ხელშეკრულება N 191118-01

არქიტექტორულ-საპროექტო მომსახურების შესახებ

მუხლი 1. ხელშეკრულების დადების ადგილი და დრო

1.1 წინამდებარე ხელშეკრულება დადებულია ქ. თბილისში 2018 წლის 19 ნოემბერს.

მუხლი 2. ხელშეკრულების მხარეები

2.1 ხელშეკრულების მხარეები არიან:

ერთი მხრივ, **შპს „რუსთაველი ფროფერთი“** (ს/ნ 404406166), მისი დირექტორის მინდია გადაევის სახით (შემდგომში **„დამკვეთად“** წოდებული) და

მეორეს მხრივ **შპს „სპექტრუმ”** (ს/ნ 405066841), წარმოდგენელი მისი დირექტორის ვაჟა აბუსერიძეს სახით (შემდგომში **„შემსრულებლად“** წოდებული)

ცალ-ცალკე წოდებული მხარედ, ხოლო ერთად მხარეებად

მუხლი 3. ხელშეკრულების საგანი

3.1 წინამდებარე ხელშეკრულებით „შემსრულებელი“ კისრულობს ვალდებულებას, გაუწიოს „დამკვეთს“ შემდეგი საპროექტო სამუშაო: ქ. თბილისში, შ. რუსთაველის გამზ. N30-ში დაგეგმილი სასტუმრო Hyatt-ის არქიტექტურული პროექტის (შემდგომში „პროექტად“ წოდებული) კორექტირება, დეტალიზაცია და შენობის ნაწილის ინტერიერის დიზაინის მომზადება, ხოლო „დამკვეთი“ ვალდებულია გადაუხადოს „შემსრულებელს” ამავე ხელშეკრულების მე-5 მუხლით შეთანხმებული საზღაური. **შესასრულებელი სამუშაოები და ეტაპები** დეტალურად არის აღწერილი ხელშეკრულების დანართ N1-ში.

მუხლი 4. ხელშეკრულების ვადა

4.1 ხელშეკრულება ძალაში შედის მხარეთა მიერ ხელმოწერის და „შემსრულებლის“ მიერ ავანსის მიღების შემდეგ;

4.2 ხელშეკრულება მოქმედებს 24 თვის განმავლობაში ან, თუ სხვა რამ არ იქნება შეთანხმებული მხარეებს შორის, მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულების სრულად შესრულებამდე;

4.3 შესასრულებელი სამუშაოების თითოეული ეტაპის დასრულებისთანავე მხარეებმა ხელი უნდა მოაწეროს შესაბამის მიღება-ჩაბარების აქტს.

4.4 მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში, თუ დამკვეთის მხრიდან არ მოხდევა შემსრულებლის მიერ მიწოდებული მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერა ან/და დასაბუთებული კომენტარის გამოთქმა შესრულებული სამუშაოსადმი, აქტის გადაცემიდან 10 კალენდარული დღის ვადაში, მიღება-ჩაბარების აქტი ჩაითვლება მიღებულად;

4.5 მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში თუ დამკვეთმა გამოთქვა დასაბუთებული შენიშვნა შესრულებული სამუშაოს კონკრეტულ ნაწილზე , აღნიშნული არ აფერხებს დარჩენილი შესრულებული სამშაოების მიღება / ანაზღაურებას;

4.6 მხარეები თანხმდებიან, რომ შემსრულებელმა საპროექტო სამუშაოები შესაძლებელია შეასრულოს წინამდებარე ხელშეკრულების დანართ N1-ით გათვალისწინებულ ვადებზე ადრე, ხოლო დამკვეთი ვალდებულია მიიღოს შესრულებული სამუშაოები და აუნაზღაუროს შემსრულებელს შესაბამისი ღირებულება;

მუხლი 5. მომსახურების ღირებულება

5.1 წინამდებარე ხელშეკრულებით მომსახურების ღირებულება განისაზღვრება 590,000 (ხუთას ოთხმოცდაათი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობით, ექვივალენტი ლარში **დღგ-ს** ჩათვლით;

5.2 მომსახურეობის ღირებულების დეტალიზაცია წარმოდგენილია ხელშეკრულების დანართ N2-ში;

5.3 ანგარიშსწორება წარმოებს შემდეგნაირად: დანართი N2-ს მიხედვით ავანსი გადახდილი უნდა იქნეს წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 10 კალენდარული დღის განმავლობაში, ხოლო დანარჩენი გადახდები წარმოებს დანართი N2-ს შესაბამისად თვითოეული ეტაპის მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერიდან 10 კალენდარულ დღეში;

5.4 ანგარიშსწორება მხარეთა შორის იწარმოებს უნაღდო ანგარიშსწორების წესით.

მუხლი 6. მხარეთა ვალდებულებები და პასუხისმგებლობა

6.1 „დამკვეთი" ვალდებულია მისცეს „შემსრულებელს" წვდომა ყველა იმ იმფორმაციაზე და დოკუმენტაციაზე, რაც აუცილებელია შესასრულებელი სამუშაოების განხორციელებისათვის;

6.2 „დამკვეთი" იღებს ვალდებულებას სრულად გადაუხადოს „შემსრულებელს" სათანადოთ შესრულებული სამუშაოს ღირებულება, რაც გათვალისწინებული წინამდებარე ხელშეკრულების მე-5 მუხლით;

6.3 „შემსრულებელი" ვალდებულებას იღებს პროექტის სირთულის და შინაარსის გათვალისწინებით, განახორციელოს შესასრულებელი სამუშაოები სათანადო კომპეტენციის და მაღალი კვალიფიკაციის მქონე სპეციალისტების მეშვეობით და გამოიჩინოს აუცილებელი პროფესიონალური გულისხმევა და ყურადღება მომსახურეობის გაწევის დროს.

6.4 „შემსრულებელი" ვალდებულია დანიშნოს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შესასრულებელი სამუშაოების განხორციელებაზე პასუხისგებელი პირი, რომელიც იქნება უფლებამოსილი მიიღოს დავალებები „დამკვეთისაგან" და ასევე მიაწოდოს ინფორმაცია „დამკვეთს";

6.5 „შემსრულებელი" ვალდებულია ითანამშრომლოს პროექტში ჩართულ სხვა სპეციალისტებთან და კონტრაქტორებთან, თუმცა პასუხისმგებელი არის მხოლოდ თავისი შესასრულებელი სამუშაოების ფარგლებში თავის თანამშრომლებზე და სპეციალისტებზე ან/და ქვეკონტრაქტორებზე.

6.6 იმ შემთხვევაში თუ „შემსრულებელი" კოორდინაციას უწევს „დამკვეთის" დავალებით და სახელით სხვა კონსულტანტების ან კონტრაქტორების სამუშაოს შესრულებას,

„დამკვეთი“ ვალდებულია ასეთ კონსულტანტებს და კონტრაქტორებს დავალება მისცეს „შემსრულებლის“ მეშვეობით;

6.7 „შემსრულებელი” ვალდებულია არ გაახმაუროს (გათქვას, გასცეს) და არ გამოიყენოს თავის და მესამე პირის კომერციული და სხვა ინტერესებისათვის „დამკვეთის” ყველა სახის ინფორმაცია, რომელიც მისთვის ცნობილი გახდება წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაოების შესრულებისას.

6.8 ხელშეკრულების თითოეულ მხარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეორე მხარეს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან და მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე მოვალეობათა კეთილსინდისიერი შესრულება.

6.9 ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის ან არაჯეროვანი შესრულებისათვის მხარეები პასუხს აგებენ საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

6.10 „შემსრულებელი“ პასუხს აგებს შესრულებულ სამუშოზე მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერიდან ხუთი წლის განმავლობაში.

მუხლი 7. ხელშეკრულების შეწყვეტის წესი

7.1 ხელშეკრულების შეწყვეტა „დამკვეთის“ მიერ:

7.1.1 „დამკვეთს“ უფლება აქვს შეწყვიტოს ან შეაჩეროს ხელშეკრულება მთლიანად ან მისი რომელიმე ნაწილი ნებისმიერ დროს „შემსრულებლისათვის“ 30 კალენდარული დღით ადრე შეტყობინების გაგზავნით. ამ შემთხვევაში „შემსრულებელმა“ მყისიერად უნდა შეაჩეროს სამუშაოების განხორციელება და შეამციროს შესაბამისი ხარჯების გაწევა;

7.1.2 „დამკვეთს“ უფლება აქვს შეწყვიტოს ხელშეკრულება თუ ხელშეკრულება არის შეჩერებული მე-9 მუხლის შესაბამისად 3 თვეზე მეტი ვადით;

7.1.3 „დამკვეთს“ უფლება აქვს მყისიერად შეწყვიტოს ხელშეკრულება იმ შემთხვევაში თუ „შემსრულებელი“ უხეშად არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობებს და ვერ ახერხებს დარღვევის გამოსწორებას მხარეთა შორის შეთანხმებულ გონივრულ ვადაში;

7.1.4 იმ შემთხვევაში თუ ხელშეკრულება შეწყვეტილია 7.1.1 და 7.1.2 მუხლების შესაბამისად „დამკვეთმა“ უნდა აუნაზღაუროს „შემსრულებელს“ შეწყვეტის მომენტში შესრულებული სამუშაოს პროპორციული ღირებულება

7.1.5 იმ შემთხვევაში თუ ხელშეკრულება შეწყვეტილია 7.1.3 მუხლის შესაბამისად, „დამკვეთმა“ უნდა აუნაზღაუროს „შემსრულებელ“ შესრულებული სამუშაოების მხოლოდ ის ნაწილი რომელიც არ იქნება სადავო;

7.2 ხელშეკრულების შეწყვეტა „შემსრულებლის“ მიერ:

7.2.1 „შემსრულებელს“ უფლება აქვს ცალმხრივად შეწყვიტოს წინამდებარე ხელშეკრულების მოქმედება თუ რომლიმე ეტაპის სამუშაოს მიღება-ჩაბარების აქტის ხელმოწერიდან და შესაბამისი ანგარიშ ფაქტურის წარდგენიდან 30 კალენდარულ დღეში „დამკვეთმა“ არ გადაიხადა შესრულებული სამუშაოების ღირებულება;

7.2.2 „შემსრულებელს“ უფლება აქვს შეწყვიტოს ხელშეკრულება თუ ხელშეკრულება არის შეჩერებული 7.1.1. ან მე-9 მუხლის შესაბამისად 3 თვეზე მეტი ვადით;

7.2.3 „შემსრულებელს“ უფლება აქვს მყისიერად შეწყვიტოს ხელშეკრულება იმ შემთხვევაში თუ „დამკვეთი“ უხეშად არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პირობებს და ვერ ახერხებს დარღვევის გამოსწორებას მხარეთა შორის შეთანხმებულ გონივრულ ვადაში;

7.3 დაიწყება მისი რეორგანიზაცია ლიკვიდაცია;

7.4 მხარეებს შეუძლიათ შეწყვიტონ წინამდებარე ხელშეკრულება ურთიერთშეთნხმებით;

მუხლი 8: საკუთრების უფლებები

8.1 ყველა დოკუმენტი, გეგმა, ან არქიტექტურული ან დიზაინერული ნახაზი, რომელიც მომზადებულია „შემსრულებლის“ მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების და პროექტის ფარგლებში, და რომლის საფასური „დამკვეთს“ სრულად აქვს გადახდილი „შემსრულებლისათვის“, ან რომელიც „დამკვეთმა“ მიაწოდა „შემსრულებელს“, წარმოადგენს „დამკვეთის“ საკუთრებას, მიუხედავათ იმისა, განხორციელდება თუ არა, ის პროექტი რომლისთვისაც ისინი დამზადდა.

8.2 „დამკვეთის“ მიერ შესასრულებელი სამუშაოების განხორციელების დროს დამზადებული ყველა დოკუმენტის, გეგმის, ან არქიტექტურული ან დიზაინერული ნახაზის საავტორო უფლება ეკუთვნის „დამკვეთს“, როგორც კი „დამკვეთი“ გადაიხდის შესაბამისი შესასრულებელი სამუშაოს ღირებულებას და „შემსრულებელმა“ არ უნდა გამოიყენოს აღნიშნული მასალები სხვაგან „დამკვეთის“ თანხმობის გარეშე;

8.3 მიუხედავათ ზემოხსენებულისა „შემსრულებელს“ აქვს უფლება შეინარჩუნოს შესასრულებელი სამუშაოების განხორციელების დროს დამზადებული ან „“დამკვეთის“ მიერ მიწოდებული ყველა დოკუმენტის, გეგმის, ან არქიტექტურული ან დიზაინერული ნახაზის ასლები პროექტზე მუშაობის მიზნებისათვისან თავისი შიდა მოხმარებისათვის.

მუხლი 9. ფორს-მაჟორი

9.1 წინამდებარე მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში, რომლის დროსაც შეუძლებელია წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება.

9.2 „დაუძლეველი ძალის“ ქვეშ იგულისხმება გარემოებები, რომლებიც არ არსებობდნენ წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმების დროს და რომელთა დადგომა და ზემოქმედება მხარეებს არ შეეძლოთ თავიდან აეცილებინათ და გადაელახათ. კერძოდ, წყალდიდობა, მიწისძვრა, აფეთქებები, ხანძარი, ავარია, ომი და საომარი მოქმედებები, ბლოკადა, გაფიცვები, კანონმდებლობის ცვლილებები, რომლებიც აუარესებენ წინამდებარე ხელშეკრულებას, სუბიექტების სამართლებრივ სტატუსსა და რეჟიმს. თუ ნებისმიერმა ზემოთნახსენებმა გარემოებებმა უშუალოდ იმოქმედეს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების ვადებზე, მაშინ ეს ვადები ამ გარემოებების მოქმედების დროის თანაბარზომიერად გაიზრდება.

9.3 მხარე, რომლისთვისაც ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის გამო შეუძლებელი შეიქმნა ვალდებულებების შესრულება, ვალდებულია დაუყოვნებლივ, მაგრამ ყველა შემთხვევაში

არაუგვიანეს ხუთი კალენდარული დღისა ამ გარემოებების დადგომიდან და დასრულებიდან, აცნობოს მეორე მხარეს.

9.4 შეუტყობინებლობისა და დაგვიანებული შეტყობინების შემთხვევაში იგი კარგავს უფლებას დაეყრდნოს ფორს-მაჟორული გარემოებების არსებობას, როგორც პასუხისმგებლობისგან განთავისუფლების საფუძველს. შეტყობინებაში მითითებული ფაქტები შემდგომში უნდა დასტურდებოდეს.

9.5 თუ დაუძლეველი ძალის მოქმედება გრძელდება 3 თვეზე მეტ ხანს, მხარეებმა უნდა გადაწყვიტონ ხელშეკრულების ბედი. თუ მხარეები ვერ მიაღწევენ კომპრომისულ შეთანხმებას, დავას განიხილავს სასამართლო ან კერძო არბიტრაჟი მხარეთა შეთანხმებისამებრ.

მუხლი 10. კანონმდებლობა და დავების გადაჭრა

10.1 წინამდებარე ხელშეკრულება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით. ნებისმიერი დავა, წარმოშობილი წინამდებარე ხელშეკრულებიდან ან მასთან დაკავშირებით, გადაწყდება მოლაპარაკების გზით, ხოლო შეუთანხმებლობის შემთხვევაში უნდა გადაწყდეს საქართველოს სასამართლოში.

მუხლი11. დამატებითი პირობები

11.1 კონტრაქტის პირობების მიზნებისათვის სამუშაო ენა არის ქართული.

11.2 არცერთ მხარეს არ შეუძლია გადასცეს თავისი უფლება-მოვალეობანი მესამე პირს, მეორე მხარესთან წინასწარი შეთნხმების გარეშე;

11.3 ყოველი ცვლილება და დამატება წინამდებარე ხელშეკრულებაში ნამდვილია, მისი წერილობითი გაფორმებისა და მხარეთა ხელმოწერის შემთხვევაში.

11.4 საკითხები, რომელიც არ არის გათვალისწინებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, მხარეები მოქმედებენ კანონმდებლობის გათვალისწინებით.

11.5 წინამდებარე ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად. ერთი ინახება „დამკვეთთან“, მეორე „შემსრულებელთან“.

მუხლი 12. მხარეთა რეკვიზიტები და ხელისმოწერები

“დამკვეთი”
შპს „რუსთაველი ფროფერთი“; სნ 403406166
მისამართი: ქ. თბილისი, დიღმის მე-III კვ, ბ. პაიჭაძეს ქ.N11
ელ. ფოსტა:
mgadaevi@loyalcapital.com
მობილური: 595900200

გენერალური დირექტორი
მინდია გადაევი

“შემსრულებელი“
შპს „სპექტრუმ“ სნ: 405066841
მისამართი: ქ. თბილისი 0154, თამარაშვილის ქ N11, ბინა N51
ელ. ფოსტა: vazha.abuseridze@spectrum.ge
მობილური 595501073
საბანკო რეკვიზიტები:
სს „თიბისი ბანკი“
ა/ა GE67TB7938036080100003

დირექტორი
ვაჟა აბუსერიძე

დანართი N1

შესასრულებელი სამუშაოები:

A. არქიტექტურა

არქიტექტორი აფუძნებს თავის სამუშაოს იმ საპროექტო დოკუმენტაციაზე, რომელიც უკვე მომზადებულია **Reardon Smith Architects, London**-ის მიერ 2015 წელს 9 ნოემბერს **(არსებული პროექტი დანართი N3)** და მას სრულად გადაეცა აღნიშნული დოკუმენტაცია. დამკვეთის მიერ არის მოთხოვნილი არსებულ პროექტში გარკვეული ცვლელებების შეტანა და პროექტის დეტალიზაცია. შესაბამისად მთლიანი შესასრულებელი სამუშაოები ჯგუფდება შემდეგნაირად:

- შენობის ფასადების რევიზია
- ატრიუმის გადახურვის სისტემის და დიზაინის შემუშავება და დეტალიზაცია
- ატრიუმის ფასადის დეტალიზაცია (შესაძლებელია მწვანე კედლის პრინციპის გამოყენებით)
- გარე ფასადების მოპირკეთება, იზოლაცია, დეტალიზაცია
- შენობის გადახურვა, აივნები
- FOH (front of house) და BOH (back of house) გეგმარება და კოორდინაცია
- ლიფტების კოორდინაცია და დეტალიზაცია
- საინჟინრო ქსელების (MEP – mechanical, electrical, plumbing) კოორდინაცია, მექანიკური ოთხის გადატანის გათვალისწინებით
- კაზინოსათვის ახალი ფართები (600-750მ2) დაგეგმარება, მხოლოდ კარკასი, შეზღუდვების გათვალისწინებით
- Executive Lounge-ის ნაცვლად დამატებითი სასტუმრო ოთახების განლაგება
- დამატებითი ფართების დამატება შენობის სარდაფში (გრიბოედოვის მიამრთულებით) ტექნიკური ფართებისათვის
- ფასადის ახალი კონცეფცია, ვიზუალიზაცია (რენდერები) და შეთანხმებული საბოლოო დიზაინი

პროექტირების დასრულების მიზნებისათვის აუცილებელი იქნება დამკვეთმა მოიწვიოს შემდეგი კონსულტანტები:

- ჰაიატის ტექნიკური სერვისები
- კონსტრუქტორი
- სახანძრო უსაფრთხოების კონსულტანტი (FLS-fire life safety)
- სამზარეულო და სამრეცხაოს კონსულტანტი
- ლიფტის კონსულტანტი
- აკუსტიკური კონსულტანტი
- რესტავრატორი
- საინჟინრო კონსულტანტი (MEP)

შემსრულებელი პასუხისმგებელია, დამკვეთის მიერ, პროექტირებისაათვის მოწვეული სხვა კონსულტანტების კოორდინაციაზე

შენიშვნა: მშენებლობის ინტენსიური ტემპის შესანარჩუნებლად სავალდებულო იქნება კონტრაქტორისათვის გარკვეული ინფორმაციის, სპეციფიკაციების და ნახაზების მიწოდება ქვემოდ მითითებულ ვადებზე ადრე. აუცილებელია ინტენსიური კოორდინაცია დამკვეთს, ოპერატორს, კონტრაქტორსა და სხვა კონსულტანტებთან

1. <u>I /ფაზა კონცეპტუალური პროექტის დასრულება (8 კვირა)</u>

1.1 ყველა დაინტერესებულ მხარესთან შესათანხმებლად მომზადდეს პროექტირების ძირითდი მიმართულება (Design Brief);

1.2 დამკვეთთან და ოპერატორთან ურთიერთობით განისაზღვროს პროექტირების ძირითდი მიმართულება და განისაზღვროს ძირითდი ზომები და ფუნქციონალურბა პროექტის კონკრეტული კომპონენტებისათვის, მათ შორის სასტუმრო ოთახების, საჯარო სივრცეების, შეკრების ადგილების, კვების ობიექტების, დასასვენებელი და გასართობი სივრცეების, BOH სივრცეების განზომილება და ფუნქციონალურობა;

1.3 დამკვეთთან და ოპერატორთნ კოორდინაციით წერილობით მომზადდეს პროექტირების ძირითადი მიმართულება რომელიც მოიცავს [1] ცხრილის სახით ძირითად ფართებს, [2] პროექტის კომპონენტების ურთიერთკავშირებს, [3] პროექტირების მიზნების და ამოცანების აღწერას;

1.4 მოკვლეული მასალების და პროექტირების ძირითად მიმართულებზე დაყრდნობით მომზადდეს კონცეპტუალური პროექტის პაკეტი, მათ შორის კონცეპტუალური დაგეგმარება ჩანახეტების სახით რომელიც მიუთითებენ: [1] პროექტის კომპონენტის მდებარეობას, განლაგებას და მათ ურთიერთკავშირებს, [2] ობიექტზე შესვლას და გამოსვლას; [3] ობიეტზე ცირკულირებას, ფეხითმოსიარულეთათვის და ტრანსპორტისათვის, [4] ობიექტის სხვა ელემენტებს;

1.5 მომზადდეს კონცეპტუალური დიზაინიის ჩანახატები და დიაგრამები, მათ შორის ობიექტის გენ. გეგმა, სართულების გეგმა და ბლოკების დიაგრამა, დიაგრამული კვეთები, და პერსპექტიული ჩანახატები, იმისათვის რომ ჩამოყალიბდეს პროექტის მთლიანი კონცეფცია და მოცულობა,

1.6 წარუდგინო პროექტირების ძირითდი მიმართულებები და კონცეპტუალური პროექტი დამკვეთს, სასტუმროს ოპერატორს, და საპროექტო გუნდის სხვა წევრებს იმისათვის რომ დაიხვეწოს მიმართულება და ჩამოყალიბდეს სასტუმროს ხასიათის და კონცეფციის საბაზისო ხედვა;

დამკვეთისათვის გადასაცემი მასალები:

- პროექტირების ძირითდი მიმართულებები
- პროექტის გენ. გეგმა 1:500 მასშტაბით
- ყველა სართულის კონცეპტუალური გეგმა, მათ შორის სარდაფის დონე, 1:200 მასშტაბით
- შენობის ჭრილები, 1:200 მასშტაბით
- შენობის ფასადები, 1:200 მასშტაბით
- სავარაუდო ჩანახატები და ვიზუალები, რათა გამოჩნდეს შეთვაზებული არქიტექტურული ხასიათი

შენიშვნა: პროექტირების ძირითადი მიმართულებებზე და კონცეპტუალრ დიზაინზე აუცილებელია დამკვეთის და ოპერატორის (Hyatt Technical Services) ფორმალური კომენტარების მიღება.

2. <u>II ფაზა. სქემატური პროექტის დასრულება (8 კვირა)</u>

დამკვეთის და ოპერატორის მიერ პროექტირების ძირითადი მიმართულებების და კონცეპტუალური პროექტის დადასტურების შემდეგ შემსრულებელი უნდა გადავიდეს სქემატური დიზაინის შედგენაზე. ამ ფაზის დროს მოხდება პროექტის ყველა მოთხოვნების ინტეგრირება უფრო მეტი დეტალიზაციით. შემსრულებელმა უნდა:

2.1 დამკვეთთან ერთად მიიღოს მონაწილეობა სასტუმროს ოპერატორის მიერ ორგანიზებულ გაცნობით შეხვედრაზე, რომელზეც სავარაუდოთ განხილული იქნება არსებული პროექტის სხვა ქვე-ბრენდზე გადასვლა (Unbound vs Regency) (Kick of Meeting): [1] გადაამოწმოს კონცეპტუალურ პროექტის შესაბამისობა ოპერატორის მოთხოვნებთან, [2] დაეხმაროს დამკვეთს საპროექტო გუნდის შერჩევაში და შეხვდეს მათ: კონსტრუქტორს, სახანძრო უსაფრთხოების კონსულტანტს, სამზარეულო და სამრეცხაოს კონსულტანტს, ლიფტის კონსულტანტს, აკუსტიკურ კონსულტანტს, რესტავრატორს, საინჟინრო ქსელების კონსულტანტს;

2.2 გაითვალისწინოს კომენტარები რომელიც გაკეთებული იქნება: დამკვეთის, ოპერატორის და სხვა კონსულტანტების მიერ;

2.3 მოამზადოს პროექტის გენ. გეგმა სადაც ნაჩვენები იქნება ყველა შეთავაზებული გადაწყვეტილება, მათ შორის: შენობა, ტრანსპორტით შესვლა და გამოსვლა, ფეხითმოსიარულეთა ცირკულირება, ლანდშაფტის მოსაწყობი ტერიტორია და ა.შ;

2.4 დაამზადოს ფერადი ვიზუალიზაცია იმისათვის რომ მოხდეს შენობის გარე ფასადის, და ასევე ატრიუმის, ნათელი წარმოდგენა

2.5 შესაბამისი მასშტაბით დაამზადოს სართულის ტიპიური გეგმები, მათ შორის
- ტიპიური სართულის გეგმა სასტუმრო ოთახებით
- ყველა საჯარო სივრცეებით და BOH სართულის გეგმები

2.6 დაამზადოს შახტების გადიდებული გეგმა, ტიპიური გარე ფასასდები, შენობის ტიპიური დიაგრამული ჭრილები და კედლების ტიპიური დიაგრამული ჭრილები, რათა წარმოჩნდეს დიზაინის ჩანაფიქრი;

2.7 დაამზადოს შიდა მოსაპირკეტებელი მასალების ცხრილები, რომელიც ოპერატორის მოთხოვნების შესაბამისად, ასახავენ BOH-ის იატაკის, კედლების და ჭერის მოპირკეთებას;

2.8 შენობის საერთო და წმინდა ფართების ცხრილი;

2.9 წარადგინოს გარე ფასადის მოსაპირკეტებელი მასალების ნიმუშები ხარისხის და ფერის დასადგენად

2.10 იმუშაოს სახანძრო უსაფრთხოების სპეციალისტთან ერთად რათა დეტალური პროექტირებისას გათვალისწინებულ იქნეს ყველა შესაბამისი ადგილობრივი თუ საერთაშორისო სტანდარტების მოთხოვნილება და შედგეს ისეთი დოკუმენტაცია რომელიც წარსადგენი იქნეა შესაბამის ადგილობრივ მარეგულირებელ ორგანოებში;

2.11 კოორდინაცია გააკეთოს კონსტრუქტორთან რათა დადგინდეს შენობის კონსტრუქციული სისტემა, მათ შორის ჰორიზონტალური და ვერტიკალური დატვირთვები, სვეტების, რიგელების და ტიხრების ზომა და მდებარეობა;

2.12 კოორდინაცია გააკეთოს საინჟინრო ქსელების კონსულტანტთან რათა მათ შეძლონ დაადგინონ: [1] საპროექტო სიმძლავრეები, [2] მირათდი დანადგარების ზომები და [3] ფართების განაწილება ტექნიკური მომსახურეობის ოთახებისათვის;

2.13 დაადასტუროს ლიფტის კვლევები და დაადგინოს კრიტერიუმები ვერტიკალური ტრანსპორტის სისტემისათვის;

2.14 კოორდინაცია გააკეთოს მშენებელ ინჟინერთან რათა დადგინდეს შენობის კრიტიკული სიმაღლეები, კლასი და პროექტის მომსახურეობისათვის აუცილებელი სერვისები;

2.15 გააგრძელოს კოორდინაცია პროექტის ინტერიერის დიზაინერთან და სხვა კონსულტანტებთან (ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში);

2.16 კომენტარის, დამტკიცების და სხვა დისციპლინებთან კოორდინაციის მიზნით, გაუკეთოს დამკვეთს, ოპერატორს და საპროექტო გუნდის სხვა წევრებს სქემატური პროექტის პრეზენტაცია

2.17 მიაწოდოს ინფორმაცია სხვა კონსულტანტებს ხარჯთაღიცხვის მომზადებისათვის;

2.18 მოამზადოს და წარუდგინოს თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს შენობის ფასადებიდა და ვიზუალიზაციის რამოდენივე ვარიანტი და სხვა საჭირო და აუცილებელი დოკუმენტაცია შეთნხმებული პროექტის კორექტირებისათვის და მშენებლობის ახალი ნებართვის გასაცემად. ამ მიზნებისათვის აწარმოოს მოლაპარაკებები თბილისის არქიტექტურის სამსახურთან დამკვეთის სახელით. მიღებული შენიშვნების და კომენტარების შესაბამისად გადაამუშაოს წარდგენილი მასალები და განმეორებით წარადგინოს არქიტექტურის სამსახურში. რადგანაც პროცესი შესაძლოა იყოს ძალიან სუბიექტური საჭირო იქნება ინტენსიური კოორდინაცია დამკვეთთან და რესტავრატორთნ საბოლოო შეთნხმების მისაღებად.

დამკვეთისათვის გადასაცემი მასალები:

- დამუშავებული პროექტის განმარტებითი ბარათი
- წინასწარი გენ. გეგმა, 1:500 მასშტაბით
- ყველა ფართების სართულების გეგმა, 1:100 მასშტაბით
- გარე ფასადები, 1:100 მასშტაბით
- შენობის წინასწარი განივი და გრძივი კვეთები, 1:100 მასშტაბით
- ფასადის წინასწარი კვეთები და დეტალიზაცია
- წიანსწარი ფართების ცხრილი
- სახანძრო უსაფრთხოების (კომპარტმენტალიზაციის) ნახაზები, გასასვლელების, მაცხოვრებლების გამოსვლის, და ხანძრის კატეგორიის მითითებით
- მოსაპირკეთებელი და სამშენებლო მასალების ცხრილის მომზადება
- კომპიუტერული ვიზუალების მომზადება (ფასადი, სხვადასხვა სქემები)

შენიშვნა: სქემატურ დიზაინზე აუცილებელია დამკვეთის/ოპერატორის ფორმალური კომენტარების და თანხმობის მიღება. ასევე გასათვალისწინებელია რომ თბილისის არქიტექტურის სამსახურიდან მიღებული შენიშვნების გათვალისწინებით შესაძლოა რომ საჭირო იყოს გაცილებით უფრო მეტი დრო საბოლოო შეთნხმების მისაღწევად, თუმცა ეს არ აფერხებს სქემატური დიზაინის დასრულებას, რადგანაც შეთნხმების მიღება შესაძლებელია მოხდეს პროექტირების შემდეგი ფაზის დროს.

3. **III ფაზა: სამშენებლო დოკუმენტაცია 2 ნაწილად (8 თვეორ ნაწილად 50% და 100%)**
დამკვეთის და ოპერატორის მიერ სქემატური პროექტის დადასტურების და სამშენებლო დოკუმენტაციის მომზადების მითითების მიღების შემდეგ შემსრულებელმა უნდა:

შენიშვნა: ამ ეტაპზე შესაძლოა რომ შენობის ფასადი და მოცულობა ჯერ კიდევ არ იქნეს შეთნხმებული თბილისის არქიტექტურის სამსახურთან, თუმცა შემსრულებელმა უნდა განაგრძოს მუშაობა იქ სადაც ეს შესაძლებელი იქნება.

3.1 დააკორექტიროს, განაახლოს და მოამზადოს ნახაზები და დოკუმენტები იმ კომენტარების შესაბამისად რომელიც მიღებული იქნება დამკვეთის და ოპერატორისაგან, დამტკიცებულ სქემატურ დიზაინთან დაკავშირებით;

3.2 კოორდინაცია გაუკეთოს კონსტრუქტორის და საინჟინრო ქსელების კონსულტანტის მოწოდებულ მასალებს რათა მომზადდეს დეტალური პროექტი

3.3 გაუკეთოს კოორდინაცია სამზარეულოს და სამრეცხაოს კონსულტანტისაგან მიღებული სამზარეულოს და სამრეცხაოს დანადგარების წინასწარი განლაგების ასახვას, საბოლოო არქიტექტურულ გეგმებზე და ასევე კოორდინაცია გაუკეთოს აკუსტიკური და ვერტიკალური ტრანსპორტირების სპეციალისტებისაგან მიღებულ მასალების ასახვას;

3.4 მჭიდროდ ითანამშრომლოს ყველა სხვა კონსულტანტთან რათა გათავლისწინებულ იქნეს ყველა შესაბამისი ადგილობრივი სტანდარტის მოთხოვნა იმისათვის რომ დასრულდეს დეტალური პროექტირება.

3.5 პროექტის საბოლოო შეთანხმებისათვის და მშენებლობის ახალი ნებართვის გასაცემად მოამზადოს ყველა საჭირო დოკუმენტაცია და წარადგინოს თბილისის არქიტექტურის სამსახურში, და აწარმოოს მათთან კომუნიკაცია საბოლოო შეთნხმების მისაღწევად.

დამკვეთისათვის გადასაცემი მასალები:

- დეტალური პროექტის განმარტებითი ბარათი
- გენერალური გეგმა (მათ შორის ტროტუარები, სასტუმროში ცენტრალური შესასვლელი (drop-off), პარკირება, სახურავის დონე, ტექნიკური ფართები, ლამდშაფტი), 1:500 მასშტაბით
- ყველა დონის სართულების გეგმა, 1:100 მასშტაბით
- ინტერიერის დიზაინერთნ კოორდინირებული ყველა სართულის ჭერების გეგმა, 1:100 მასშტაბით
- გარე ფასადები, შესასვლელების და სპეციალური ფართების დეტალიზაციით, 1:200 მასშტაბით
- შენობის განივი და გრძივი ჭრილები, 1:200 მასშტაბით
- გარე კედლების ჭრილები, გეგმები, და ტიპიური დეტალები, 1:100 მასშტაბით
- ფასადების ჭრილები და დეტალები, 1:50 მასშტაბით
- დაამზადოს გარე და შიდა არქიტექტურული ელემენტების დეტალები როგორც იქნება საჭირო, სხვადასხვა მასშტაბები
- ფართების დეტალური ცხრილები
- სანტექნიკის ცხრილები (ინტერიერი/დიზაინის პროექტირების სივრცეებისათვის)
- გარე კარ-ფანჯრების ცხრილები
- მოსაპირკეთებელი მასალების დეტალები და ცხრილები
- რკინის ნაკეთობების (Ironmongery/hardware) ცხრილები
- სახანძრო უსაფრთოების და შშპ მოთხოვნების გათვალისწინება

4. IV ფაზა: მშენებლობის ზედამხედველობა

სამშენებლო დოკუმენტაციის დამკვეთის და ოპერატორის მიერ შეთანხმების შემდგომ, შემსრულებელმა უნდა:

4.1 განახორციელოს ზედამხედველობა ყველა იმ ელემენტების კონტრაქტორის მიერ შესრულებაზე, რაც არის შემსრულებლის მიერ დაპროექტებული;
4.2 წარუდგინოს დამკვეთს დეფექტების და მათი გამოსწორების დეტალური ანგარიში;
4.3 მოახდინოს დეტალური პროექტის კორექტირება მშენებლობის დროს მასთან შეთანხმებული ცვლილებების ასახვის მიზნით, რათა შემდგომში მოხდეს საბოლოო პროექტის წარდგენა თბილისის არქიტექტურის სამსახურში და შენობის ექსპულატაციაში მიღება
4.4 შეითანხმოს გამოსაყენებელი მასალები და სამემსრულებლო ნახაზები, საჭიროებისამებრ
4.5 დაეხმაროს დამკვეთს მომწოდებლების დატენდერების და შერჩევის პროცესში
4.6 დაესწროს პროექტის მიმდინარეობის შეფასებისათვის დამკვეთი ს მიერ მოწყობილ ყოველკვირეულ საკოორდინაციო შეხვედრებზე და პასუხები გასცეს კონტრაქტორის და დამკვეთის კითხვებს თვისი კომპეტენციის ფარგლებში;

B. ინტერიერის დიზაინი

შემსრულებელი აფუძნებს თავის სამუშაოს იმ საპროექტო დოკუმენტაციაზე, რომელიც უკვე მომზადებულია **Lynne Hunt London**-ის მიერ 2015 წელს 15 ივლის **(არსებული დიზაინი)** და მას სრულად გადაეცა აღნიშნული დოკუმენტაცია. აღნიშნულ დოკუმენტაციაში არ არის დასრულებული ან საერთოდ არ არის მომზადებული იმ სივრცეების ინტერიერის დიზაინი რაც ჩამოთვლილია ქვემოდ, და დამკვეთის მოთხოვნაა რომ შემსრულებელმა შეიმუშაოს ამ სივრცეების დამკვეთის და ოპერატორისათვის მისაღები ინტერიერის დიზაინი. შესაბამისად მთლიანი შესასრულებელი სამუშაოები ჯგუფდება შემდეგნაირად:

- საწყის სართულზე (0.00) ინტერიერის დიზაინი შემუშავება(მათ შორის FOH ფართები: შესასვლელის ლობი, რეცეფცია, შეხვედრების ოთახები, ატრიუმის ფართი, საჯარო საპირფარეშოები, ლაუნჯი, საჯარო დერეფნები)
- ღვინის ბარი/რესტორანი/მარანის ინტერიერის დიზაინის შემუშავება, შენობის სარდაფში რუსთველის მხრიდან, არსებული აგურის თაღების გათვალისწინებით
- Executive Lounge-ის ნაცვლად დამატებითი სასტუმრო ოთახების განლაგება

შენიშვნა: ინტერიერის დიზაინის მასალებს შემსრულებელი დამკვეთს გადასცემს არაუგვიანეს 12 კალენდარული თვის მანძილზე;

1. <u>I ფაზა კონცეპტუალური პროექტის დასრულება</u>

1.1 შემსრულებელმა დეტალურად უნდა გაეცნოს ოპერატორის მოთხოვნებს და სტანდარტებს;
1.2 დამკვეთთან და ოპერატორთან კოორდინაციით უნდა შეიმუშაოს დიზაინის მიმართულება;
1.3 პირველადი შეფასებისათვის უნდა წარმოადგინოს საპროექტო ფართების კონცეპტუალური ინტერიერის დიზაინის 2 ვარიანტი, ჩანახატების ფორმით;
1.4 წარმოადგინოს განმარტებითი ბარათი
1.5 შეიმუშაოს მოსაპირკეტებელი მასალების და ავეჯის სავარაუდო ბიუჯეტი რომელიც შესაბამისობაში იქნება დამკვეთის ბიუჯეტთან
1.6 კოორდინაცია გააკეთოს პროექტირებაში ჩართულ სხვა კონსულტანტებთან

1.7 წარმოადგინოს კონცეპტუალური ვიზუალები რომელიც სწორად ასახავენ ჩაფიქრებულ დიზაინის მიმართულებას

2. <u>II ფაზა. სქემატური პროექტის დასრულება</u>

დამკვეთთან და ოპერატორთნ კონცეპტუალური დიზაინის შეთნხმების და წერილობით თანხმობის მიღების შემდეგ შემსრულებელი გადადის სქემატური დიზაინის მომზადებაზე რომელიც უნდა იქნეს კოორდინირებული არქიტექტორთნ, კონსტრცტორთან, საინჟინრო ქსელებდან, განათების სპეციალისტებთან და ოპერატორთან და ასევე:

2.1 მოამზადოს საპროექტო ფართების ელექტრონული ნახაზები (CAD) და სპეციფიკაციები
2.2 მოამზადოს მასალების ნიმუშები
2.3 მოამზადოს თვითოეული საპროექტო ფართის ფერადი ვიზუალიზაცია, ჯამში არანაკლებ 10 ცალისა
2.4 მოამზადოს ავეჯის განლაგების გეგმა
2.5 მოამზადოს სართულის გეგმაზე გადმოტანილი ჭერების გეგმა
2.6 წარმოადგინოს ავეჯის და დეკორატიული ელემენტების კატალოგები
2.7 წარმოადგინოს დეკორატიული ფასადების ჩანახატები

3. III ფაზა: დეტალური პროექტირება და სამშენებლო დოკუმენტაციის მომზადებასამშენებლო დოკუმენტაცია **2** ნაწილად **(ორ ნაწილად 50% და 100%)**

დამკვეთთან და ოპერატორთნ სქემატური დიზაინის შეთნხმების და წერილობით თანხმობის მიღების შემდეგ შემსრულებელი გადადის დეტალური დიზაინის მომზადებაზე რომელიც უნდა იქნეს სესრულებული დეტალიზაციის მაღალი ხარისხით და კოორდინირებული არქიტექტორთნ, კონსტრცტორთან, საინჟინრო ქსელებდან, განათების სპეციალისტებთან და ოპერატორთან და ასევე:

3.1 შემსრულებელმა ელექტრონული ფორმით (CAD)უნდა წარმოადგინოს:
- სართულის გეგმა
- მოსაპირკეტებელი დეტალების გეგმა
- ავეჯის გეგმა
- ტიპიური შიდა ფასადები
- ტიპიური დეტალები
- ტიპიური დიზაინის პროფილები
- იატაკის გეგმაზე გადმოტანილი ჭერების კოორდინირებული გეგმა რომელიც უნდა მოიცავდეს ძირითად და დეკორატიულ განათების ადგილებს, საჰაერო ცხაურებს, ჭერში წვდომის პანელებს, და ჭერის დეკოარტიულ ელემენტებს. ეს ყველაფერი უნდა იქნეს კოორდინირებული განათების კონსულტანტთნ, რომელსაც დამკვეთი მოიწვევს პროექტირების დროს, ხოლო საბოლოო ჯამში ეს ინფორმაცია უნდა იქნეს ასახული არქიტექტურულ და საინჟინრო ნახაზებში
- ელექტრო წერტილები რომლებიც არის კოორდინირებული არქიტექტორთან და საინჟინრო ქსელების სპეციალისტთან

ცვლილება
არქიტექტორულ-საპროექტო მომსახურების შესახებ ხელშეკრულება N191118-01

ქ.თბილისი 1 ოქტომბერი 2019 წელი

ერთი მხრივ, შპს „რუსთაველი ფროფერთი“ (ს/ნ 404406166), მისი დირექტორის მინდია გადაევის სახით (შემდგომში „დამკვეთად“ წოდებული)

და

მეორეს მხრივ შპს „სპექტრუმ” (ს/ნ 405066841), წარმოდგენელი მისი დირექტორის ვაჟა აბუსერიძეს სახით (შემდგომში „შემსრულებლად“ წოდებული)

„დამკვეთი“ და „შემსრულებელი“ შემდგომში ცალ-ცალკე მოიხსენიებიან როგორც „მხარე“ ხოლო ერთად „მხარეები“.

„მხარეებმა“ მოაწერეს ხელი არქიტექტურულ-საპროექტო ხელშეკრულებას N191118-01 2018 წლის 19 ნოემბერს (**„ხელშეკლრულება“**) და წინამდებარე ცვლილებით შეთანხმდნენ შემდეგზე:

1. შეიცვალოს ხელშეკრულების დანართი N1-ით გათვალისწინებული არქიტექტურის II ფაზით (სქემათური პროექტი) გათვალისწინებული სამუშაოები და გაიყოს ორ ნაწილად, კერძოდ:

ნაწილი I

2.1 მოამზადოს პროექტის გენ. გეგმა სადაც ნაჩვენები იქნება ყველა შეთავაზებული გადაწყვეტილება, მათ შორის: შენობა, ტრანსპორტით შესვლა და გამოსვლა, ფეხითმოსიარულეთა ცირკულირება, ლანდშაფტის მოსაწყობი ტერიტორია და ა.შ;
2.2 დაამზადოს ფერადი ვიზუალიზაცია იმისათვის რომ მოხდეს შენობის გარე ფასადის, და ასევე ატრიუმის, ნათელი წარმოდგენა
2.3 შესაბამისი მასშტაბით დაამზადოს სართულის ტიპიური გეგმები, მათ შორის
- ტიპიური სართულის გეგმა სასტუმრო ოთახებით
- ყველა საჯარო სივრცეებით და BOH სართულის გეგმები

2.4 დაამზადოს შახტების გადიდებული გეგმა, ტიპიური გარე ფასასდები, შენობის ტიპიური დიაგრამული ჭრილები და კედლების ტიპიური დიაგრამული ჭრილები, რათა წარმოჩნდეს დიზაინის ჩანაფიქრი;
2.5 შენობის საერთო და წმინდა ფართების ცხრილი;
2.6 წარადგინოს გარე ფასადის მოსაპირკეტებელი მასალების ნიმუშები ხარისხის და ფერის დასადგენად
2.7 კოორდინაცია გააკეთოს კონსტრუქტორთან რათა დადგინდეს შენობის კონსტრუქციული სისტემა, მათ შორის ჰორიზონტალური და ვერტიკალური დატვირთვები, სვეტების, რიგელების და ტიხრების ზომა და მდებარეობა;
2.8 კოორდინაცია გააკეთოს მშენებელ ინჟინერთან რათა დადგინდეს შენობის კრიტიკული სიმაღლეები, კლასი და პროექტის მომსახურეობისათვის აუცილებელი სერვისები;

SPECTRUM
405066841
GEORGIA

2.9 კომენტარის, დამტკიცების და სხვა დისციპლინებთან კოორდინაციის მიზნით, გაუკეთოს დამკვეთს, ოპერატორს და საპროექტო გუნდის სხვა წევრებს სქემატური პროექტის პრეზენტაცია

2.10 მოამზადოს და წარუდგინოს თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს შენობის ფასადებიდა და ვიზუალიზაციის რამოდენივე ვარიანტი და სხვა საჭირო და აუცილებელი დოკუმენტაცია შეთნხმებული პროექტის კორექტირებისათვის და მშენებლობის ახალი ნებართვის გასაცემად. ამ მიზნებისათვის აწარმოოს მოლაპარაკებები თბილისის არქიტექტურის სამსახურთნ დამკვეთის სახელით. მიღებული შენიშვნების და კომენტარების შესაბამისად გადაამუშაოს წარდგენილი მასალები და განმეორებით წარადგინოს არქიტექტურის სამსახურში. რადგანაც პროცესი შესაძლოა იყოს ძალიან სუბიექტური საჭირო იქნება ინტენსიური კოორდინაცია დამკვეთთან და რესტავრატორთნ საბოლოო შეთნხმების მისაღებად.

ნაწილი II

2.11 დამკვეთთან ერთად მიიღოს მონაწილეობა სასტუმროს ოპერატორის მიერ ორგანიზებულ გაცნობით შეხვედრაზე, რომელზეც სავარაუდოთ განხილული იქნება არსებული პროექტის სხვა ქვე-ბრენდზე გადასვლა (Unbound vs Regency) (Kick of Meeting): [1] გადაამოწმოს კონცეპტუალურ პროექტის შესაბამისობა ოპერატორის მოთხოვნებთან, [2] დაეხმაროს დამკვეთს საპროექტო გუნდის შერჩევაში და შეხვდეს მათ: კონსტრუქტორს, სახანძრო უსაფრთხოების კონსულტანტს, სამზარეულო და სამრეცხაოს კონსულტანტს, ლიფტის კონსულტანტს, აკუსტიკურ კონსულტანტს, რესტავრატორს, საინჟინრო ქსელების კონსულტანტს;

2.12 გაითვალისწინოს კომენტარები რომელიც გაკეთებული იქნება: დამკვეთის, ოპერატორის და სხვა კონსულტანტების მიერ;

2.13 დაამზადოს შიდა მოსაპირკეტებელი მასალების ცხრილები, რომელიც ოპერატორის მოთხოვნების შესაბამისად, ასახავენ BOH-ის იატაკის, კედლების და ჭერის მოპირკეთებას;

2.14 იმუშაოს სახანძრო უსაფრთხოების სპეციალისტთან ერთად რათა დეტალური პროექტირებისას გათვალისწინებულ იქნეს ყველა შესაბამისი ადგილობრივი თუ საერთაშორისო სტანდარტების მოთხოვნილება და შედგეს ისეთი დოკუმენტაცია რომელიც წარსადგენი იქნეა შესაბამის ადგილობრივ მარეგულირებელ ორგანოებში;

2.15 კოორდინაცია გააკეთოს საინჟინრო ქსელების კონსულტანტთან რათა მათ შეძლონ დაადგინონ: [1] საპროექტო სიმძლავრეები, [2] ძირათდი დანადგარების ზომები და [3] ფართების განაწილება ტექნიკური მომსახურეობის ოთახებისათვის;

2.16 დაადასტუროს ლიფტის კვლევები და დაადგინოს კრიტერიუმები ვერტიკალური ტრანსპორტის სისტემისათვის;

2.17 გააგრძელოს კოორდინაცია პროექტის ინტერიერის დიზაინერთან და სხვა კონსულტანტებთან (ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში);

2.18 მიაწოდოს ინფორმაცია სხვა კონსულტანტებს ხარჯთაღიცხვის მომზადებისათვის;

2. შეიცვალოს ხელშეკრულების დანართი N2-ით გათვალისწინებული არქიტექტურული ნაწილის სქემატური ფაზით გათვალისწინებული ანაზღაურება და განისაზღვროს შემდეგნაირად:
2.1 ნაწილი I – 30,000 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში დღგ-ს ჩათვლით.
2.2 ნაწილი II - 80,448 აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში დღგ-ს ჩათვლით.



2.3 მხარეები თანხმდებიან, რომ **„ხელშერკულებით“** გათვალისწინებული საავანსო დაკავება მოხდება მე-2 ნაწილით გათვალიწინებული ანგარიშსწორების დროს.

3. **„ხელშეკრულებაში“** ჩასწორდეს ტექნიკური ხარვეზი და 8.2 მუხლში პარაგრაფის პირველი სიტყვა ნაცვლად „დამკვეთის“ ჩანაცვლდეს სიტყვა „შემსრულებელის“
4. მხარეები თანხმდებიან, რომ შეიცვალოს **„ხელშეკრულების“** დანართი N2-ით გათვალისწინებული არქიტექტურის სქემატური პროექტის დასრულების ვადა და განისაზღვროს პირველი ნაწილი არაუგვიანეს 2019 წლის 31 ოქტომბრამდე, ხოლო მე-2 ნაწილთან დაკავშირებით, მშენებლობის ახალი ნებართვის გაცემის თარიღიდან გამომდინარე (მუხლი 2.10), მხარეები შეთანხმდებიან დამატებით.

5. **„ხელშეკრულების“** სხვა მუხლები რჩება უცვლელად.

6. მხარეებს ერთმანეთის მიმართ პრეტენზიები არ გააჩნიათ

მხარეთა ხელმოწერა:

“დამკვეთი”
შპს „რუსთაველი ფროფერთი“; სნ 403406166
მისამართი: ქ. თბილისი, დიღმის მე-III კვ, ბ. პაიჭაძეს ქ.N11
ელ. ფოსტა:
mgadaevi@loyalcapital.com
მობილური: 595900200

გენერალური დირექტორი
მინდია გადაევი

“შემსრულებელი“
შპს „სპექტრუმ“ სნ: 405066841
მისამართი: ქ. თბილისი 0154,
თამარაშვილის ქ N11, ბინა N51
ელ. ფოსტა: vazha.abuseridze@spectrum.ge
მობილური 595501073
საბანკო რეკვიზიტები:
სს „თიბისი ბანკი“
ა/ა **GE67TB7938036080100003**

დირექტორი
ვაჟა აბუსერიძე

INVOICE

SPECTRUM

Date: 4/1/2020
Invoice # 4

Spectrum LLC
ID 405066841
Tamarashvili 11, Tbilisi, georgia
595501073
vazha.abuseridze@spectrum.ge
Bank CodeTBCBGE22
Bank account
GE67TB793803 6080 1000 03

მიმღები

შპს „რუსთაველი ფროფერთი";
ს/ნ 403406166

Preamble
2018 წლის 19 ნოემბერს გაფორმებული არქიტექტურულ-საპროექტო ხელშეკრულებას N191118-01-ის, 2019 წლის 1 ოქტომბერს გაფორმებული ცვლილება არქიტექტურულ-საპროექტო მომსახურების შესახებ ხელშეკრულება N191118-01-ის დამიღება ჩაბარების აქტის (18.03.2020)-ის თანახმად

Description	Line Total
არქიტექტურის სქემატური პროექტირების მეორე ფაზის დასრულება	80,448
საავანსო დაკავება	13 669,31
ასანაზღაურებელი თანხა	66,778.69 $ ამერიკული დოლარი დღგ-ს ჩათვლით

გთხოვთ თანხის ჩარიცხვა მოხდეს ეროვნული ვალუტის კურსით მიმდინარე დღის მდგომარეობით

გენერალური დირექტორი : ვაჟა აბუსერიძე

Thank you for your business!

მიღება-ჩაბარების აქტი

ქ.თბილისი 1 აპრილი 2020 წელი

ერთი მხრივ, შპს „რუსთაველი ფროფერთი“ (ს/ნ 404406166), მისი დირექტორის მინდია გადაევის სახით (შემდგომში „დამკვეთად“ წოდებული) და

მეორეს მხრივ შპს „სპექტრუმ” (ს/ნ 405066841), წარმოდგენელი მისი დირექტორის ვაჟა აბუსერიძეს სახით (შემდგომში „შემსრულებლად“ წოდებული)

„დამკვეთი“ და „შემსრულებელი“ შემდგომში ცალ-ცალკე მოიხსენიებიან როგორც „მხარე“ ხოლო ერთად „მხარეები“.

1. შესრულებული სამუშაოს დასახელება: 2018 წლის 19 ნოემბერს გაფორმებული არქიტექტურულ-საპროექტო ხელშეკრულებას N191118-01 (შემდგომში „**ხელშეკრულება**“) პირობებისა და 2019 წლის 1 ოქტომბერს გაფორმებული ხელშეკრულების ცვლილების პირობები შესაბამისად შემსრულებელმა შეასრულა და გადასცა დამკვეთს „ხელშეკრულების“ დანართი N1-ით გათვალისწინებული **არქიტექტურის** სქემატური პროექტის მეორე ნაწილის სამუშაოები სრულად, ხოლო „დამკვეთმა“ მიიღო „ხელშეკრულებით“ განსაზღვრული სამუშაოები სრულად.
2. დამკვეთისათვის გადასაცემი მასალები წარმოდენილია:

   https://drive.google.com/drive/folders/1qCqtZGdb_FqWAmAfifdfS9pR6k29ItLd?usp=sharing
3. „დამკვეთი“ იღებს ვალდებულებას აუნაზღაუროს „მენარდეს“ „ხელშეკრულებით“გათვალისწინებული თანხა **80,448** აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად საავანსო თანხის **13 669,31** (ცამეტი ათას ექვსასსამოცდაცხრა მთელი ოცდათერთმეტი მეასედი) აშშ დოლარის დაკავებით. ;

3.1. საავანსო თანხის დაკავების შემდგომ „დამკვეთის“ მიერ „მენარდესთვის“ ასანაზღაურებელი თანხა განისაზღვრება **66,778.69** აშშ დოლარის ექვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში დღგ-ს ჩათვლით გადახდის დღეს არსებული ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად

3. წინამდებარე მიღება-ჩაბარების აქტი შედგენილია ორი თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად ქართულ ენაზე, რომელიც ინახება „მხარეებთან“ და წარმოადგენს „მხარეთა“ შორის გაფორმებული ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს;

4. „მხარეებს“ ერთმანეთის მიმართ პრეტენზია არ გააჩნიათ.

მხარეთა ხელმოწერა:

“დამკვეთი”	“შემსრულებელი“
შპს „რუსთაველი ფროფერთი“; სნ 403406166	შპს „სპექტრუმ“ სნ: 405066841
მისამართი: ქ. თბილისი, დიღმის მე-III კვ, ბ. პაიჭაძეს ქ.N11	მისამართი: ქ. თბილისი 0154, თამარაშვილის ქ N11, ბინა N51
ელ. ფოსტა: mgadaevi@loyalcapital.com	საბანკო რეკვიზიტები:
მობილური: 595900200	სს „თიბისი ბანკი“
	ა/ა **GE67TB7938036080100003**
დირექტორი	დირექტორი
მინდია გადაევი	ვაჟა აბუსერიძე

საგადახდო დავალება

Payment Order

#1588943499 GEL

მიღების/შესრულების თარიღი :2020-05-08

Receipt/Execution date

თიბისი ბიზნესისთვის

ს.ს. "თიბისი ბანკი"

გადამხდელი / Sender

სს რუსთაველი ფროფერთი, 404406166

რეფერენსი / Ref. Num.
3347317168

გადამხდელის ანგარიში/ Sender's Account GE08TB7379236080100002

გადამხდელის ბანკი/ Sender's Bank | ბანკის კოდი/ Bank Code

სს თიბისი ბანკი | TBCBGE22

ინფორმაცია პირზე, რომლის მაგივრადაც სრულდება გადახდა

დასახელება/ Name სს რუსთაველი ფროფერთი, 404406166

საიდენტიფიკაციო კოდი/ Sender's Tax Code 404406166

მიმღები / Receiver

შპს სპექტრუმ

მიმღების ანგარიში / Receiver's Account GE67TB7938036080100003

მიმღების ბანკი / Receiver's Bank | ბანკის კოდი/ Bank Code

სს თიბისი ბანკი | TBCBGE22

გადახდის დანიშნულება / Operation Details

ინვოისი 4, 01.04.2020

დამატებითი ინფორმაცია / Additional Information

თანხა / Amount

149841 GEL

თანხა სიტყვიერად

Amount in words

ასორმოცდაცხრაათასრვაასორმ

გადარიცხვის საკომისიო

Transfer Fee

0GEL

წარდგენის თარიღი

Document submission date

2020-05-08

ხელმოწერა

Signature

ბ.ა.

დაბეჭდილია ინტერნეტ ბანკით თიბისი ბანკი TBC BANK PRINTED VIA INTERNET BANKING

ხელმოწერები

Signatures

ამ დოკუმენტის ხელმოწერით კლიენტი ადასტურებს, რომ: დეტალურად იცნობს სს "თიბისი ბანკის" ფილიალებსა და ინტერნეტ გვერდზე www.tbcbank.ge განთავსებულ საბანკო ოპერაციების წარმოების შესახებ ხელშეკრულების პირობებს (ამ ხელშეკრულებაში შეტანილ ყველა ცვლილებასა და დამატებას) და ეთანხმება მათ, რითაც უერთდება ზემოხსენებულ ხელშეკრულებას.

შპს რუსთაველი ფროფერტი
Rustaveli Property LLC
ს.ნ./ID 404406166



მინდობილობა

02 ივნისი 2025 წ.

შპს „რუსთაველი ფროფერთი“ (ს.ნ. 404406166) ანიჭებს უფლებამოსილებას **შპს „სტუდიო ალფა სახლ“-ს** (ს.ნ. 404664573) და მის დირექტორს **მარიამ პაპუკაშვილს** (პ.ნ. 01008044858), მასზედ რომ **სსიპ ქალაქ თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურთან** აწარმოოს **შპს „რუსთველი ფროფერთის“** სახელით, შ. რუსთველის გამზ N30 (ს.კ. 01.15.05.009.003) მდებარე და მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების რეაბილიტაციის პროექტის, შეთანხმებასთან და ნებართვების მოპოვებასთან/გაგრძელებასთან დაკავშირებული ყოველგვარი კომუნიკაცია.

მინდობილობა გაცემულია 12 თვის ვადით

გენერალური დირექტორი

მინდია გადაიდის
(პ.ნ. 61004001728)

შ. რუსთაველის გამზ N30, 0108 თბილისი / Sh. Rustaveli Ave N30, 0108 Tbilisi
მობ / Mob: +595 900 200
ელ. ფოსტა / E-mail: mgadaidis@pdplatform.ge

შპს რუსთაველი ფროფერტი
Rustaveli Property LLC
ს.ნ./ID 404406166



ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის
სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს

02 ივნისი 2025 წ.

თქვენს მიერ 2025 წლის 30 მაისს გამოტანილი გადაწყვეტილება **N7496572**, განცხადების ნომერი AR1979903, 1-ლ მუხლთან დაკავშირებით, გაცნობებთ, რომ 2018 წლის 19 ნოემბერს, შპს რუსთველი ფროფერთის (ს.კ. 404406166), როგორც „დამკვეთი", და შპს სპექტრუმ (ს.ნ. 405066841), როგორც „შემსრულებელი", შორის დაიდო არქიტექტურულ-საპროექტო მომსახურეობის (პროექტის) შესახებ ხელშეკრულება N191118-01 (შემდგომში „ხელშეკრულება"), ხოლო 2019 წლის 1 ოქტომბერს „ხელშეკრულების" ცვლილება (შემდგომში „ცვლილება"), რომლითაც განსაზღვრულია რუსთაველის გამზ N30-ში (ს.კ. 01.15.05.009.003) დაგეგმილი სასტუმრო Hyatt-ის არქიტექტურული პროექტის სედგენის წესები და პირობები.

აღნიშნული ხელშეკრულების, 8.1 მუხლის შესაბამისად: ყველა დოკუმენტი, გეგმა, ან არქიტექტურული ან დიზაინერული ნახაზი, რომელიც მომზადებულია „შემსრულებლის" მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების და პროექტის ფარგლებში, და რომლის საფასური „დამკვეთს" სრულად აქვს გადახდილი „შემსრულებლისათვის", ან რომელიც „დამკვეთმა" მიაწოდა „შემსრულებელს", წარმოადგენს „დამკვეთის" საკუთრებას.

ასევე „ხელშეკრულების" 8.2 მუხლის, და „ცვლილების" მე-3 პუნქტის შესაბამისად: „შემსრულებლის" მიერ შესასრულებელი სამუშაოების განხორციელების დროს დამზადებული ყველა დოკუმენტის, გეგმის, ან არქიტექტურული ან დიზაინერული ნახაზის საავტორო უფლება ეკუთვნის „დამკვეთს", როგორც კი „დამკვეთი" გადაიხდის შესაბამისი შესასრულებელი სამუშაოს ღირებულებას"

შესაბამისად წარმოგიდგენთ: „ხელშეკრულებას, „ცვლილებას, მხარეებს შორის 2020 წლის 01 აპრილს შედგენილ მიღება-ჩაბარების აქტს, 2020 წლის 01 აპრილით დათარიღებულ შპს სპექტრუმის ინვოისს N4 და შპს რუსთაველი ფროფერთის 2020 წლის 08 მაისის შესაბამის საგადახდო დავალებას. ამ დოკუმენტებით დასტურდება რომ სამუშაოები არის სრულად ანაზღაურებული და მხარეებს ერთმანეთის მიმართ პრეტენზიები არ გააჩნიათ.

შესაბამისად, შპს რუსთაველი ფროფერთი გახლავთ შ. რუსთველის გამზ N30 (ს.კ. 01.15.05.009.003) მდებარე არქიტექტურული ობიექტის მესაკუთრე და ასევე არქიტექტურული პროექტის საავტორო უფლების მფლობელი და არ საჭიროებს ავტორის რაიმე სახის თანხმობას.

გიდასტურებთ, რომ ხელშეკრულება N191118-01 ფარგლებში, ვკისრულობთ სრულ პასუხისმგებლობას საავტორო უფლებებთან დაკავშირებულ შესაძლო პრეტენზიებთან დაკავშირებით.

პატივისცემით
მინდია გადაიდის
გენერალური დირექტორი

შ. რუსთაველის გამზ N30, 0108 თბილისი / Sh. Rustaveli Ave N30, 0108 Tbilisi
მობ / Mob: +595 900 200
ელ. ფოსტა / E-mail: mgadaidis@pdplatform.ge