ხელშეკრულება
ქალაქ თბილისში, ვარკეთილის მესამე მასივში მდებარე რიგი ავარიული კორპუსების ჩანაცვლების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ

ქ. თბილისი 02 / აპრილი / 2024 წ.

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 13 მარტის №24.419.466 და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 29 მარტის № 125 განკარგულებების საფუძველზე,

ერთი მხრივ, **თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის** (შემდგომში: **მთავრობა**) სახელით, **ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო** (შემდგომში: **სააგენტო**), წარმოდგენილი მისი უფროსის - ირაკლი თავართქილაძის (პ/ნ: 01024052796) მიერ;

მეორე მხრივ, **შპს „ლიტ ჯეო ინვესტი“** (ს/კ: 243859749, შემდგომში: **მყიდველი**) წარმოდგენილი მისი დირექტორის ვალერი გელაშვილის (პ/ნ: 01020005329) მიერ;

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

პრეამბულა

ვინაიდან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2023 წლის 20 დეკემბრის №23.2000.2242 განკარგულებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 28 დეკემბრის №652 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ოფიციალურ ვებ-გვერდზე: (www.tbilisi.gov.ge) 2023 წლის 29 დეკემბრიდან 2024 წლის 02 თებერვლის ჩათვლით გამოცხადდა ინტერესთა გამოხატვა „ქალაქ თბილისში, ვარკეთილის მესამე მასივში მდებარე რიგი ავარიული კორპუსების ჩანაცვლების მიზნით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ (შემდგომში: **ინტერესთა გამოხატვა**);

ვინაიდან, ინტერესთა გამოხატვის საგანს წარმოადგენდა ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის მიერ საპრივატიზებო ქონებაზე (ქ. თბილისში, ვარკეთილის მესამე მასივში მდებარე, ჯამში 11008 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი) სამშენებლო პროექტის განხორციელება და პროექტის ფარგლებში, ქ. თბილისში, ვარკეთილის მესამე მასივში მდებარე რიგ ავარიულ შენობა-ნაგებობებში მცხოვრები პირების საცხოვრებელი ფართებით უზრუნველყოფა, იმ პირობით, რომ აღნიშნული პირები მათ საკუთრებაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლებას დაუთმობენ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს;

ვინაიდან, ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის გამოვლენის კრიტერიუმს წარმოადგენდა ინტერესთა გამოხატვის პირობებით გათვალისწინებული ქონების მიმღები პირებისათვის საკუთრებაში გადასაცემი ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართების ჯამური ფართობის (აივნის ფართების გათვალისწინების გარეშე) ყველაზე დიდი ოდენობის შეთავაზება, რომელიც არ უნდა ყოფილიყო 9950 (ცხრა ათას ცხრაას ორმოცდაათი) კვ.მ.-ზე ნაკლები;

ვინაიდან, სააგენტოს 2024 წლის 19 თებერვლის №61-01240501353 კორესპონდენციის თანახმად, ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებულად გამოცხადდა შპს „ლიტ ჯეო ინვესტი“ (ს/კ: 243859749), რომლის მიერ შეთავაზებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართების ჯამური ფართობი (აივნის ფართების გათვალისწინების გარეშე) შეადგენს 9950 (ცხრა ათას ცხრაას ორმოცდაათი) კვ.მ-ს;

ვინაიდან, შპს „ლიტ ჯეო ინვესტის“ (ს/კ: 243859749) მიერ ინტერესთა გამოხატვის ფარგლებში სააგენტოში წარმოდგენილია ინტერესთა გამოხატვის პირობების შესაბამისი 5 500 000 (ხუთი მილიონ ხუთასი ათასი) ლარის ოდენობის უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია, რომელიც მოქმედია 2025 წლის 31 იანვრის ჩათვლით;

ვინაიდან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 13 მარტის №24.419.466 განკარგულებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 29 მარტის განკარგულების შესაბამისად, მიღებულ იქნა გადაწყვეტილება ინტერესთა გამოხატვით გათვალისწინებული უძრავი ქონების შპს „ლიტ ჯეო ინვესტისათვის“ (ს/კ: 243859749) პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ, წინამდებარე ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებით;

მხარეები თანხმდებიან, დადონ უძრავი ქონების პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების შესახებ წინამდებარე ხელშეკრულება (შემდგომში: **ხელშეკრულება**)

1. ტერმინები და ინტერპრეტაცია

წინამდებარე ხელშეკრულებაში, თუ კონტექსტი სხვაგვარად არ ითვალისწინებს, გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

1.1. **მუნიციპალიტეტი** - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი;

1.2. **ჩანაცვლება** - განისაზღვრება ხელშეკრულების 5.5 პუნქტის შესაბამისად;

1.3. **ჩასანაცვლებელი კორპუს(ებ)ი** - ქ. თბილისში, ვარკეთილის მესამე მასივში არსებული საცხოვრებელი დანიშნულების მრავალბინიანი ავარიული შენობა-ნაგებობები, რომელიც განისაზღვრება ხელშეკრულების 5.4 პუნქტით, 5.6.2.1 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტითა და ხელშეკრულების სხვა შესაბამისი პირობებით;

1.4. **დასაკმაყოფილებელი პირები** - ჩასანაცვლებელი კორპუს(ებ)ის მესაკუთრეები;

1.5. **დასაკმაყოფილებელ პირთა საბოლოო ნუსხა** - განისაზღვრება ხელშეკრულების 5.6.3 პუნქტის შესაბამისად;

1.6. **პროექტი** - მყიდველის მიერ საპრივატიზებო ქონებაზე განსახორციელებელი სამშენებლო პროექტი და პროექტის ფარგლებში ჩასანაცვლებელი კორპუსების ჩანაცვლება, ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებისა და ვადების შესაბამისად;

1.7. **საბანკო გარანტია** - განისაზღვრება ხელშეკრულების მე-8 მუხლის პირობების შესაბამისად;

1.8. **ქონების მიმღები პირ(ებ)ი** - გადასაცემ საერთო ფართზე საკუთრების უფლების მიმღები პირ(ებ)ი, რომელსაც/რომელთაც წარმოადგენს მუნიციპალიტეტი ან/და მის მიერ განსაზღვრული სხვა პირ(ებ)ი, ხელშეკრულების 5.6.3, 5.6.4, 6.7 და სხვა შესაბამისი პირობების გათვალისწინებით;

1.9. **მოსამზადებელი ფაზა** - განისაზღვრება ხელშეკრულების 5.6 პუნქტის შესაბამისად;

1.10. **სამშენებლო ფაზა** - განისაზღვრება ხელშეკრულების 5.7 პუნქტის შესაბამისად;

1.11. **გადასაცემი საერთო ფართი** - განისაზღვრება ხელშეკრულების 6.1 - 6.2 პუნქტების შესაბამისად;

1.12. **საპრივატიზებო ქონება** - მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, რომელზეც დაგეგმილია პროექტის განხორციელება და რომელიც საკუთრებაში გადაეცემა მყიდველს, ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების პირობით. საპრივატიზებო ქონების მახასიათებლები განსაზღვრულია ხელშეკრულების მე-2 მუხლით;

1.13. **საპრივატიზებო საფასური** - განისაზღვრება ხელშეკრულების 3.1 პუნქტის შესაბამისად;

1.14. **სამშენებლო ლოტ(ებ)ი** - საპრივატიზებო ქონებაზე პროექტის ფარგლებში დაგეგმილი/ასაშენებელი/ მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობ(ებ)ი;

1.15. **პირველი ლოტი** - საპრივატიზებო ქონებაზე პროექტის ფარგლებში დაგეგმილი/ასაშენებელი/ მშენებარე ის სამშენებლო ლოტი, რომლის მშენებლობა და მისი დასრულების ვადა წინ უსწრებს სხვა სამშენებლო ლოტების მშენებლობის პროცესს. მყიდველი უფლებამოსილია პროექტირების ეტაპზე თავად განსაზღვროს საპრივატიზებო ქონების ფარგლებში პირველი ლოტის მდებარეობა.

1.16. **საჯარო რეესტრი** - სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

1.17. **დარჩენილი ქონების გადანაწილების ანგარიში** - ხელშეკრულების 5.6.6 პუნქტით განსაზღვრული დოკუმენტი;

1.18. **დარჩენილი ქონება** - განისაზღვრება 5.6.4 პუნქტის შესაბამისად;

1.19. **გამგეობა** - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სამგორის რაიონის გამგეობა;

1.20. **მშენებლობის დასრულება** - განისაზღვრება ხელშეკრულების 5.7.8 პუნქტის შესაბამისად;

1.21. **კარკასული მდგომარეობა** - სამშენებლო ლოტის მდგომარეობა, რომელიც განისაზღვრება 5.7.7 პუნქტის შესაბამისად;

1.22. **თეთრი კარკასის მდგომარეობა** - გადასაცემი საერთო ფართის მდგომარეობა, რომელიც განისაზღვრება ხელშეკრულების 6.5 პუნქტის შესაბამისად;

1.23. **გარემონტებული მდგომარეობა** - გადასაცემი საერთო ფართის მდგომარეობა, რომელიც განისაზღვრება ხელშეკრულების 5.6.5 პუნქტის შესაბამისად;

1.24. **საპრივატიზებო შეზღუდვა** - განისაზღვრება ხელშეკრულების 4.4 პუნქტის შესაბამისად;

1.25. **№10-48 დადგენილება** - „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის №10-48 დადგენილებით დამტკიცებული წესი.

2. საპრივატიზებო ქონება და მისი მახასიათებლები

2.1. საპრივატიზებო ქონებას წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, ქალაქ თბილისში, ვარკეთილის მესამე მასივში მდებარე, ჯამში 11 008 კვ.მ. ფართობის მქონე, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთები:

i. ს/კ: 01.19.20.025.110 – 1951 კვ.მ.

ii. ს/კ: 01.19.20.025.112 – 4188 კვ.მ.

iii. ს/კ: 01.19.20.025.114 – 4840 კვ.მ.

iv. ს/კ: 01.19.20.025.072 – 29 კვ.მ.

2.2. საპრივატიზებო ქონებაზე განთავსებულია რიგი რეგისტრირებული და ხაზობრივი ნაგებობები. მასზე, ასევე, შესაძლოა მდებარეობდეს სხვა, არარეგისტრირებული ხაზობრივი ნაგებობები.

2.3. საპრივატიზებო ქონების ნაწილზე (ჯამში 672 კვ.მ.) რეგისტრირებულია საჯარო-სამართლებრივი სერვიტუტი.

2.4. საპრივატიზებო ქონების ნაწილი, სავარაუდოდ, დაკავებულია თვითნებურად.

3. საპრივატიზებო საფასური

3.1. საპრივატიზებო ქონების საპრივატიზებო საფასური შეადგენს სიმბოლურ ფასს - 1 (ერთი) ლარს.

3.2. მყიდველი ვალდებულია საპრივატიზებო საფასური გადაიხადოს 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.

4. ხელშეკრულების საგანი და საპრივატიზებო ქონების რეგისტრაციის წესი

4.1. ხელშეკრულების საგანია მთავრობის მიერ, ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებით, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების გზით, საპრივატიზებო ქონების მყიდველისათვის საკუთრებაში გადაცემა, მყიდველის მიერ საპრივატიზებო ქონებაზე პროექტის განხორციელებისა და პროექტის ფარგლებში, ჩასანაცვლებელი კორპუსების ჩანაცვლების მიზნით.

4.2. საპრივატიზებო ქონებაზე მყიდველის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდება მყიდველის მიერ საპრივატიზებო საფასურის ხელშეკრულების 3.2 პუნქტის შესაბამისად გადახდის შემდეგ, სააგენტოს მიერ მყიდველის სახელზე გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის საფუძველზე.

4.3. სააგენტო საკუთრების დამადასტურებელ მოწმობას გასცემს მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესითა და ვადებში.

4.4. საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა გაიცემა და საპრივატიზებო ქონება საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება ხელშეკრულებით განსაზღვრული საპრივატიზებო და სხვა ვალდებულებების შესრულების პირობით, რაც შესაბამის მოწმობაში/ამონაწერში აისახება შემდეგი ჩანაწერით: **„შეძენილია ხელშეკრულებით განსაზღვრული საპრივატიზებო და სხვა ვალდებულებების შესრულების პირობით“** (შემდგომში: **საპრივატიზებო შეზღუდვა**). საპრივატიზებო შეზღუდვა გავრცელდება და საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდება საპრივატიზებო ქონების დაყოფის ან გაერთიანების (მათ შორის, სხვა უძრავ ქონებასთან გაერთიანების) შედეგად წარმოქმნილ ნაკვეთ(ებ)ზე, ასევე, მასზე/მათზე წარმოქმნილ დამოუკიდებელი უფლების ობიექტებზეც (ინდივიდუალურ ფართებზე).

4.5. საპრივატიზებო ქონებაზე საპრივატიზებო შეზღუდვის რეგისტრაციის გაუქმება შესაძლებელია მხოლოდ სააგენტოს წერილობითი თანხმობით, ხელშეკრულების 7.1 - 7.4 პუნქტების შესაბამისად გაცემული დოკუმენტის საფუძველზე.

5. პროექტის განხორციელების ძირითადი პირობები

5.1. საპრივატიზებო ქონებაზე პროექტი უნდა განხორციელდეს შემდეგი ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების გათვალისწინებით:

ა) ფუნქციური ზონა - საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6);

ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) – 5.0.

5.2. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, პროექტი სრულად ხორციელდება მყიდველის 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) ან/და პროექტის განხორციელების მიზნით რაიმე ფინანსური რესურსის მიმართვა/მოზიდვა არ წარმოადგენს მუნიციპალიტეტის ვალდებულებას.

5.3. მყიდველი ვალდებულია ხელშეკრულების გაფორმებიდან პროექტის სრულად განხორციელებამდე უზრუნველყოს საპრივატიზებო ქონების ტერიტორიისა და უსაფრთხოების დაცვა, რაც მოიცავს, მათ შორის, საპრივატიზებო ქონებაზე/ქონებაში მესამე პირების შესაძლო თვითნებურად შეჭრისა და მათ მიერ ტერიტორიის/შენობ(ებ)ის დაკავების აღკვეთას.

5.4. პროექტის ფარგლებში ჩასანაცვლებელ კორპუსებად უპირატესად განიხილება ქ. თბილისში, ვარკეთილის მესამე მასივში არსებულ, **№01.19.20.025.007**, **№01.19.20.025.008**, **№01.19.20.025.010** და **№01.19.20.025.**012 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე მდებარე საცხოვრებელი დანიშნულების მრავალბინიანი ავარიული შენობა-ნაგებობები.

5.5. პროექტის ფარგლებში თითოეული ჩასანაცვლებელი კორპუსის ჩანაცვლება მოიცავს მისი მესაკუთრეების მიერ ამ კორპუსზე, მასზე დამაგრებულ მიწის ნაკვეთსა და ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ სხვა შენობა-ნაგებობებზე (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) საკუთრების უფლების მუნიციპალიტეტისთვის გადაცემას, დასაკმაყოფილებელ პირთა მიერ პროექტის ფარგლებში შესაბამისი ფართების საკუთრებაში მიღების სანაცვლოდ. შესაბამისად, თითოეული ჩასანაცვლებელი კორპუსის ჩანაცვლება საჭიროებს მისი ყველა მესაკუთრის წერილობით თანხმობას.

5.6. მოსამზადებელი ფაზა

5.6.1. მყიდველი ვალდებულია, ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვის ვადაში:

5.6.1.1. უზრუნველყოს ჩასანაცვლებელი კორპუსების მესაკუთრეთა საკუთრებაში არსებული ინდივიდუალური ფართების შიდა აზომვითი ნახაზების მომზადება და მათი სააგენტოსთვის წარდგენა.

5.6.1.2. აზომვის შედეგების გათვალისწინებით, უზრუნველყოს ჩასანაცვლებელი კორპუსების მესაკუთრეებისთვის პროექტში გადასაცემი ბინა-ერთეულების მახასიათებლების (ფართობი, სართული) დაზუსტება და სააგენტოს წარუდგინოს ჩასანაცვლებელი კორპუსების მესაკუთრეთა მიერ გაცემული, ნოტარიული წესით დამოწმებული, წერილობითი თანხმობები პროექტის ფარგლებში შესაბამისი ჩასანაცვლებელი კორპუს(ებ)ის ჩანაცვლებასთან დაკავშირებით.

5.6.1.3. ხელშეკრულების 5.6.1.2 პუნქტის მიზნებისთვის, ჩასანაცვლებელი კორპუსების მესაკუთრეებისთვის გადასაცემი ბინა-ერთეულების ფართობი გამოიანგარიშება №10-48 დადგენილების მე-8 მუხლის მე-3, მე-4 და მე-6 პუნქტებით, ასევე, მე-9 მუხლის 2^1 და მე-3 პუნქტებით გათვალისწინებული პირობებისა და ხელშეკრულების 6.2 პუნქტის შესაბამისად. ამასთან, №10-48 დადგენილების მე-8 მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, გადაწყვეტილების მიღება უნდა განხორციელდეს გამგეობის წერილობითი თანხმობით.

5.6.1.4. გამგეობას წარუდგინოს იმ პირთა ერთიანი ნუსხა, რომელთაც გასცეს ხელშეკრულების 5.6.1.2 პუნქტით გათვალისწინებული თანხმობები. აღნიშნული ნუსხა, თითოეულ პირთან მიმართებით, უნდა შეიცავდეს შემდეგ მონაცემებს: სახელი, გვარი, პირადი ნომერი, გადასაცემი ქონების ფართობი, სანაცვლოდ მუნიციპალიტეტისათვის გადმოსაცემი ინდივიდუალური ფართ(ებ)ის საკადასტრო კოდ(ებ)ი).

5.6.1.5. გამოიყენოს მაქსიმალური ძალისხმევა და აწარმოოს შესაბამისი მოლაპარაკებები, ასევე, საჭიროების შემთხვევაში, ჩასანაცვლებელი კორპუსების მესაკუთრეებს წერილობით წარუდგინოს შესაბამისი შეთავაზება, ჩასანაცვლებელი კორპუსების ჩანაცვლების მიზნით, მათი ყველა მესაკუთრის წერილობითი თანხმობის მოპოვებისათვის.

5.6.1.6. 5.6.1.1 – 5.6.1.5 პუნქტებით გათვალისწინებული და მასთან დაკავშირებული პროცესების წარმართვა უზრუნველყოს გამგეობასთან თანამშრომლობით.

5.6.2. თუ მყიდველი ხელშეკრულების 5.6.1 პუნქტით განსაზღვრულ ვადაში ვერ მოიპოვებს ან/და სააგენტოს ვერ წარუდგენს ხელშეკრულების 5.6.1.1 – 5.6.1.4 პუნქტებით გათვალისწინებულ დოკუმენტაციას, მათ შორის, ყველა ჩასანაცვლებელი კორპუსის ყველა მესაკუთრის მიერ გაცემულ, 5.6.1.2 პუნქტით გათვალისწინებულ თანხმობას:

5.6.2.1. სააგენტო უფლებამოსილია:

ა) შეწყვიტოს ხელშეკრულება ცალმხრივად, ან

ბ) პროექტის ფარგლებში ჩანაცვლების მიზნით, ხელშეკრულების 5.4 პუნქტით გათვალისწინებული შესაბამისი ჩასანაცვლებელი კორპუს(ებ)ის ნაცვლად, მთავრობის თანხმობით, განსაზღვროს სხვა ალტერნატიული კორპუს(ებ)ი;

5.6.2.2. ხელშეკრულების 5.6.1.5 პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულების დადასტურების მიზნით, მყიდველმა სააგენტოს წინაშე უნდა დაადასტუროს გონივრული პირობების მქონე შესაბამისი წერილობითი შეთავაზების იმ პირთათვის წარდგენის ფაქტი, რომელთა თანხმობებიც წარმოდგენილი ვერ იქნა ხელშეკრულების 5.6.1 პუნქტით განსაზღვრულ ვადაში;

5.6.2.3. ხელშეკრულების 5.6.2.1 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, ის ჩასანაცვლებელი კორპუს(ებ)ი, რომლის/რომელთა ყველა მესაკუთრის თანხმობაც ვერ იქნა მოპოვებული/სააგენტოსთვის წარდგენილი, არ ჩანაცვლდება პროექტის ფარგლებში, ხოლო მყიდველს სააგენტო დამატებით განუსაზღვრავს ვადას, ალტერნატიული ჩასანაცვლებელი კორპუს(ებ)ის მესაკუთრეებთან მიმართებით ხელშეკრულების 5.6.1.1 – 5.6.1.6 პუნქტებით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელების მიზნით.

5.6.3. სააგენტო, მყიდველის მიერ ხელშეკრულების 5.6.1.1 – 5.6.1.4 პუნქტებით გათვალისწინებული (მათ შორის, ხელშეკრულების 5.6.2.3 პუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში) დოკუმენტაციის სრულად წარმოდგენის შემდგომ, გამგეობასთან შეთანხმებით, წერილობით დაუდასტურებს მყიდველს დასაკმაყოფილებელ პირთა ნუსხას (შემდგომში: **დასაკმაყოფილებელ პირთა საბოლოო ნუსხა**), ან დაუდგენს შესაბამის ხარვეზს და მის გამოსასწორებლად განუსაზღვრავს დამატებით ვადას. დასაკმაყოფილებელ პირთა საბოლოო ნუსხის სააგენტოს მიერ დადასტურების დოკუმენტი, მყიდველისათვის ჩაბარებისთანავე წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, დასაკმაყოფილებელ პირთა საბოლოო ნუსხით გათვალისწინებულ ქონებაზე საკუთრების უფლების თავდაპირველ მიმღებ პირს წარმოადგენს მუნიციპალიტეტი,

5.6.4. გადასაცემ საერთო ფართსა და ხელშეკრულების 5.6.3 პუნქტის შესაბამისად განსაზღვრულ, დასაკმაყოფილებელ პირთა მიერ მისაღები ბინა-ერთეულების ჯამურ ფართობს (აივნების ფართების გათვალისწინების გარეშე) შორის არსებული სხვაობის შესაბამისი ფართების (შემდგომში: **დარჩენილი ქონება**) მიმღებად რჩება მუნიციპალიტეტი. მუნიციპალიტეტი უფლებამოსილია აღნიშნული ქონება ნებისმიერი ფორმით განკარგოს, მათ შორის, საკუთრების უფლებით გადასცეს იგი დასაკმაყოფილებელ პირებს, ან ნებისმიერ მესამე პირს, რასაც არ ესაჭიროება მყიდველის თანხმობა.

5.6.5. მთავრობა უფლებამოსილია, მყიდველის სასარგებლოდ უარი თქვას დარჩენილი ქონების ან მისი ნაწილის საკუთრებაში მიღებაზე ან/და განახორციელოს მყიდველზე აღნიშნული ქონების (ან მისი ნაწილის) პრივატიზაცია, პირდაპირი განკარგვის წესით, მყიდველის მიერ, საკუთარი ხარჯით, გადასაცემი საერთო ფართის შესაბამისი ბინა-ერთეულების რემონტის უზრუნველყოფის მიზნით, რა შემთხვევაშიც, მუნიციპალიტეტის მიერ მყიდველისთვის გადაცემული ქონების საერთო ღირებულება არ უნდა აღემატებოდეს მყიდველის მიერ განსახორციელებელი რემონტის საერთო ღირებულებას. ამ პუნქტის მიზნებისთვის, გადასაცემი ფართის ღირებულება განისაზღვრება არანაკლებ სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიუროს ან, მხარეთა წერილობით შეთანხმების შემთხვევაში, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად აკრედიტირებული სხვა ექსპერტის/აუდიტორის/საექსპერტო/აუდიტორული კომპანიის მიერ დადგენილი, მშენებლობადასრულებული, ექსპლუატაციაში მიღებული სამშენებლო ლოტის საბაზრო ფასით, ხოლო რემონტის ღირებულება და სტანდარტი დადგენილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ შესაბამისად.

5.6.6. ხელშეკრულების 5.6.3 პუნქტით გათვალისწინებულ დოკუმენტთან ერთად, სააგენტო მყიდველს წარუდგენს წერილობით მოთხოვნას დარჩენილი ქონების (ხელშეკრულების 5.6.5 პუნქტით განსაზღვრული პირობის გათვალისწინებით, ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ინდივიდუალურ ბინა-ერთეულებად დაყოფის შესახებ (შემდგომში: **დარჩენილი ქონების გადანაწილების ანგარიში**). აღნიშნული დოკუმენტი, მყიდველისათვის ჩაბარებისთანავე წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

5.6.7. ხელშეკრულების 5.6.3 პუნქტით გათვალისწინებული, დასაკმაყოფილებელ პირთა საბოლოო ნუსხის მყიდველისათვის ჩაბარებიდან სრულდება პროექტის მოსამზადებელი ფაზა და იწყება სამშენებლო ფაზა.

5.7. სამშენებლო ფაზა

5.7.1. პროექტი უნდა განხორციელდეს საპრივატიზებო ქონებაზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობ(ებ)ის (სამშენებლო ლოტ(ებ)ის) მშენებლობის განხორციელების გზით. მყიდველი ვალდებულია გადასაცემი საერთო ფართის მშენებლობა სრულად განახორციელოს პირველი ლოტის ფარგლებში.

5.7.2. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, მყიდველი უფლებამოსილია, საპრივატიზებო ქონებაზე განახორციელოს მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობების მშენებლობა. ამასთან, გადასაცემი ფართი სრულად უნდა მოიცავდეს საცხოვრებელი დანიშნულების ფართებს (ბინებს)

5.7.3. მყიდველი ვალდებულია, პირველი ლოტის პროექტირებისას, გაითვალისწინოს დასაკმაყოფილებელ პირთა საბოლოო ნუსხითა და დარჩენილი ქონების გადანაწილების ანგარიშით განსაზღვრული ბინა-ერთეულების მონაცემები.

5.7.4. მყიდველი ვალდებულია, პირველ ლოტზე მშენებლობის ნებართვა მოიპოვოს სამშენებლო ეტაპის დაწყებიდან არაუგვიანეს 4 (ოთხი) თვის ვადაში, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5.7.5. მყიდველი ვალდებულია, პირველი ლოტის კარკასულ მდგომარეობაში მოყვანა უზრუნველყოს მშენებლობის ნებართვის მოპოვებიდან არაუგვიანეს 18 (თვრამეტი) თვის ვადაში, მაგრამ არაუგვიანეს სამშენებლო ეტაპის დაწყებიდან 22 (ოცდაორი) თვისა.

6.4. მყიდველი ვალდებულია, ექსპლუატაციაში მიღებული გადასაცემი საერთო ფართი ქონების მიმღებ პირ(ებ)ს ფაქტობრივ მფლობელობაში გადასცეს:

6.4.1. თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში, არაუგვიანეს ხელშეკრულების 5.7.6 პუნქტით განსაზღვრულ ვადაში;

6.4.2. ხელშეკრულების 5.6.5 პუნქტით გათვალისწინებული შესაბამისი მოთხოვნის საფუძველზე, გარემონტებულ მდგომარეობაში, არაუგვიანეს ხელშეკრულების 5.7.6 პუნქტით განსაზღვრული ვადის ამოწურვიდან 3 (სამი) თვის ვადაში.

6.5. წინამდებარე პირობებით გათვალისწინებული პროექტის მიზნებისათვის, „თეთრი კარკასის მდგომარეობა“ გულისხმობს შემდეგს:

i. დასრულებული კორპუსის ფასადი და სახურავი;

ii. ბინის გარე პერიმეტრზე მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯრები (ორმაგი მინა პაკეტით) დამონტაჟებული;

iii. ბინაში შესასვლელი რკინის კარი (საკეტით) დამონტაჟებული;

iv. ბინამდე შეყვანილი ცენტრალური კომუნიკაციები (წყალი, კანალიზაცია, ელექტროენერგია, გაზი);

v. ბინის/ფართის შიდა ტიხრები მოწყობილი და კედლები გალესილი გაჯით ან სხვა მასალით;

vi. ბინის იატაკი მოჭიმული ცემენტის ხსნარით (ე.წ „სტიაშკა“);

vii. ბინის აივნები მოწყობილი შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად;

viii. სადარბაზო კეთილმოწყობილი, ლიფტი დამონტაჟებული/ჩართული.

6.6. მყიდველი უფლებამოსილია თავისი შეხედულებისამებრ განახორციელოს გადასაცემი საერთო ფართის შესაბამისი ბინა-ერთეულების პროექტირება და შეიტანოს მასში ცვლილებები, ქონების მიმღები პირ(ებ)ის წინასწარი თანხმობის გარეშე, გარდა გადასაცემი ბინების ფართობის, სართულის, რაოდენობის ან/და ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა პირობების ცვლილებისა. ამასთან, დასაკმაყოფილებელ პირთა საბოლოო ნუსხითა და დარჩენილი ქონების გადანაწილების ანგარიშით გათვალისწინებული ფართების ცდომილება, მათ შორის, №10-48 დადგენილების მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, დასაშვებია მხოლოდ ფართის გაზრდის გზით, იმ პირობით, რომ აღნიშნული ნამეტი ფართი არ ჩაითვლება გადმოსაცემი საერთო ფართის ანგარიშში. ასეთ შემთხვევაში, მყიდველს აღნიშნულთან დაკავშირებით არ წარმოეშობა რაიმე პრეტენზია ან/და მოთხოვნის უფლება მუნიციპალიტეტის ან მის მიერ განსაზღვრული ქონების მიმღები შესაბამისი პირ(ებ)ის მიმართ.

6.7. სააგენტოს მოთხოვნის შემთხვევაში, მის მიერ განსაზღვრულ ვადაში, მთავრობა/სააგენტო ან/და მყიდველი უზრუნველყოფენ დასაკმაყოფილებელ პირთა საბოლოო ნუსხით განსაზღვრულ პირებთან ხელშეკრულებების გაფორმებას, რომელთა საფუძველზეც, დასაკმაყოფილებელ პირთა საბოლოო ნუსხით განსაზღვრულ ბინა-ერთეულ(ებ)ზე მთავრობა/სააგენტო შესაბამის მოთხოვნის უფლებებს გადასცემს დასაკმაყოფილებელ პირებს და აღნიშნული პირები განისაზღვრებიან შესაბამისი ქონების მიმღებ პირებად, ამავე ნუსხით განსაზღვრულ შესაბამის ფართებზე საკუთრების უფლების მუნიციპალიტეტისათვის გადაცემის სანაცვლოდ.

7. საპრივატიზებო ქონების შემდგომი განკარგვა

7.1. მყიდველის მიერ ხელშეკრულებით (მათ შორის, ხელშეკრულების 6.3 – 6.4 პუნქტებით) გათვალისწინებული ვალდებულებების სრულად შესრულების შემდეგ, საპრივატიზებო ქონებაზე

საპრივატიზებო შეზღუდვის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია გაუქმდება მყიდველის წერილობითი მიმართვისა და ვალდებულებების შესრულების დადასტურების შესახებ სააგენტოს მიერ გაცემული შესაბამისი წერილობითი დოკუმენტის საფუძველზე.

7.2. ხელშეკრულების 6.3 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების შემდეგ, მყიდველის მიერ მოთხოვნის შემთხვევაში, საპრივატიზებო ქონებაზე (შესაბამის სამშენებლო ლოტზე) წარმოქმნილ სხვა (გარდა საერთო გადასაცემი ფართისა) ინდივიდუალურ ფართებზე საპრივატიზებო შეზღუდვის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია გაუქმდება სააგენტოს წერილობითი თანხმობით, შემდეგი წესით:

7.2.1. საპრივატიზებო ქონებაზე (შესაბამის სამშენებლო ლოტზე) არსებული ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის (პირველი ლოტის შემთხვევაში, გადასაცემი საერთო ფართის შესაბამისი ბინა-ერთეულების ფართობის გამოკლებით) არაუმეტეს 30%-ზე - ხელშეკრულების 6.3 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების სრულად შესრულების შემდეგ;

7.2.2. საპრივატიზებო ქონებაზე (შესაბამის სამშენებლო ლოტზე) არსებული ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის (პირველი ლოტის შემთხვევაში, გადასაცემი საერთო ფართის შესაბამისი ბინა-ერთეულების ფართობის გამოკლებით) დამატებით არაუმეტეს 30%-ზე - პირველი ლოტის კარკასულ მდგომარეობაში მოყვანის შემდეგ;

7.2.3. საპრივატიზებო ქონებაზე (შესაბამის სამშენებლო ლოტზე) არსებული ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის (პირველი ლოტის შემთხვევაში, გადასაცემი საერთო ფართის შესაბამისი ბინა-ერთეულების ფართობის გამოკლებით) დამატებით არაუმეტეს 30%-ზე - პირველი ლოტის მშენებლობის დასრულებისა და 6.4.1 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების სრულად შესრულების შემდეგ;

7.2.4. საპრივატიზებო ქონებაზე (შესაბამის სამშენებლო ლოტზე) არსებულ დარჩენილ ინდივიდუალურ ფართებზე - პირველი ლოტის ექსპლუატაციაში მიღებისა და, შესაბამისი მოთხოვნის წარდგენის შემთხვევაში, ხელშეკრულების 6.4.2 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების სრულად შესრულების შემდეგ.

7.3. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, ინდივიდუალურ ფართებს, რომლებზეც შესაძლებელია გაუქმდეს საპრივატიზებო შეზღუდვის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია, განსაზღვრავს მყიდველი საკუთარი შეხედულებისამებრ და აღნიშნული არ მოიცავს გადასაცემი საერთო ფართის შესაბამის ბინა-ერთეულებს. ამ პუნქტის მიზნებისთვის, ინდივიდუალური ფართი გულისხმობს სრული სამშენებლო პროექტის ფარგლებში მყიდველის მიერ ინდივიდუალური ფართების განაწილების ოქმის (ე.წ. „განშლის ოქმი“) საფუძველზე რეგისტრირებულ/ დასარეგისტრირებელ როგორც საცხოვრებელ, ისე არასაცხოვრებელ ფართს.

7.4. ყოველგვარი ბუნდოვანების აღმოფხვრის მიზნით, ხელშეკრულების 7.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობები, საპრივატიზებო შეზღუდვის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გაუქმების თაობაზე, ვრცელდება მხოლოდ შესაბამის ინდივიდუალურ ფართებზე, ხოლო საპრივატიზებო ქონებაზე (მყიდველისთვის გადაცემული მიწის ნაკვეთებზე) საპრივატიზებო შეზღუდვის გაუქმება განხორციელდება ხელშეკრულების 7.1 პუნქტით გათვალისწინებული წესით.

7.5. საპრივატიზებო შეზღუდვის რეგისტრაციის შესაბამისი წესით გაუქმებამდე, მყიდველისათვის გადაცემული საპრივატიზებო ქონების განკარგვა/უფლებრივად დატვირთვა შესაძლებელია მხოლოდ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პროექტის განხორციელების მიზნით, სააგენტოს წერილობითი თანხმობით. ასეთ შემთხვევაში, საპრივატიზებო ქონების ახალ მესაკუთრეზე სრულად გადადის ხელშეკრულებით განსაზღვრული მყიდველის უფლებები და ვალდებულებები. ამასთან, საპრივატიზებო ქონების ნაწილობრივ გასხვისების შემთხვევაში, ახალი თანამესაკუთრე მყიდველთან ერთად სოლიდარულად აგებს პასუხს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაზე.

8. საბანკო გარანტია

8.1. მყიდველის მიერ სააგენტოს სასარგებლოდ წარდგენილია უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია 5 500 000 (ხუთი მილიონ ხუთასი ათასი) ლარის ოდენობით, რომელიც უზრუნველყოფს მყიდველის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას, მათ შორის: ჩასანაცვლებელი კორპუსების მესაკუთრეთა საკუთრებაში არსებული ინდივიდუალური ფართების შიდა აზომვითი ნახაზების მომზადებასა და მათ სააგენტოსთვის წარდგენას; ჩასანაცვლებელი კორპუსების მესაკუთრეებისთვის გადასაცემი ბინა-ერთეულების მახასიათებლების დაზუსტებასა და პროექტის ფარგლებში შესაბამისი ჩასანაცვლებელი კორპუსების ჩანაცვლებასთან დაკავშირებით, სააგენტოსთვის აღნიშნულ პირთა მიერ გაცემული, ნოტარიული წესით დამოწმებული, წერილობითი თანხმობების წარდგენას; პირველ ლოტზე მშენებლობის ნებართვის მოპოვებას, მშენებლობის დასრულებას და ექსპლუატაციაში მიღებას; ქონების მიმღები პირ(ებ)ისათვის გადასაცემ ინდივიდუალურ საცხოვრებელ ფართებზე საკუთრების უფლების გადაცემას; ქონების მიმღები პირ(ებ)ისათვის გადასაცემი ინდივიდუალური საცხოვრებელი ფართების ფაქტობრივ მფლობელობაში გადაცემას ხელშეკრულებით შეთანხმებულ (მათ შორის, შესაბამისი მოთხოვნის შემთხვევაში, გარემონტებულ) მდგომარეობასა და ვადებში; ასევე, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა შესაბამისი ვალდებულებების შესრულებას და ხელშეკრულების საფუძველზე დაკისრებული შესაბამისი პირგასამტეხლოს გადახდას.

8.2. 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.

8.3. მყიდველი ვალდებულია, საბანკო გარანტიის ვადის გასვლამდე არანაკლებ 3 (სამი) თვით ადრე, გააგრძელოს საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადა იმგვარად, რომ საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადა არანაკლებ 5 (ხუთი) თვით აღემატებოდეს ხელშეკრულების 5.7.6 პუნქტით გათვალისწინებული პირობის (ხოლო შესაბამისი მოთხოვნის წარდგენის შემთხვევაში, 6.4.2 პუნქტით გათვალისწინებული პირობის) შესრულების სავარაუდო ბოლო ვადას.

8.4. საბანკო გარანტია შესაძლებელია შემცირდეს ეტაპობრივად, მყიდველის წერილობითი მიმართვისა და სააგენტოს წერილობითი თანხმობით, შემდეგი წესით:

8.4.1. საბანკო გარანტიის 20% დაბრუნდება, ხელშეკრულების 5.7.4 პუნქტის შესაბამისად, მყიდველის მიერ პირველ ლოტზე მშენებლობის ნებართვის მოპოვების შემდეგ;

8.4.2. საბანკო გარანტიის 10% დაბრუნდება, ხელშეკრულების 6.3 პუნქტის შესაბამისად, მყიდველის მიერ გადასაცემ საერთო ფართზე ქონების მიმღები პირ(ებ)ისათვის საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით სრულად გადაცემის შემდეგ;

8.4.3. საბანკო გარანტიის 30% დაბრუნდება, ხელშეკრულების 5.7.5 პუნქტის შესაბამისად, მყიდველის მიერ პირველი ლოტის კარკასულ მდგომარეობაში მოყვანის შემდეგ;

8.4.4. საბანკო გარანტიის 30% დაბრუნდება მყიდველის მიერ პირველი ლოტის მშენებლობის დასრულებისა და ხელშეკრულების 6.4.1 პუნქტის შესაბამისად, გადასაცემი საერთო ფართის თეთრ კარკასულ მდგომარეობაში მოყვანის შემდეგ;

8.4.5. საბანკო გარანტიის დარჩენილი 10% დაბრუნდება პირველი ლოტის ექსპლუატაციაში მიღებისა და, შესაბამისი მოთხოვნის წარდგენის შემთხვევაში, ხელშეკრულების 6.4.2 პუნქტის შესაბამისად, ქონების მიმღები პირ(ებ)ისათვის გადასაცემი შესაბამისი ფართების გარემონტებულ მდგომარეობაში მოყვანის შემდეგ.

9. მყიდველის პასუხისმგებლობა

9.1. ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში, თითოეული დარღვევისთვის, მყიდველს ეკისრება სააგენტოს მიმართ პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება. პირგასამტეხლო მყიდველს დაეკისრება ვალდებულების დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ვალდებულების სრულად შესრულებამდე/დარღვევის აღმოფხვრამდე ან ხელშეკრულების შეწყვეტამდე (რომელიც უფრო ადრე დადგება), დღიურად შემდეგი ოდენობით:

9.1.1. საპრივატიზებო საფასურის გადახდის ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში - 5 (ხუთი) ლარი;

9.1.2. ხელშეკრულების 5.7.10, 5.9 და 9.5 პუნქტებით გათვალისწინებული ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში - 300 (სამასი) ლარი;

9.1.3. საბანკო გარანტიით უზრუნველყოფილი, ხელშეკრულებით ნაკისრი სხვა ვალდებულებების (გადა ხელშეკრულების 9.1.1 – 9.1.2 პუნქტებში მითითებული ვალდებულებებისა) დარღვევის შემთხვევაში - საბანკო გარანტიის საგარანტიო თანხის სავალდებულო ოდენობის (ხელშეკრულების 8.4 პუნქტის გათვალისწინებით) 0.1%.

9.2. მყიდველი ვალდებულია, ხელშეკრულების ფარგლებში დაკისრებული პირგასამტეხლო გადაიხადოს სააგენტოს შესაბამისი მოთხოვნიდან არაუგვიანეს 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ვადაში. პირგასამტეხლოს გადახდის მიზნით, სააგენტო უფლებამოსილია მყიდველს განუსაზღვროს წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებულზე მეტი ვადა.

9.3. სააგენტო უფლებამოსილია გამოითხოვოს საბანკო გარანტიის თანხა შემდეგი პირობებითა და ოდენობით:

9.3.1. ხელშეკრულების შესაბამისად მყიდველისათვის დაკისრებული პირგასამტეხლოს სააგენტოს მიერ დაწესებულ ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში - საბანკო გარანტიის გამოთხოვის მომენტში დაკისრებული პირგასამტეხლოს სრული ოდენობით;

9.3.2. მყიდველის მიერ, ხელშეკრულების 8.3 პუნქტით გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად, საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადის გაზრდის ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, გამოთხოვის მომენტისათვის არსებული სრული ოდენობით;

9.3.3. ხელშეკრულების 10.2.3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში - ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული სრული ოდენობით.

9.4. ხელშეკრულების 9.3 პუნქტით გათვალისწინებული წესით, საბანკო გარანტიის გამოთხოვილი თანხა ირიცხება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში.

9.5. ხელშეკრულების 9.3.1 - 9.3.2 პუნქტების პირობების შესაბამისად, სააგენტოს მიერ საბანკო გარანტიის შესაბამისი ოდენობის საგარანტიო თანხის გამოთხოვის შემთხვევაში, მყიდველი ვალდებულია შემცირებული (გამოთხოვილი) საბანკო გარანტიის ოდენობა გაზარდოს (შეავსოს) მის სრულ სავალდებულო ოდენობამდე (ხელშეკრულების 8.4 პუნქტის გათვალისწინებით) საბანკო გარანტიის თანხის შემცირებიდან არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვის ვადაში.

9.6. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველმა ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში ვერ შეასრულა 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 მყიდველის მიერ ვალდებულების დარღვევად და სააგენტოს ან/და მუნიციპალიტეტის შესაბამისი ორგანოს (ორგანოების) გადაწყვეტილებით, მას ვალდებულების

შესასრულებლად დამატებით განესაზღვრება ვადა ადმინისტრაციული ორგანოს ბრალით/მიზეზით გაცდენილი ვადის შესაბამისად.

9.7. თუკი ხელშეკრულების 5.6.1.1 – 5.6.1.4 პუნქტებით გათვალისწინებული (მათ შორის, ასევე, ხელშეკრულების 5.6.2.3 პუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში) შესაბამისი დოკუმენტაციის მოპოვება/სააგენტოსთვის წარდგენა ვერ განხორციელდა მყიდველის მაქსიმალური ძალისხმევის გამოყენების, მათ შორის, გონივრული პირობების მქონე შესაბამისი წერილობითი შეთავაზების დასაკმაყოფილებელ პირთათვის წარდგენის მიუხედავად, აღნიშნული არ მიიჩნევა მყიდველის მიერ ვალდებულების დარღვევად.

10. ხელშეკრულების შეწყვეტა

10.1. ხელშეკრულება შესაძლებელია შეწყდეს შემდეგ შემთხვევებში:

10.1.1. მხარეთა შეთანხმებით, წერილობითი ფორმით;

10.1.2. სააგენტოს მიერ ცალმხრივად:

10.1.2.1. ხელშეკრულების 5.6.2.1 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში;

10.1.2.2. მყიდველის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებ(ებ)ის დარღვევის და სააგენტოს მიერ განსაზღვრულ დამატებით ვადაში შეუსრულებლობის შემთხვევაში;

10.1.2.3. მყიდველის მიერ პროექტის განხორციელებისთვის საჭირო, შესაბამისი საპროექტო, სანებართვო ან/და სამშენებლო სამუშაოების 120 (ას ოცი) დღეზე ხანგრძლივი ვადით შეჩერების/განუხორციელებლობის შემთხვევაში;

10.1.2.4. საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევებში.

10.2. ხელშეკრულების 10.1.2 პუნქტის შესაბამისად, სააგენტოს მიერ ხელშეკრულების ცალმხრივად შეწყვეტის შემთხვევაში:

10.2.1. 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 ქონებ(ებ)ის უფლებრივად დატვირთვამდე საჯარო რეესტრში უძრავი ნივთის შესახებ ჩანაწერში რეგისტრირებულია საპრივატიზებო შეზღუდვა. ასეთ ქონებაზე საჯარო რეესტრში მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლება დარეგისტრირდება და მესამე პირთა უფლებები გაუქმდება სააგენტოს ცალმხრივი მიმართვის საფუძველზე და იგი არ საჭიროებს მყიდველის ან/და ნებისმიერი მესამე პირის, მათ შორის, იპოთეკარის, თანხმობას/მიმართვას.

10.2.2. მყიდველს არ აუნაზღაურდება ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით ან მისგან გამომდინარე გადახდილი თანხები და გაწეული ხარჯები, მათ შორის, განხორციელებული ინვესტიცია.

10.2.3. სააგენტო უფლებამოსილია (ხელშეკრულების 10.2.4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევის გარდა), გამოითხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტის მომენტისათვის არსებული საბანკო გარანტია სრული ოდენობით.

10.2.4. ხელშეკრულების 10.1.2.1 პუნქტის შესაბამისად ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში, ხელშეკრულების 9.7 პუნქტით გათვალისწინებული პირობის არსებობისას, მყიდველს დაუბრუნდება მის მიერ წარმოდგენილი საბანკო გარანტია.

10.2.5. სააგენტო უფლებამოსილია მყიდველს მოსთხოვოს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევით/შეუსრულებლობით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

11. ფორს-მაჟორი

11.1. ფორს-მაჟორი ნიშნავს ნებისმიერ მოვლენას, რომელიც არის მხარეების გონივრულ კონტროლის მიღმა და მისი წარმოქმნის წინასწარ განჭვრეტა შეუძლებელი იყო ხელშეკრულების დადების მომენტისათვის, მათ შორის: ომი, რევოლუცია, ამბოხი, აჯანყება, სამოქალაქო ომი, ინტერვენცია, შეიარაღებული კონფლიქტი, ტერორისტული აქტი, საბოტაჟი, რადიაცია, ბიოლოგიური ან ქიმიური დაბინძურება, აფეთქება, ხანძარი, ეპიდემია, ციკლონი, მეწყერი, მეხი, მიწისძვრა, წყალდიდობა, ვულკანის ამოფრქვევა, სხვა სტიქიური უბედურება ან სხვა მსგავსი მოვლენა.

11.2. იმ შემთხვევაში, თუ რომელიმე მხარეს ხელი ეშლება ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებაში ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომის გამო, მან დაუყოვნებლივ წერილობით უნდა შეატყობინოს ხელშეკრულების სხვა მხარეს აღნიშნულის შესახებ. ამავე მხარემ გონივრულ ვადაში უნდა წარუდგინოს ხელშეკრულების სხვა მხარეს დეტალური ინფორმაცია ფორს-მაჟორის მიზეზებისა და შედეგების შესახებ. სააგენტოს მოთხოვნის შემთხვევაში, ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობა დადასტურებული უნდა იქნას სსიპ „საქართველოს სავაჭრო-სამრეწველო პალატის“ მიერ, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

11.3. თუ ფორს-მაჟორული გარემოება ხელს შეუშლის რომელიმე მხარის მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების ჯეროვნად შესრულებას, იმ მხარეს, რომელიც ფორს-მაჟორზე მიუთითებს, ასეთ გარემოებასა და შესაბამისი ვალდებულების შეუსრულებლობას შორის მიზეზ-შედეგობრივი კავშირის დადასტურების შემთხვევაში, ვალდებულებების შეუსრულებლობა ჩაეთვლება საპატიოდ და ხელშეკრულების სხვა მხარეს არ ექნება უფლება შეწყვიტოს ხელშეკრულება აღნიშნული საფუძვლით.

11.4. ფორს-მაჟორული გარემოების არსებობის და მათი დადასტურების შემთხვევაში მხარეების მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადა გაგრძელდება ფორს-მაჟორული გარემოების ხანგრძლივობის შესაბამისად. ვადის ათვლა განახლდება იმ ფორს-მაჟორული გარემოების მოქმედების შეწყვეტის დღიდან, რომელიც წარმოადგენდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების შეჩერების საფუძველს. ვადის დარჩენილი ნაწილი გადაიწევს შეჩერების ხანგრძლივობის შესაბამისად.

12. შეტყობინებები

12.1. მხარეებს შორის სამართლებრივი შედეგის განმაპირობებელი კომუნიკაცია წარიმართება წერილობითი ფორმით, მატერიალური ან ელექტრონული სახით (ელ-ფოსტით ან შეტყობინების სხვა ტექნიკური საშუალებით), სახელმწიფო ენაზე. ამასთან, მატერიალური წერილობითი შეტყობინება შეიძლება გადაცემული იქნას პირადად ან საფოსტო გზავნილის მეშვეობით.

12.2. ხელშეკრულების მიზნებისთვის მხარეთა რეკვიზიტებია:

12.2.1. **მთავრობის/სააგენტოს შემთხვევაში:**

სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო

მისამართი: ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქუჩა №7

ელექტრონული ფოსტა: infoauction@tbilisi.gov.ge

12.2.2. **მყიდველის შემთხვევაში:**

შპს „ლიტ ჯეო ინვესტი“

მისამართი: _____

ელექტრონული ფოსტა: _____

12.3. მყიდველი ვალდებულია, შეატყობინოს სააგენტოს მის საიდენტიფიკაციო მონაცემებში ნებისმიერი ცვლილების (მათ შორის, მისამართის ცვლილების) შესახებ, ამგვარი ცვლილების განხორციელებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღისა. მისამართის ცვლილების შეუტყობინებლობის შემთხვევაში, სააგენტოს მიერ მყიდველის ძველ მისამართზე გაგზავნილი ნებისმიერი კორესპონდენცია, მათ შორის, წერილობითი გაფრთხილება, გაგზავნის პირველი ჯერზე ჩაითვლება ჩაბარებულად.

12.4. ხელშეკრულების 12.3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევის გარდა, თუ სააგენტოს მიერ მყიდველის მისამართზე გაგზავნილი შეტყობინების ჩაბარება ვერ განხორციელდა ზედიზედ ორჯერ, კორესპონდენცია ჩაითვლება მყიდველისათვის ჩაბარებულად მისი სააგენტოსათვის ხელმეორედ დაბრუნების დღიდან.

13. სხვა პირობები

13.1. ხელშეკრულება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

13.2. მხარეთა შორის დავის არსებობის შემთხვევაში, დავას წყვეტს საქართველოს საერთო სასამართლოები, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

13.3. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ნებისმიერი უფლების ან სამართლებრივი დაცვის საშუალების ერთჯერადი ან ნაწილობრივი გამოყენება არ გამორიცხავს ან ზღუდავს ამგვარი უფლების ან სამართლებრივი დაცვის საშუალების შემდგომ გამოყენებას.

13.4. თუ ხელშეკრულებაში ცალსახად არ არის მითითებული, ხელშეკრულებით ან კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნებისმიერი უფლების ან სამართლებრივი დაცვის საშუალების გამოუყენებლობა ან მათი გამოყენების გაჭიანურება, არ წარმოადგენს ამგვარ უფლებებზე ან სამართლებრივი დაცვის საშუალებებზე უარს, ან არ შეუშლის ხელს მათ სამომავლო გამოყენებას მთლიანად ან ნაწილობრივ.

13.5. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მუხლების და პუნქტების აღწერილობითი სათაურები გათვალისწინებულია მხოლოდ მოსახერხებლობის მიზნით და წინამდებარე შეთანხმების განმარტებისას არ მოხდება მათი მხედველობაში მიღება.

13.6. ხელშეკრულებაში ნებისმიერი ცვლილების ან დამატების შეტანა დასაშვებია მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით, ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის გზით, რომლისთვისაც დაცული უნდა იყოს ის ფორმა, რაც გათვალისწინებულია კანონმდებლობით.

13.7. ხელშეკრულების ყველა ცვლილება/დამატება ან/და დანართი წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

13.8. ხელშეკრულება გაფორმებულია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამი) ეგზემპლარად, რომელთაგან თითო ეგზემპლარი გადაეცემა მხარეებს, ხოლო ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს.

13.9. ხელშეკრულების გაფორმებასთან და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ხარჯების გადახდას უზრუნველყოფს მყიდველი.

13.10. ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ მისი ხელმოწერის მომენტიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებამდე.

მხარეთა ხელმოწერები:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სახელით,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო

ირაკლი თავართქილაძე

შპს „ლიტ ჯეო ინვესტი“ (ს/კ: 243859749)

ვალერი გელაშვილი