეოლოგიური კვლევების შესაბამისი დასკვნებისა და რეკომენდაციების მიხედვით დადგენილია, რომ სამშენებლო მოედანი განლაგებულია **8 ბალიანი** სეისმური საშიშროების ზონაში MSK64 სკალის მიხედვით **(A=0.17);** გრუნტის კატეგორია სეისმური თვისებების მიხედვით - **II**;

სამშენებლო მოედანზე ქარის ნორმატიული დატვირთვა შეადგენს - **60 კგძ/მ²** (15 წლიანი განმეორებადობის პერიოდით), ხოლო თოვლის საფარის ნორმატიული დატვირთვა - **50 კგძ/მ²** (14 დღე - თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი).

შენობისა და მისი მზიდი კონსტრუქციული ელემენტების, როგორც ერთიანი სივრცითი სისტემის გაანგარიშება კომპიუტერულ საანგარიშო მოდელში შესრულდა სტატიკურ და დინამიკურ (სეისმურ) ზემოქმედებაზე სერტიფიცირებული და ლიცენზირებული კომპიუტერული საანგარიშო კომპლექსის **ЛИРА-САПР 2022 R1.1**-ის გამოყენებით.

1) **მუდმივი *(სტატიკური)* დატვირთვა:** (რკ.ბ-ის საკუთარი წონა + იატაკის „სენდვიჩის„ წონა *+ გარე შემომფარგვლელი კედლების დატვირთვა)*

2) **დროებითი ხანგრძლივი *(სტატიკური)* დატვირთვები:** . (შიგნითა *ტიხრების* და *დანადგარების დატვირთვები)*

3) **ხანმოკლე *(სტატიკური)* დატვირთვები:**

ა) *დროებითი სასარგებლო დატვირთვები* СНиП 2.01.07.85. «Нагрузки и воздействия»- ის მიხედვით.

ბ) *ქარის სტატიკური დატვირთვები.*

გ) *თოვლის დატვირთვა;*

4) სეისმური ზემოქმედება კომპიუტერულ საანგარიშო მოდელში შესრულებულია სპექტრული მეთოდით სეისმური თვისებებით II კატეგორიის გრუნტისათვის 8 ბალიან სეისმურ ზემოქმედებაზე შემდეგი დატვირთვების სახით:

ა) სეისმური ზემოქმედება შენობის განივი „ Y„ მიმართულებით

ბ) სეისმური ზემოქმედება შენობის გრძივი „ **X**„ მიმართულებით

გ) სეისმური ზემოქმედება შენობის დიაგონალური „45⁰„ მიმართულებით.

დ) სეისმური ზემოქმედება შენობის დიაგონალური „135⁰„ მიმართულებით.

ე) სეისმური ზემოქმედება შენობის ვერტიკალური „Z„ მიმართულებით

კომპიუტერულ საანგარიშო მოდელში შენობების მზიდ კონსტრუქციებში ძალვათა თანწყობისას გათვალისწინებული იქნა შემდეგი კომბინაციები:

ა) ძირითადი თანწყობა:

1. (მუდმივი) + (დრ. ხანგრძლივი)
2. (მუდმივი) + (დრ. ხანმოკლე)
3. (მუდმივი) + 0.95*(დრ. ხანგრძლივი) + 0.9*(დრ. ხანმოკლე დატვირთვები)

ბ) განსაკუთრებული თანწყობა:

*0.9** (მუდმივი) + 0.8*(დრ. ხანგრძლივი) + 0.5*(დრ. ხანმოკლე) + 1*(ერთ-ერთი „დინამიკური„ დატვირთვა)

კომპიუტერულ საანგარიშო მოდელში შენობის მზიდი კონსტრუქციული ელემენტების არმირებები და ლითონის ელემენტების კვეთების შემოწმება პირველი და მეორე ჯგუფის ზღვრული მდგომარეობით განხორციელებულია ძალვათა ძირითადი და განსაკუთრებული შეხამებების გათვალისწინებით. სეისმური ზემოქმედებები და ქარის დატვირთვები ძალვათა შეხამების ცხრილში მითითებულია როგორც ურთიერთგამომრიცხავი.

შენობის დაძაბულ-დეფორმირებული მდგომარეობის ანალიზისას მიღებული შედეგები:

შენობის საკუთარი რხევის პერიოდები: - T_1=0.426წმ; T_2=0.351წმ; T_3=0.307წმ;

სეისმური ზემოქმედების ანგარიშისას ე.წ „მასების მონაწილეობის ფაქტორი„ - 72%

შენობის „დინამიკური პარამეტრების„ განსაზღვრისას გათვალისწინებული იქნა საკუთარი რხევის 70 ფორმა.

ლითონის სვეტზე მოსული მაქსიმალური მკუმშავი ნორმალური ძალა სტატიკურ საანგაშო დატვირთვათა ძირითადი შეხამებისას შეადგენს: **N=21.2ტ.**

რკინაბეტონის სვეტების არმირების პროცენტი, რომლებზედაც ხდება ლითონის სვეტების დაყრდნობა არ სცდება 1%-ს (სვეტების მაქსიმალური ჯამური არმირების ფართი B25კლასის ბეტონის შეთხვევაში არ სცდება 16.4სმ^2).

დაშენებული ნაწილის ლითონის სვეტების განივკვეთის შემოწმებისას პირველი ჯგუფის ზღვრული მდგომარეობის მიხედვით, დაძაბულობა კვეთში არ აღემატება ზიდვის უნარის 59.4%. მეორე ჯგუფის ზღვრული მდგომარეობით კი-31.2%.

ლითონის კოჭების განივკვეთის შემოწმებისას პირველი ჯგუფის ზღვრული მდგომარეობის მიხედვით, დაძაბულობა კვეთში არ აღემატება ზიდვის უნარის 76.5%.

ქარის სტატიკური საანგარიშო დატვირთვისაგან შენობის მაქსიმალური ჰორიზონტალური გადაადგილება არ სცდება - 2.5მმ-ს.

გაანგარიშებით მიღებული შედეგების საფუძველზე შეიძლება გაკეთდეს დასკვნა, რომ მთლიანად არქიტექტურულ-გეგმარებით გადაწყვეტილებათა საფუძველზე შედგენილი კომპიუტერული მოდელის გაანგარიშებათა შედეგები აკმაყოფილებს მდგრადობის, სიმტკიცის და დეფორმაციის შესაბამისი ნორმატიული დოკუმენტების მოთხოვნებს.

დასკვნა:

ექსპერტიზის პროცესში კომპიუტერულ საანგარიშო მოდელის მიმართ ექსპერტს ძირითადად ჰქონდა სარეკომენდაციო ხასიათის შენიშვნები, რომლებიც სრულად იქნა საპროექტო ჯგუფის მიერ გათვალისწინებული და შესაძლებელია ითქვას, რომ არქიტექტურული პროექტის საფუძველზე შედგენილ საანგარიშო მოდელში მიღებული გადაწყვეტები და გაანგარიშებითა შედეგები აკმაყოფილებს ნორმატიული დოკუმენტებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს;

დაშენებული ნაწილის კონსტრუქციული პროექტი დამუშავებულია მაღალ პროფესიონალურ დონეზე; შენობის დაძაბულ-დეფორმირებული მდგომარეობის შესაბამისად მზიდი კონსტრუქციული ელემენტების არმირებები, ლითონის პროფილები რომელიც ასახულია კონსტრუქციულ პროექტში შეესაბამისობაშია გაანგარიშებით მიღებულ შედეგებთან.

ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე შესაძლებელია გაკეთდეს დასკვნა, რომ არქიტექტურული პროექტის საფუძველზე შედგენილი დაშენებული ნაწილის კონსტრუქციული პროექტი და საანგარიშო მოდელი დამუშავებულია ქვეყანაში მოქმედი ნორმატიული დოკუმენტების მოთხოვნათა შესაბამისად; კონსტრუქციულ პროექტს ეძლევა დადებითი რეკომენდაცია.

შპს “მოდილიონი“-ს დირექტორი: ზ .კაპანაძე

ექსპერტი: დ. ტაბატაძე