ხელშეკრულება

ქალაქ თბილისში, ქერჩის ქუჩა N6-ში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 1 968 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.11.05.029.519) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ

ქ. თბილისი 7 04 2023 წ.

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის", „სახელმწიფო ვალის შესახებ" საქართველოს კანონის 48-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ზ" ქვეპუნქტის, „სახელმწიფო ვალის შესახებ" საქართველოს კანონით აღიარებულ კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით სახელმწიფოს მიერ აღებული ვალდებულების საკითხის დარეგულირების მიზნით განსახორციელებელ ღონისძიებათა თაობაზე" საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 9 მარტის №419 განკარგულების, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2021 წლის 9 დეკემბრის N21.1644.1849; ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 21 დეკემბრის N58 და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 17 მაისის N23.667.775 და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 30 ივნისის N293 განკარგულებების საფუძველზე,

(1) **ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სახელით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქონების მართვის სააგენტო**, წარმოდგენილი სააგენტოს უფროსის, ირაკლი თავართქილაძის (პ/ნ: 01024052796) მიერ (შემდგომში - „**სააგენტო**");

(2) წინამდებარე ხელშეკრულების დანართში მითითებული **ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრები/მათი უფლებამონაცვლეები** (შემდგომში ერთად წოდებული, როგორც „**კოოპერატივის წევრები**");

(3) **შპს "ლიტ ჯეო ინვესტი"** – (ს/კ: 243859749) წარმოდგენილი კომპანიის დირექტორის, ვალერი გელაშვილის (პ/ნ: 01020005329) მიერ (შემდგომში - „**კომპანია**");

შემდგომში თითოეული ერთობლივად წოდებული, როგორც „**მხარეები**", ხოლო ცალ-ცალკე - „**მხარე**";

პრეამბულა

ვინაიდან, „სახელმწიფო ვალის შესახებ" საქართველოს კანონით აღიარებულ კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით სახელმწიფოს მიერ აღებული ვალდებულების საკითხის დარეგულირების მიზნით განსახორციელებელ ღონისძიებათა თაობაზე" საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 9 მარტის №419 განკარგულების შესაბამისად, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტს დაევალა, რომ უზრუნველყოს კოოპერატიული ბინათმშენებლობის წევრებისთვის განსაზღვრული უძრავი ქონების სიმბოლურ ფასად საკუთრებაში გადაცემა, მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე მათი მხრიდან უარის თქმის სანაცვლოდ;

ვინაიდან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ოფიციალური ვებ-გვერდის (www.tbilisi.gov.ge) საშუალებით 2021 წლის 3 სექტემბრიდან 2021 წლის 8 ოქტომბრის ჩათვლით გამოცხადდა ინტერესთა გამოხატვა (შემდგომში - **„ინტერესთა გამოხატვა“**), რომლის მიზანსაც წარმოადგენდა ქ. თბილისში, გმირ კურსანტთა ქუჩა, III შესახვევი, N4-ის მიმდებარედ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული N01.11.05.013.152 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, 1 968 კვ. მ ფართობის მიწის ნაკვეთის პრივატიზება, მასზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობა და აშენებულ შენობა-ნაგებობაში განსაზღვრული ოდენობის ფართის (თეთრი კარკასის მდგომარეობით) კოოპერატივის წევრებისათვის საკუთრებაში გადაცემა (შემდგომში - **„სამშენებლო პროექტი“**), მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე უარის თქმის სანაცვლოდ. ინტერესთა გამოხატვის პირობების თანახმად, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი განისაზღვრა 3.0-ით (ფუნქციური ზონა - საცხოვრებელი ზონა - 6), ხოლო ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილე სუბიექტების მიერ გადასაცემი ფართის მინიმალური შეთავაზება - 600 კვ.მ-თ.

ვინაიდან, აღნიშნულ ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილეობა მიიღო მხოლოდ ერთმა დაინტერესებულმა პირმა - **შპს „არეა ჯგუფმა“ (ს/კ: 405251249),** რომელმაც წარმოადგინა გადასაცემი ფართის (თეთრი კარკასის მდგომარეობით) შეთავაზება - 790 კვ.მ-ის ოდენობით და მიუთითა, რომ სამშენებლო პროექტის განხორციელებას აპირებს **პარტნიორ კომპანიასთან - შპს „ლიტ ჯეო ინვესტთან“ (ს/კ: 243859749)** ერთად. შპს „არეა ჯგუფის“ მიერ, ასევე, წარმოდგენილ იქნა ინტერესთა გამოხატვის პირობებით განსაზღვრული სრულყოფილი დოკუმენტაცია, მათ შორის: სს „ბანკი ქართუს“ (ს/კ: 204891652) მიერ 2021 წლის 8 ოქტომბრის თარიღით, **შპს „ლიტ ჯეო ინვესტის“** - ს/კ: 243859749 სახელზე გაცემული - 500 000 (ხუთასი ათასი) ლარის ოდენობის - ხელშეკრულების შესრულების უპირობო და გამოუხმობადი საბანკო გარანტია N6844-10/21 ((N3/00377) - ინტერესთა გამოხატვაში წარდგენილი წინადადების, შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმების და ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში ნაკისრი ვალდებულებების (მათ შორის, განსაზღვრულ ვადაში, შესაბამისი არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების, სამშენებლო ნებართვ(ებ)ის მოპოვების, ინდივიდუალურ საცხოვრებელ ფართებზე შესაბამის პირთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის უზრუნველყოფის პირობით) შესრულების უზრუნველსაყოფად. .

ვინაიდან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს 2021 წლის 21 ოქტომბრის N22/01212942218-61 კოლექტიური განცხადებით მომართეს შპს „არეა ჯგუფის“ და შპს „ლიტ ჯეო ინვესტის“ წარმომადგენლებმა (დირექტორებმა) - თამარ მაშავამ (პ/ნ: 01029013754) და ვალერი გელაშვილმა (პ/ნ: 01020005329) და ითხოვეს ზემოხსენებულ ინტერესთა გამოხატვაში განაცხადის წარმომდგენი სუბიექტის - შპს „არეა ჯგუფის“ (ს/კ: 405251249) - ჩანაცვლება შპს „ლიტ ჯეო ინვესტით“ (ს/კ: 243859749). ამასთან, ამავე განცხადების დანართით, სააგენტოში წარმოდგენილ იქნა კანონით დადგენილი წესით შედგენილი და ნოტარიულად დამოწმებული (გაფორმებული) შეთანხმება (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი N211177304), რომლის მიხედვით, შპს „არეა ჯგუფი“ თანხმობას აცხადებს ინტერესთა გამოხატვაში განაცხადის წარმომდგენი პირის (სუბიექტის) უფლებები და ვალდებულებები სრულად გადასცეს შპს „ლიტ ჯეო ინვესტს“, ხოლო, თავის მხრივ, შპს „ლიტ ჯეო ინვესტი“ თანახმაა, სრულად ჩაანაცვლოს სუბიექტი - შპს „არეა ჯგუფი“ (ს/კ: 405251249) -

ინტერესთა გამოხატვის საფუძველზე წარმოშობილ სამართალურთიერთობაში და ასევე, სრულად შეასრულოს გამოცხადებული ზემოაღნიშნული ინტერესთა გამოხატვით განსაზღვრული უფლება-მოვალეობები.

ვინაიდან, მითითებული განცხადებით, ასევე, შპს „ლიტ ჯეო ინვესტის“ მიერ დაზუსტებულ იქნა კომპანიის მიერ გადასაცემი ფართის ოდენობა - ინტერესთა გამოხატვის პირობების შესაბამისად - 50-ის ჯერადი რიცხვით და განისაზღვრა **800 კვ. მეტრით, თეთრი კარკასის მდგომარეობით** (შემდგომში - **„გადასაცემი ფართი“**).

ვინაიდან, სააგენტოს 2021 წლის 27 ოქტომბრის N61-0121300322 წერილის თანახმად, აღნიშნულ ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებულს წარმოადგენს შპს "ლიტ ჯეო ინვესტი" (ს/კ: 243859749);

ვინაიდან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2021 წლის 9 დეკემბრის N21.1644.1849 და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 21 დეკემბრის N58 განკარგულებებით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება „ქ. თბილისში, გმირ კურსანტთა ქუჩა, III შესახვევი, N4-ის მიმდებარედ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული N01.11.05.013.152 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, 1 968 კვ. მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“;

ვინაიდან, შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის“ 2022 წლის 15 აგვისტოს №OG22-0678775 წერილის შესაბამისად, N01.11.05.013.152 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ გაედინება მათ ბალანსზე რიცხული ჟინვალის გვირაბი, რომლის ზუსტი ადგილმდებარეობა უცნობია. აღნიშნული წყალმომარაგების გვირაბი წარმოადგენს წყალმომარაგების ინფრასტრუქტურის განუყოფელ ნაწილს, მოცემულ შემთხვევაში კანონმდებლობით განსაზღვრული ხაზობრივი ნაგებობის სანიტარული დაცვის ზოლის სიგანედ მიღებულია წყალსადენის (გვირაბის) ორივე განაპირა ხაზიდან მანძილი არანაკლებ 20 მეტრისა, ვინაიდან ზემოხსენებული წყალმომარაგების გვირაბის დიამეტრი 1000 მმ-ზე მეტია, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ აღმოჩნდება, რომ გვირაბის მიმდებარე ტერიტორიებზე არსებობს გრუნტის წყლები, სანიტარული დაცვის ზოლის სიგანედ მიღებული უნდა იყოს წყალსადენის ორივე განაპირა ხაზიდან მანძილი არანაკლებ 50 მეტრისა. წყალსადენის გვირაბის სანიტარული დაცვის ზოლში აგრეთვე იკრძალება შენობა-ნაგებობების განთავსება, ვინაიდან წყალსადენის გვირაბის დაზიანების შემთხვევაში, შენობა-ნაგებობების სანიტარული დაცვის ზოლში განთავსება სირთულეებს შეუქმნის კომპანიას გვირაბზე საავარიო-აღდგენითი სამუშაოების წარმოების დროს. აღნიშნული გარემოება რისკის ქვეშ აყენებს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შესაძლებლობას. ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, წყალმომარაგების კომპანია წინააღმდეგია სანიტარული დაცვის ზოლში განხორციელდეს კანონით აკრძალული აქტივობები.

ვინაიდან, კომპანიის 2022 წლის 12 სექტემბრის N10/01222551385-61 განცხადებაში მითითებულია, რომ N01.11.05.013.152 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე თვითნებურად შეჭრილი პირები გამოხატავენ საკუთრების უფლების წარმოშობის პრეტენზიას და ხელს უშლიან პროექტის ფარგლებში კომპანიის მიერ სამუშაოების დაწყებას ფიზიკური წინააღმდეგობის გაწევითა, ამასთან, კომპანიის 2022 წლის 30 დეკემბრის N10/01223641598-61 წერილით წარმოდგენილია საპატრულო პოლიციის ეკიპაჟის მიერ 2022 წლის 18 იანვარს შედგენილი რეაგირების ოქმი, რომელშიც

მითითებულია, რომ მიმდებარედ მცხოვრები მოსახლეობა ეწინააღმდეგება ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას;

ვინაიდან, კომპანიის 2022 წლის 12 სექტემბრის N10/01222551385-61 განცხადებაში მითითებულია, რომ ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, კომპანია ვერ ახერხებს ქონების მართვის სააგენტოს, ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრებსა/მათ უფლებამონაცვლეებსა და შპს „ლიტ ჯეო ინვესტს“ (ს/ნ 243859749) შორის 2021 წლის 29 დეკემბერს გაფორმებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას;

ვინაიდან, კომპანიამ 2023 წლის 24 იანვარს 10/01230241513-61 განცხადებით წარმოადგინა თანხმობა 2021 წლის 27 დეკემბრის „ქ. თბილისში, გმირ კურსანტთა ქუჩა, III შესახვევი, N4-ის მიმდებარედ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული N01.11.05.013.152 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1968 კვ. მ. ფართობის მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ ხელშეკრულების შეწყვეტისა და სანაცვლოდ, ქალაქ თბილისში, ქერჩის ქუჩა N6-ში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 1 968 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.11.05.029.519) პრივატიზებასა და მასზე შესაბამისი სამშენებლო პროექტის განხორციელებასთან დაკავშირებით;

ვინაიდან, ამ ხელშეკრულების გაფორმების და ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში ნაკისრი ვალდებულებების (კერძოდ, განსაზღვრულ ვადაში, შესაბამისი არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების, სამშენებლო ნებართვ(ებ)ის მოპოვების, ინდივიდუალურ საცხოვრებელ ფართებზე შესაბამის პირთა მომავალი საკუთრების / საკუთრების უფლების რეგისტრაციის) შესრულების უზრუნველსაყოფად, კომპანიამ სააგენტოს სასარგებლოდ წარადგინა ჯამში **500 000 (ხუთასი ათასი) ლარის** ოდენობის გამოუხმობადი და უპირობო საბანკო გარანტია N10/00243/1

ვინაიდან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 17 მაისის N23.667.775 და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 30 ივნისის N293 განკარგულებებით მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება „ქალაქ თბილისში, ქერჩის ქუჩა N6-ში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 1 968 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: N01.11.05.029.519) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“, წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებით;

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მხარეები თანხმდებიან, დადონ მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ წინამდებარე ხელშეკრულება (შემდგომში - „**ხელშეკრულება**“):

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი და უძრავი ქონების რეგისტრაციის წესი

1.1. სააგენტო, ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებით, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების გზით, საკუთრებაში გადასცემს კოოპერატივის წევრებს ქ. თბილისში, ქერჩის ქუჩა N6-ში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების არსებულ, N01.11.05.029.519

საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1968 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთს (შემდგომში - **„მიწის ნაკვეთი“),** ამ ხელშეკრულების დანართით განსაზღვრული ფართობების შესაბამისად.

1.2. ამავე ხელშეკრულებით, კოოპერატივის წევრები მიწის ნაკვეთის დანართით განსაზღვრულ შესაბამის წილზე საკუთრების უფლებას გადასცემენ კომპანიას, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით.

1.3. ამ ხელშეკრულების 1.1. და 1.2 პუნქტების შესაბამისად, სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (შემდგომში - **„საჯარო რეესტრი“**) სრულ მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდება კომპანიის საკუთრების უფლება, კომპანიის მიერ ხელშეკრულების 2.1 პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულების შემდეგ, სააგენტოს მიერ კომპანიის სახელზე გაცემული საკუთრების მოწმობის საფუძველზე.

1.4. სააგენტო შესაბამის საკუთრების მოწმობას გასცემს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესითა და ვადებში. საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა გაიცემა და საჯარო რეესტრში უძრავი ქონება რეგისტრირდებახელშეკრულებით განსაზღვრული საპრივატიზებო და სხვა ვალდებულებების შესრულების პირობით, რაც შესაბამის მოწმობაში/ამონაწერში აისახება შემდეგი ჩანაწერით: **„შეძენილია საპრივატიზებო და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ვალდებულებების შესრულების პირობით“.** მიწის ნაკვეთის დაყოფის შემთხვევაში, ამ პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულება რეგისტრირებული უნდა იყოს დაყოფის შედეგად წარმოქმნილ ყველა საკადასტრო ერთეულზე.

1.5. ხელშეკრულების 1.4. პუნქტით გათვალისწინებული შეზღუდვა საჯარო რეესტრის მიერ შესაძლებელია გაუქმდეს კოოპერატივის წევრებისათვის საცხოვრებელი ფართების გადაცემისა და ამ ფართების ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ, კომპანიის მიმართვისა და სააგენტოს მიერ, ვალდებულებების შესრულების დადასტურების შესახებ მიღებული შესაბამისი გადაწყვეტილების საფუძველზე.

1.6. ხელშეკრულების 1.4 პუნქტში მითითებული პირობების შესრულებამდე (შესაბამისი წესით დადასტურებამდე) გადაცემული მიწის ნაკვეთის განკარგვა/უფლებრივად დატვირთვა შესაძლებელია მხოლოდ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამშენებლო პროექტის განხორციელების მიზნით, სააგენტოს წერილობითი თანხმობით, რისთვისაც არ მოითხოვება კოოპერატივის წევრების თანხმობა. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, უძრავ ქონებაზე აშენებულ შენობა-ნაგებობებში ინდივიდუალური ფართების (გარდა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ფართებისა) და შესაბამის მიწის ნაკვეთში მათი წილის განკარგვას არ ესაჭიროება სააგენტოს/კოოპერატივის წევრების თანხმობა.

1.7. ამ მუხლის ხელშეკრულების 3.1 პუნქტის შესაბამისად, კომპანიის მიერ ინდივიდუალური ფართების განაწილების ოქმის (ე.წ. „განშლა“) საფუძველზე, ამავე ხელშეკრულების დანართი №1-ით განსაზღვრულ ფართებზე კოოპერატივის წევრების საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდეგ, კომპანიის წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში, შესაბამის ლოტზე გათვალისწინებული სამშენებლო პროექტის ფარგლებში წარმოქმნილი ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის (კოოპერატივის წევრებისთვის დანართი №1-ის შესაბამისად გადასაცემი ფართების ფართობის ჩათვლით) არაუმეტეს 30%-ზე 1.4 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებები გაუქმდება სააგენტოს წერილობითი თანხმობით, რისთვისაც არ მოითხოვება კოოპერატივის წევრების თანხმობა. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, ინდივიდუალურ ფართებს, რომელსაც ამ პუნქტის შესაბამისად შესაძლებელია

მოეხსნას შეზღუდვა, განსაზღვრავს კომპანია, საკუთარი შეხედულებისამებრ და აღნიშნული არ მოიცავს კოოპერატივის წევრებისთვის დანართი №1-ის შესაბამისად გადასაცემ ფართებს. ამ პუნქტის მიზნებისთვის, ინდივიდუალური ფართი გულისხმობს სრული სამშენებლო პროექტის ფარგლებში კომპანიის მიერ ინდივიდუალური ფართების განაწილების ოქმის (ე.წ. „განშლა“) საფუძველზე რეგისტრირებულ/დასარეგისტრირებელ როგორც საცხოვრებელ, ისე არასაცხოვრებელ ფართს.

მუხლი 2. საპრივატიზებო პირობები

2.1. მიწის ნაკვეთი კომპანიას გადაეცემა სიმბოლურ ფასად, 1 (ერთი) ლარად (შემდგომში - „**საპრივატიზებო საფასური**“). კომპანიის მიერ საპრივატიზებო საფასური გადახდილ უნდა იქნას ამ ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) დღის ვადაში, უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით, შემდეგ საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვის გზით:
მიმღები: სახელმწიფო ხაზინა TRESGE22
სახაზინო კოდი: 300773390
დანიშნულება: შემოსულობა ადგილობრივი თვითმმართველობის ერთეულების საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო მიწების გაყიდვიდან.

2.2. კომპანია ვალდებულია ინტერესთა გამოხატვით გათვალისწინებულ სამშენებლო პროექტთან დაკავშირებით, შესაბამისი მშენებლობის ნებართვა მოიპოვოს, ამ ხელშეკრულების დანართით გათვალისწინებულ ინდივიდუალურ საცხოვრებელ ფართებზე ამავე დანართით განსაზღვრული პირების მომავალი საკუთრების უფლების/საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განახორციელოს, მშენებლობა დაასრულოს, შესაბამისი საცხოვრებელი ფართები აღნიშნულ პირებს საკუთრებაში ფაქტობრივად გადასცეს და შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ი ექსპლუატაციაში მიიღოს ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადებში და წესით.

2.3. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით, პროექტის განხორციელების მიზნით, სააგენტოს მიერ ამ ხელშეკრულების 1.1 პუნქტის საფუძველზე, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემის სანაცვლოდ, კოოპერატივის წევრები სრულად ამბობენ უარს მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე.

2.4. წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით, კოოპერატივის წევრები და კომპანია აცხადებენ თანხმობას და ადასტურებენ, რომ მუნიციპალიტეტის/სააგენტოს წინაშე უარს ამბობენ / არ აქვთ და არც მომავალში წარმოეშობათ რაიმე პრეტენზია ან/და მოთხოვნის უფლება „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, N01.11.05.013.152 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1968 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთის ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრებისთვის/მათი უფლებამონაცვლეებისთვის და ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული შპს ,,ლიტ ჯეო ინვესტისთვის“ (ს/ნ 243859749) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ” მათსა და სააგენტოს შორის 2021 წლის 29 დეკემბერს გაფორმებული ხელშეკრულების შეწყვეტასთან და აღნიშნული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით ან/და მისგან გამომდინარე.

2.5. კომპანია და კოოპერატივის წევრები ვალდებულნი არიან, ქალაქ თბილისში, გმირ კურსანტთა ქუჩა, III შესახვევი N4-ის მიმდებარედ არსებულ, N01.11.05.013.152 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ 1968 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთზე უზრუნველყონ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო მდგომარეობაში, არაუგვიანეს ამ ხელშეკრულების 1.1. პუნქტით გათვალისწინებულ უძრავ ქონებაზე კომპანიის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის დღისა. ამასთან, სააგენტო უფლებამოსილია, წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე, მიმართოს საჯარო რეესტრს ცალმხრივი განცხადებით, ამ პუნქტში მითითებულ მიწის ნაკვეთზე მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, რასაც არ ესაჭიროება კოოპერატივის წევრების ან/და კომპანიის თანხმობა.

მუხლი 3. პროექტის განხორციელების ძირითადი პირობები

3.1. კომპანია ვალდებულია ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული წესითა და ვადებში, შესაბამისი სამშენებლო ნებართვ(ებ)ის საფუძველზე განახორციელოს შენობა-ნაგებობების მშენებლობა და შესაბამისი ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით, კოოპერატივების წევრებს გადასცეს მომავალი საკუთრების უფლება / საკუთრების უფლება ამ ხელშეკრულების დანართით განსაზღვრულ ინდივიდუალურ ფართებზე, შესაბამისი მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის მოპოვებიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) თვის ვადაში, ხოლო შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობის დასრულებისათვის გათვალისწინებულ ვადაში, აღნიშნული ფართები გადასცეს მათ ფაქტობრივად ე.წ. „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობით. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, სამშენებლო ნებართვ(ებ)ის მოპოვებიდან 2 (ორი) თვის ვადაში მომავალი საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, კომპანია ვალდებულია ამ ხელშეკრულების დანართით განსაზღვრული შესაბამისი ინდივიდუალური ფართების არაუგვიანეს ფაქტობრივად გადაცემასთან ერთად უზრუნველყოს კოოპერატივის შესაბამისი წევრების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

3.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ ამ ხელშეკრულებით განისაზღვრება მხოლოდ კოოპერატივის წევრების მიერ მისაღები საცხოვრებელი ფართების ფართობი (დანართის შესაბამისად), ხოლო ფართის სხვა მახასიათებლები (ხედი, სართული, კონფიგურაცია, შიდა ტიხრების განლაგება) კომპანიასა და კოოპერატივების წევრებს შორის წინასწარ არ შეთანხმდება და განსაზღვრავს კომპანია საკუთარი შეხედულებისამებრ, ხოლო თითოეული კოოპერატივის წევრის მიერ მისაღები ფართის ადგილმდებარეობა და ფართების მიღების რიგითობაგანისაზღვრება 3.6 პუნქტით გათვალისწინებული ღია კენჭისყრის პრინციპის შესაბამისად.

3.3. კომპანია უფლებამოსილია, თავისი შეხედულებისამებრ განახორციელოს გადასაცემი ფართების პროექტირება და შეიტანოს მასში ცვლილებები, კოოპერატივის წევრების/სააგენტოს წინასწარი თანხმობის გარეშე, გარდა გადასაცემი ბინების ფართობის, რაოდენობის ან/და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა პირობების ცვლილებისა. ამასთან, დასაშვებია გადასაცემი ფართების ფართობის ცდომილება - ფართის შემცირების შემთხვევაში, არაუმეტეს 3 %-ის ოდენობით. ასეთ შემთხვევაში, კოოპერატივის წევრებს ან/და სააგენტოს არ წარმოეშობათ რაიმე სახის პრეტენზია ან/და მოთხოვნის უფლება კომპანიის მიმართ. ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ საცხოვრებელი ფართი აღემატება ამ ხელშეკრულების დანართით მისთვის

გათვალისწინებულ ფართს, კომპანია შესაბამის პირს გადასცემს გაზრდილ ფართს და აღნიშნულთან დაკავშირებით, კოოპერატივის წევრ(ებ)ის/სააგენტოს მიმართ არ წარმოეშობა რაიმე პრეტენზია ან/და მოთხოვნის უფლება. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, პროექტის ფარგლებში ასაშენებელი შენობა-ნაგებობების არქიტექტურული პროექტისა და მშენებლობის ნებართვების მოპოვებას, ასევე, მათ განახლებას/კორექტირებას, არ ესაჭიროება სააგენტოს/კოოპერატივის წევრების დამატებითი თანხმობა.

3.4. კომპანია ვალდებულია შენობა-ნაგებობ(ებ)ის სრული არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის მოპოვება უზრუნველყოს ამ ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 9 (ცხრა) თვის ვადაში, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

3.5. კომპანიის მიერ კოოპერატივის წევრებისთვის გადასაცემი ფართის ჯამური ოდენობა შეადგენს 800 კვ.მ-ს. კომპანია ვალდებულია პროექტით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობა დაასრულოს და მშენებლობადასრულებული შენობა-ნაგებობ(ებ)იდან გადასაცემი ფართი, ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობაში, ხელშეკრულების დანართით განსაზღვრულ შესაბამის პირებს, ფაქტობრივად გადასცეს შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის მოპოვებიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) წლისა და 6 (ექვსი) თვის ვადაში.

3.6. შესაბამისი მშენებლობის ნებართვ(ებ)ის სრულად მოპოვებიდან არაუგვიანეს 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში, კომპანია ამხანაგობის თავმჯდომარეს და საჭიროების შემთხვევაში, სააგენტოს/სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ სხვა პირ(ებ)ს, გაუგზავნის წერილობით შეტყობინებას მათთვის გადასაცემი საცხოვრებელი ბინების მდებარეობისა და სხვა მახასიათებლების შესახებ, წევრთა იდენტიფიკაციის (კონკრეტული ფართის კოოპერატივის კონკრეტულ წევრზე განპიროვნების) გარეშე. ამხანაგობის თავმჯდომარე უზრუნველყოფს ამ ხელშეკრულების დანართით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ფართების განაწილებას კოოპერატივის წევრებს და საჭიროების შემთხვევაში, სააგენტოს/სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ სხვა პირ(ებ)ს შორის, კომპანიის მიერ მიწოდებული შეტყობინების შესაბამისად, ღია კენჭისყრის მეთოდით და მიღებული შედეგების შესახებ კომპანიას აცნობებს წერილობით, კომპანიის მიერ მისთვის ამ მუხლით გათვალისწინებული შეტყობინების ჩაბარებიდან არაუგვიანეს 14 (თოთხმეტი) დღის ვადაში. სააგენტოს მოთხოვნის შემთხვევაში, აღნიშნული კენჭისყრა უნდა გაიმართოს სააგენტოს წარმომადგენლის თანდასწრებით.

3.7. ამ ხელშეკრულების მიზნებისთვის მშენებლობა დასრულებულად მიიჩნევა, როდესაც შენობა-ნაგებობა მიაღწევს ამ ხელშეკრულების 3.8 პუნქტით გათვალისწინებულ „თეთრი კარკასის მდგომარეობას“.

3.8. კოოპერატივების წევრებისათვის გადასაცემი, ამ ხელშეკრულების დანართით გათვალისწინებული საცხოვრებელი ფართების „თეთრი კარკასის მდგომარეობა“ გულისხმობს შემდეგს:

- დასრულებული კორპუსის ფასადი და სახურავი;
- ბინის გარე პერიმეტრზე მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯრები (ორმაგი მინა პაკეტით) დამონტაჟებული;
- ბინაში შესასვლელი რკინის კარი (საკეტით) დამონტაჟებული;

- ბინამდე შეყვანილი ცენტრალური კომუნიკაციების (წყალი, კანალიზაცია, ელექტროენერგია, გაზი) დგარები მრიცხველის მონტაჟის ჩათვლით, ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, აღნიშნულთან დაკავშირებით კანონმდებლობით გათვალისწინებული ხარჯ(ებ)ის გადახდა ეკისრება კოოპერატივის შესაბამის წევრებს;
- ბინის/ფართის 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
- აივნის ფართი არ უნდა აღემატებოდეს კოოპერატივის წევრისთვის გადაცემული ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართის 10 %-ს (წინააღმდეგ შემთხვევაში აივნის დამატებითი ფართი კოოპერატივის წევრს გადაეცემა ამ ხელშეკრულების დანართით გათვალისწინებულ ფართზე დამატებით, უსასყიდლოდ).

3.9. კომპანია, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ საცხოვრებელ ფართებს კოოპერატივის წევრებს ფაქტობრივ მფლობელობაში გადასცემს შესაბამისი საცხოვრებელი ფართის გასაღების მათთვის გადაცემის გზით, არაუგვიანეს ამ ხელშეკრულების 3.5 პუნქტით გათვალისწინებულ ვადებში.

3.10. კომპანია ვალდებულია ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობა ექსპლუატაციაში მიიღოს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესითა და ვადაში.

3.11. კომპანია უფლებამოსილია, ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პროექტის განხორციელების მიზნით, განახორციელოს მიწის ნაკვეთების დაყოფა დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულებად, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, რასაც არ ესაჭიროება კოოპერატივის წევრების თანხმობა.

3.12. იმ შემთხვევაში, თუ კომპანიამ ვერ შეასრულა ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებები დადგენილ ვადაში რომელიმე შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს ბრალით/მიზეზით (მათ შორის, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საკითხის განხილვისთვის კანონმდებლობით განსაზღვრული ვადის დარღვევის გამო), აღნიშნული არ მიიჩნევა კომპანიის მიერ ხელშეკრულების პირობების დარღვევად და სააგენტოს მიერ მას ვალდებულების შესასრულებლად დამატებით განესაზღვრება ვადა ადმინისტრაციული ორგანოს ბრალით/მიზეზით გაცდენილი ვადის შესაბამისად, რისთვისაც არ მოითხოვება კოოპერატივის წევრების თანხმობა.

მუხლი 4. მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები

4.1. გარდა ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული სხვა ვალდებულებებისა, კოოპერატივების წევრებისა და კომპანიის ვალდებულებებია:

4.1.1. კოოპერატივების წევრები და კომპანია ვალდებულნი არიან შეასრულონ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 17 მაისის N23.667.775 და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 30 ივნისის N293 განკარგულებებით და წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული საპრივატიზებო პირობები და ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული სხვა ვალდებულებები.

4.1.2. კოოპერატივების წევრები ვალდებულნი არიან შექმნან ამხანაგობა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ამ ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 2 (ორი) თვის ვადაში და კომპანიასთან/სააგენტოსთან შემდგომი ურთიერთობა აწარმოონ ამხანაგობის თავმჯდომარის მეშვეობით.

4.1.3. კომპანია ვალდებულია უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სააგენტოს მიერ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში და საკუთრების მოწმობასთან ერთად, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მიზნით წარადგინოს წინამდებარე ხელშეკრულება და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 17 მაისის N23.667.775 და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 30 ივნისის N293 განკარგულებები.

4.1.4. საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების და ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების რეგისტრაციის ხარჯი ეკისრება კომპანიას, ხოლო ხელშეკრულების გაფორმებასთან დაკავშირებული სანოტარო მომსახურების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ან/და სხვა ნებისმიერი ხარჯის გადახდა ეკისრებათ კოოპერატივების წევრებსა და კომპანიას (სოლიდარულად ან მათ შორის სხვაგვარი შეთანხმების მიხედვით).

4.1.5. კომპანია ვალდებულია, საჭიროების შემთხვევაში, უზრუნველყოს ტერიტორიაზე განთავსებული რეგისტრირებული/არარეგისტრირებული ხაზობრივი ნაგებობების სხვა შესაბამის ტერიტორიაზე გადატანის მიზნით შესაბამისი ორგანოებისგან/უწყებებისგან საჭირო თანხმობების/ნებართვების მოპოვება და მათი გადატანა საკუთარი ხარჯით, ამავე ორგანოებთან/უწყებებთან შეთანხმებული პირობებითა და კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

4.1.6. კოოპერატივების წევრები და კომპანია ვალდებულნი არიან სააგენტოს წარუდგინონ ინფორმაცია ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების მდგომარეობის შესახებ სააგენტოს მიერ კოოპერატივების ან/და კომპანიისთვის გაგზავნილი შესაბამისი მოთხოვნისთანავე, დაუყოვნებლივ, მაგრამ არაუგვიანეს ასეთი მოთხოვნიდან 7 (შვიდი) სამუშაო დღისა.

4.1.7. კოოპერატივის წევრები ან/და კომპანია ვალდებულნი არიან თავიანთი ნებისმიერი ქმედებით ან/და უმოქმედობით, განზრახ ან უნებლიედ, პირდაპირ ან ირიბად ხელი არ შეუშალონ ან/და შეაფერხონ (სცადონ) წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პროექტის განხორციელება.

4.1.8. კოოპერატივების წევრები და კომპანია ვალდებულნი არიან, უძრავი ქონების შემდგომი გამოყენებისას დაიცვან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები და შეასრულონ საქართველოს კანონმდებლობით, ასევე, ამ ხელშეკრულებითა ერთმანეთისა და სააგენტოს წინაშე ნაკისრი ვალდებულებები.

4.2 სააგენტო ვალდებულია, ამ ხელშეკრულების 2.5 პუნქტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად, კანონმდებლობით დადგენილი წესით, უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში რეგისტრაციიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში კომპანიას დაუბრუნოს მის მიერ წარმოდგენილი საბანკო გარანტია N10/00243/1.

მუხლი 5. მხარეთა გარანტიები და განცხადებები

5.1. კოოპერატივების წევრები აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ:

5.1.1. ხელშეკრულების გაფორმების მომენტში, ხელშეკრულების დანართში მითითებული ყველა პირი ნამდვილად წარმოადგენს ამავე დანართში მითითებული ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის წევრს ან/და წევრის უფლებამონაცვლეს და არ არსებობენ მესამე პირები, რომელთაც აღნიშნულთან დაკავშირებით, მათ მიმართ აქვთ პრეტენზია ან/და მოთხოვნის უფლება.

5.1.2. ხელშეკრულების დანართში მითითებულ პირებს, მათ უფლებამონაცვლეებს, წარმომადგენლებს ან/და მათი სახელით სხვა პირებს სახელმწიფო ან/და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებისგან, მათ შორის, სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე, არ მიუღიათ არანაირი უძრავი ქონება, მატერიალური ან/და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, ფულადი თანხა და ა.შ., შესაბამისი სახელმწიფო საშინაო ვალის/კოოპერატიული ბინის სანაცვლოდ ან/და მისგან გამომდინარე

5.1.3. როგორც ეს მითითებულია ხელშეკრულების 2.3 პუნქტში, წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელმოწერით, სააგენტოს მიერ მიწის ნაკვეთის შესაბამის წილზე ამ ხელშეკრულების 1.1 პუნქტის შესაბამისად, საკუთრების უფლების გადაცემის სანაცვლოდ, კოოპერატივების წევრები სრულად ამბობენ უარს მათ მიმართ არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებაზე, მოთხოვნაზე, ინტერესსა ან/და პრეტენზიაზე საქართველოს სახელმწიფოს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის (სააგენტოს) ან/და მათი ნებისმიერი ორგანოს წინაშე.

5.1.4. კოოპერატივების წევრები ადასტურებენ, რომ ამ ხელშეკრულების ფარგლებში, მათ მიმართ სააგენტოს ერთადერთ ვალდებულებას წარმოადგენს მიწის ნაკვეთისა და მასზე შესაბამისი მოთხოვნის უფლების გადაცემა ამ ხელშეკრულების 1.1 და 1.2 პუნქტების შესაბამისად. აღნიშნულთან დაკავშირებით კოოპერატივების წევრებს არ აქვთ და არც წარმოეშობათ რაიმე სახის უფლება, მოთხოვნა, ინტერესი ან/და პრეტენზია საქართველოს სახელმწიფოს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ან/და მათი ნებისმიერი ორგანოს მიმართ.

5.1.5. კოოპერატივის წევრები თანხმობას აცხადებენ, რომ თავიანთი უფლებამოსილების ფარგლებში, კომპანიას ხელს შეუწყობენ პროექტის განხორციელებაში, მათ შორის, საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისი თანხმობ(ებ)ის გაცხადებისა და ყველა საჭირო დოკუმენტზე ხელმოწერის განხორციელების გზით.

5.2 კოოპერატივების წევრები და კომპანია ადასტურებენ და აცხადებენ, რომ:

5.2.1 გააჩნიათ შეუზღუდავი და სრული უფლებამოსილება, გააფორმონ ხელშეკრულება, განახორციელონ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქმედებები და შეასრულონ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულებები და პასუხისმგებლობები. ამასთან, ხელშეკრულების გაფორმება და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქმედებების განხორციელება მოწონებულ და ნებადართულ იქნა ყველა აუცილებელი საშუალებით და ხელშეკრულების გაფორმება და ძალაში შესვლა არ მოითხოვს სხვა რაიმე ქმედების განხორციელებას;

5.2.2 გააჩნიათ საკმარისი ფინანსური რესურსები, გადაიხადონ საპრივატიზებო თანხა და შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ვალდებულებები;

5.2.3 მათთვის ცნობილია ამ ხელშეკრულების საფუძველზე გადასაცემი უძრავი ქონების უფლებრივი და ფაქტობრივი მდგომარეობა, ხარისხი, მახასიათებლები და სავარაუდო ღირებულება და აღნიშნულთან დაკავშირებით არ გააჩნიათ არანაირი პრეტენზია (მათ შორის,

კოოპერატივების ნაწილში იმ შემთხვევაშიც, თუ უძრავი ქონების (სავარაუდო) ღირებულება ნაკლებია შესაბამისი სახელმწიფო საშინაო ვალის/კოოპერატიული ბინის (სავარაუდო) ღირებულებაზე);

5.2.4 არ არსებობს არსებული ან/და შესაძლოდ გამოვლენილი არანაირი ფაქტობრივი ან/და სამართლებრივი გარემოება, რამაც შეიძლება შეაფერხოს/ხელი შეუშალოს ხელშეკრულების ამ მუხლით გათვალისწინებული განცხადებების და გარანტიების შესრულებას.

სააგენტო ხელშეკრულებას აფორმებს მხოლოდ კოოპერატივის წევრებისა და და კომპანიის, ამ მუხლით გათვალისწინებული ყველა განცხადების და გარანტიის ნამდვილობის პრეზუმფციაზე დაყრდნობით.

5.2.5 მათ არ აქვთ და არც მომავალში წარმოეშობათ რაიმე პრეტენზია ან/და მოთხოვნის უფლება (მათ შორის, რაიმე სახის ზიანის/ზარალის/მიუღებელი შემოსავლის ანაზღაურებასთან დაკავშირებით) მუნიციპალიტეტის/სააგენტოს ან/და ერთმანეთის წინაშე „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, N01.11.05.013.152 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1968 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ" მათსა და სააგენტოს შორის 2021 წლის 29 დეკემბერს გაფორმებული ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ან/და მასთან დაკავშირებით, ასევე, ამავე ხელშეკრულების შეწყვეტასთან ან/და აღნიშნული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით. ამასთან, ისინი სრულად ამბობენ უარს N01.11.05.013.152 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით ან/და მისგან გამომდინარე ნებისმიერ უფლებაზე, მოთხოვნაზე, ინტერესსა ან/და პრეტენზიაზე.

5.3. მხარეები აცხადებენ და ადასტურებენ, რომ:

5.3.1 ხელშეკრულების ყველა მხარე კისრულობს ვალდებულებას, ამ ხელშეკრულების ფარგლებში იმოქმედოს კეთილსინდისიერების პრინციპის დაცვით, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

5.3.2 სააგენტო, საკუთარი კომპეტენციის ფარგლებში და იმ პირობით, რომ კომპანია ასრულებს ხელშეკრულებითა და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ შესაბამის მოთხოვნებს, ხელს შეუწყობს კომპანიას პროექტის განხორციელების მიზნით შესაბამის სახელმწიფო და მუნიციპალიტეტის ორგანოებთან კომუნიკაციის პროცესში.

5.3.3 სააგენტო ადასტურებს, რომ კომპანიის მიერ საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შესაბამისი წესების და მოთხოვნების დაცვის შემთხვევაში, სააგენტო უზრუნველყოფს, რომ კომპანიამ ჯამურად აითვისოს ინტერესთა გამოხატვით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტით **(კ2=3.0)** განსაზღვრული სამშენებლო ფართი სრულად, მათ შორის, მიწის ნაკვეთის ცალკეულ საკადასტრო ერთეულებად განვითარების, ასევე, ცალკეულ საკადასტრო ერთეულებზე განაშენიანების ინტენსივობის სხვადასხვა კოეფიციენტის გავრცელების შემთხვევაში, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

5.3.4 ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული უფლებების და ვალდებულებების მესამე პირებზე გადაცემის შემთხვევაში, მესამე პირს გადაეცემა ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ყველა შესაბამისი უფლება და ვალდებულება.

მუხლი 6. საბანკო გარანტია, მხარეთა პასუხისმგებლობა და ხელშეკრულების შეწყვეტა

6.1. საბანკო გარანტიის დაბრუნებისა და გამოთხოვის, პირგასამტეხლოს დაკისრების პირობები

6.1.1. ამ ხელშეკრულების გაფორმების და ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში ნაკისრი ვალდებულებების (კერძოდ, განსაზღვრულ ვადაში, შესაბამისი არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების, სამშენებლო ნებართვ(ებ)ის მოპოვების, ინდივიდუალურ საცხოვრებელ ფართებზე შესაბამის პირთა მომავალი საკუთრების / საკუთრების უფლების რეგისტრაციის) შესრულების უზრუნველსაყოფად, კომპანიამ სააგენტოს სასარგებლოდ წარადგინა ჯამში **500 000 (ხუთასი ათასი) ლარის** ოდენობის გამოუხმობადი და უპირობო საბანკო გარანტია.

6.1.2. ამ ხელშეკრულების ფარგლებში წარმოდგენილი საბანკო გარანტია გაცემული უნდა იყოს „ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის (OECD)" წევრ ნებისმიერ ქვეყანაში ან/და საქართველოში ლიცენზირებული ბანკის მიერ და მისი ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს გარანტიის გამცემი ბანკის სააქციო კაპიტალის 15%-ს.

6.1.3. კომპანია ვალდებულია, საბანკო გარანტიის ვადის გასვლამდე არანაკლებ 6 (ექვსი) თვით ადრე, მისი მოქმედების ვადა გააგრძელოს იმგვარად, რომ ვადა სულ მცირე 4 (ოთხი) თვით აღემატებოდეს ამ.ხელშეკრულებით განსაზღვრული მშენებლობის ნებართვის მოპოვებისა და ინდივიდუალურ საცხოვრებელ ფართებზე შესაბამის პირთა მომავალი საკუთრების / საკუთრების უფლების რეგისტრაციის ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ბოლო ვადას. წინააღმდეგ შემთხვევაში, სააგენტო უფლებამოსილია, დაუყოვნებლივ სრულად გამოითხოვოს საბანკო გარანტია არსებული ოდენობით

6.1.4. იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია დაარღვევს საბანკო გარანტიით უზრუნველყოფილი ვალდებულებების შესრულების ვადას, მას დაეკისრება სააგენტოსთვის პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება ხელშეკრულების 6.1.1 ქვეპუნქტში მითითებული საბანკო გარანტიის ჯამური ოდენობის 0,1 %-ის ოდენობით, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

6.1.5. იმ შემთხვევაში, თუ სააგენტოს შეტყობინებიდან 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ვადაში კომპანია სრულად არ გადაიხდის დაკისრებულ პირგასამტეხლოს, სააგენტო უფლებამოსილია, დაუყოვნებლივ გამოითხოვოს შესაბამისი ოდენობის საბანკო გარანტია. ასეთ შემთხვევაში, კომპანია ვალდებულია, საბანკო გარანტიის გამოთხოვიდან 15 კალენდარული დღის ვადაში გაზარდოს (შეავსოს) საბანკო გარანტიის ოდენობა ხელშეკრულების 6.1.1 ქვეპუნქტში მითითებულ ჯამურ ოდენობამდე, წინააღმდეგ შემთხვევაში, სააგენტო უფლებამოსილია, დაუყოვნებლივ სრულად გამოითხოვოს დარჩენილი საბანკო გარანტიის ოდენობა და შეწყვიტოს ხელშეკრულება ამ მუხლის 6.2.2.2 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული წესით.

6.1.6. იმ შემთხვევაში, თუ კომპანია შეასრულებს საბანკო გარანტიით უზრუნველყოფილ ყველა ვალდებულებას (მათ შორის, საბანკო გარანტიით უზრუნველყოფილ ბოლო ვალდებულებებს - მშენებლობის ნებართვის მოპოვებისა და ინდივიდუალურ საცხოვრებელ ფართებზე შესაბამის პირთა მომავალი საკუთრების / საკუთრების უფლების რეგისტრაციას) ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებითა და ვადაში, სააგენტო კომპანიას დაუბრუნებს საბანკო გარანტიას (გააუქმებს პრინციპალის სასარგებლოდ), კომპანიის

წერილობითი მიმართვის საფუძველზე, ასეთი მიმართვიდან არაუგვიანეს 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში.

6.1.7. ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადებში მშენებლობის დასრულების, ამ ხელშეკრულების დანართით განსაზღვრულ პირთათვის საცხოვრებელი ფართების „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობით ფაქტობრივად გადაცემისა და შესაბამისი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ექსპლუატაციაში მიღების ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვადის ან/და პირობების დარღვევის შემთხვევაში, კოოპერატივის წევრები უფლებამოსილნი არიან კომპანიას დააკისრონ პირგასამტეხლო მათთვის გადასაცემი შესაბამისი ფართის, მშენებლობადასრულებულ და ექსპლუატაციაში მიღებულ მდგომარეობაში, საბაზრო ღირებულების 0,02 (ნული მთელი ორი მეასედი) %-ის ოდენობით, ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ვალდებულების სრულად შესრულებამდე. ამ პუნქტის მიზნებისთვის, საბაზრო ღირებულება უნდა დადგინდეს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად აკრედიტირებული დამოუკიდებელი აუდიტორის/აუდიტორული კომპანიის მიერ.

6.2. ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

6.2.1. მხარეთა შეთანხმებით, წერილობითი ფორმით;

6.2.2. **კოოპერატივის წევრ(ებ)ის მიმართ,** სააგენტოს მიერ ცალმხრივად, იმ შემთხვევაში, თუ:

6.2.1.1. კოოპერატივების წევრ(ებ)მა არ შეასრულეს / არაჯეროვნად შეასრულეს ხელშეკრულებით ნაკისრი რომელიმე ვალდებულება ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში და დარღვევა არ გამოსწორდა 30 (ოცდაათი)დღის განმავლობაში.

6.2.1.2. სააგენტოს ხელთ არსებული ინფორმაციით, სრულად ან/და ნაწილობრივ ნამდვილი/ზუსტი არ არის ან/და არ სრულდება ამ ხელშეკრულების მე-5 მუხლით გათვალისწინებული კოოპერატივების რომელიმე განცხადება ან/და გარანტია - დაუყოვნებლივ, აღნიშნული ინფორმაციის შეტყობისთანავე.

6.2.1.3. საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

6.2.3. **კომპანიის მიმართ,** სააგენტოს მიერ ცალმხრივად, იმ შემთხვევაში, თუ:

6.2.3.1. კომპანიამ არ შეასრულა/არაჯეროვნად შეასრულა სააგენტოსა და კოოპერატივების წევრთა წინაშე ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი რომელიმე ვალდებულება და დარღვევა არ გამოსწორდა შესაბამისი ვადის გასვლიდან 90 (ოთხმოცდაათი) დღის ვადაში.

6.2.3.2. საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

6.3. ამ ხელშეკრულების 6.2.2 და 6.2.3 პუნქტების მიხედვით ხელშეკრულების შეწყვეტა გამოიწვევს შემდეგს:

6.3.1. **კოოპერატივის წევრების მიმართ:**

6.3.1.1. სააგენტო ავტომატურად მიიჩნევა შესაბამისი პირის უფლებამონაცვლედ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული სამართლებრივი ურთიერთობების ფარგლებში, ამ პირის მიერ მისაღები საცხოვრებელი ფართისა და მიწის ნაკვეთში ამ ფართის შესაბამისი წილის ნაწილში. ხელშეკრულების საფუძველზე მიღებული ფართი ან მისაღებ ფართზე უფლებები გადაეცემა (მიექცევა, დარეგისტირდება) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტს საკუთრებაში. ამასთან, შესაბამისი კოოპერატივის წევრის კუთვნილ შესაბამის ფართზე არსებული იპოთეკის ან/და სხვა სახის უფლებები გაუქმდება სააგენტოს მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი ცალმხრივი

წერილობითი მიმართვის საფუძველზე, თუ აღნიშნული ქონების იპოთეკით დატვირთვამდე საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთის შესახებ ჩანაწერში რეგისტრირებულია საპრივატიზებო/ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულების (ვალდებულებების) ამსახველი შესაბამისი ინფორმაცია. აღნიშნული არ საჭიროებს კომპანიის ან/და კოოპერატივის წევრების თანხმობას.

6.3.1.2. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული გარემოებებიდან გამომდინარე, შეუძლებელია ამ პუნქტის 6.3.1.1 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული წესით უძრავი ქონების სააგენტოსთვის გადაცემა (დაბრუნება), იგი უფლებამოსილია ქონების მიმღებ შესაბამის პირ(ებ)ს მოსთხოვოს შესაბამისი ზიანის ანაზღაურება, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

6.3.2. **კომპანიის მიმართ:**

6.3.2.1. მიწის ნაკვეთიდან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის/კომპანიის კუთვნილი წილი (ან/და მასთან დაკავშირებული მოთხოვნის უფლება) დაბრუნდება (მიექცევა) ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ან მის მიერ განსაზღვრული შესაბამისი პირ(ებ)ის საკუთრებაში და ამ ქონებაზე რეგისტრირებული მესამე პირის (პირთა) იპოთეკის ან/და სხვა სახის უფლებები (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გაუქმდება, სააგენტოს მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი ცალმხრივი წერილობითი მიმართვის საფუძველზე, თუ აღნიშნული ქონების იპოთეკით დატვირთვამდე საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთის შესახებ ჩანაწერში რეგისტრირებულია საპრივატიზებო/ხელშეკრულებით განსაზღვრული ვალდებულების (ვალდებულებების) ამსახველი შესაბამისი ინფორმაცია. აღნიშნული, არ საჭიროებს კომპანიის, კოოპერატივის წევრ(ებ)ის ან სხვა ნებისმიერი მესამე პირის თანხმობას. ხოლო, მიწის ნაკვეთიდან კოოპერატივის წევრების კუთვნილ, ამ ხელშეკრულების დანართით გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთის წილზე, შესაბამის კოოპერატივის წევრებს საკუთრების უფლება დაუბრუნდებათ ამ ხელშეკრულების დანართით გათვალისწინებული ფართობების შესაბამისად და საჯარო რეესტრში მათი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდება მათ მიერ/სააგენტოს მიერ წარდგენილი ცალმხრივი წერილობითი მიმართვის საფუძველზე.

6.3.2.2. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულება შეწყდა კომპანიის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის საფუძვლით, სააგენტო უფლებამოსილია, გამოითხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული საბანკო გარანტია სრული ოდენობით.

6.3.2.3. იმ შემთხვევაში, თუ ხელშეკრულება შეწყდა კომპანიის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის საფუძვლით, სააგენტო/შესაბამისი კოოპერატივის წევრი/შესაბამისი პირი უფლებამოსილია კომპანიას მოსთხოვოს შესაბამისი ზიანის ანაზღაურება, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

6.3.3. ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, სააგენტოს არ დაეკისრება საპრივატიზებო პირობის ან/და ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული სხვა ვალდებულებების შესრულებასთან დაკავშირებით მხარეთა მიერ გადახდილი თანხებისა და გაწეული ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება.

6.3.4. იმ შემთხვევაში, თუ კოოპერატივის წევრების მიერ ამ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის გამო კომპანიას ხელი შეეშლება პროექტის განხორციელებაში, კომპანია უფლებამოსილია კოოპერატივის შესაბამის წევრებს მოსთხოვოს ზიანის ანაზღაურება, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მუხლი 7. მარეგულირებელი კანონმდებლობა და დავის გადაწყვეტა

მხარეთა შორის ამ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული ან/და მისგან გამომდინარე ნებისმიერი უთანხმოება ან/და დავა რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. დავის მოლაპარაკების გზით დასრულების შეუძლებლობის შემთხვევაში, დავას გადაწყვეტს საქართველოს საერთო სასამართლოები.

მუხლი 8. სხვა პირობები

8.1 ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერისთანავე და მოქმედებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მხარეთა ურთიერთვალდებულებების ამოწურვამდე.

8.2 მხარეები თანხმებიან, რომ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებით, დაუყოვნებლივ, სრულად წყდება მათ შორის 2021 წლის 29 დეკემბერს გაფორმებული ხელშეკრულება „ქ. თბილისში, გმირ კურსანტთა III შესახვევი N4-ის მიმდებარედ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, N01.11.05.013.152 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული 1968 კვ.მ ფართობის მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ".

8.3 ხელშეკრულებაში ნებისმიერი ცვლილება ან/და დამატება ფორმდება წერილობითი ფორმით და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

8.4 ნებისმიერი კორესპონდენცია მხარეებს შორის უნდა განხორციელდეს წერილობითი ფორმით, ქართულ ენაზე, ქვემოთ მითითებულ მისამართებზე შეტყობინების გაგზავნის გზით. თითოეული მხარე ვალდებულია, ხელშეკრულების სხვა მხარეებს წერილობით აცნობოს მითითებული მისამართის ცვლილების შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში, გაგზავნილი შეტყობინება ჩაითვლება ადრესატისთვის ჩაბარებულად ზედიზედ 2-ჯერ სს "საქართველოს ფოსტით" ან/და სხვა კურიერის მიერ ჩაბარების შეუძლებლობის შემთხვევაში.

სააგენტო: *ქ. თბილისი, ჟიული შარტავას ქუჩა N7.*

კოოპერატივის წევრები: *ქალაქი თბილისი, იოანე პეტრიწის ქუჩა, N 2ა, ბინა 25.*

კომპანია: ქ. თბილისი, *ცოტნე დადიანის ქუჩა N7ბ, კორპუსი 1, კომერციული ფართი N1*8.4 ხელშეკრულების დანართი წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს და განიხილება მასთან ერთობლიობაში.

8.5 ხელშეკრულება შედგენილია 3 (სამი) თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, ქართულ ენაზე. ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურს (მარეგისტრირებელ ორგანოს). თითო ეგზემპლარი გადაეცემა სააგენტოს და კომპანიას.

ხელშეკრულების დანართი
(ს/კ: N01.11.05.029.519)

№	კოოპერატივის ნომერი	სახელი, გვარი	პირადი ნომერი	საცხოვრებელი ბინის ფართი - კვ. მ	მიწის ნაკვეთის წილი - კვ. მ
კოოპერატივის წევრები					
1	648	დავით საბანაშვილი	01029008525	61.10	150.31
2	635	ზვიად გუგუნაშვილი	01027041301	60.14	147.94
3	658	ნუნუ კერვალიშვილი	01008001998	59.88	147.30
4	613	მარინე კაციტაძე მიხეილ კაციტაძე	01024049251 01025007287	83.88	206.34
5	652	ციცინო კაკიაშვილი	43001034426	61.10	150.31
6	613	რიტა თაყაიშვილი	01015004138	66.73	164.16
7	ვარკეთილი	მერი ჩუგოშვილი	12001012270	30.55	75.15
8	671	მანანა მერებაშვილი	01017002888	66.35	163.22
9	649	პელაგია პატაშური	01023013688	73.06	179.73
10	650	მალხაზ კუპრაძე	54001007563	89.26	219.58
11	648	ნინო ხარაიშვილი	01014005578	77.43	190.48
12	646	მერაბ მახარაშვილი	01017032695	70.52	173.48

მხარეთა ხელმოწერები:

კოოპერატივის წევრები:
დავით საბანაშვილი 01029008525

ზვიად გუგუნაშვილი 01027041301

ნუნუ კერვალიშვილი 01008001998

მარინე კაციტაძე 01024049251

მიხეილ კაციტაძე 01025007287

ციცინო კაკიაშვილი 43001034426

რიტა თაყაიშვილი 01015004138

მერი ჩუგოშვილი 12001012270

მანანა მერებაშვილი 01017002888

პელაგია პატაშური 01023013688

მალხაზ კუპრაძე 54001007563

ნინო ხარაიშვილი 01014005578

მერაბ მახარაშვილი 01017032695

შპს "ლიტ ჯეო ინვესტი" – (ს/კ: 243859749) წარმოდგენილი
ვალერი გელაშვილი (პ/ნ: 01020005329)

სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო

ირაკლი თავართქილაძე (პ/ნ: 01024052796)