საქართველოს ბანკი
ბიზნესი

№ 0623576 "27" 06 2025

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
არქიტექტურის სამსახურს

სს საქართველოს ბანკი (ს/კ 204378869) (შემდგომში - **ბანკი**) წარმოდგენილი მომართვის პასუხად გაცნობებთ, რომ **ბანკი**, როგორც იპოთეკარი, თანახმაა მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდით №01.17.14.003.496 (შემდგომში - **იპოთეკის საგანი**) (მესაკუთრე: შპს "ას ჯორჯია" (ს/ნ 406024270); მისამართი: ქალაქი თბილისი, ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩასა და მდინარე მტკვარს შორის) სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილი #AR11091778 განაცხადის შესაბამისად მოხდეს შეთანხმებული პროექტის ცვლილება და გაიცეს მშენებლობის ნებართვა (შემდგომში - **ნებართვა**). ამასთან, გთხოვთ, გაითვალისწინოთ, რომ ზემოაღნიშნულ **იპოთეკის საგანზე ბანკის** სასარგებლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ნებისმიერი/ყველა უფლება(ები) (მათ შორის, როგორც არსებული ისე სამომავლო) სრულად შენარჩუნდება/დარეგისტრირდება. ამასთან, ასეთი უფლებები სრულად შენარჩუნდება/დარეგისტრირდება მათ შორის იმ უძრავ ნივთებზეც, რომელიც **იპოთეკის საგანზე ნებართვის** საფუძველზე განხორციელებული/განსახორციელებელი ცვლილების შედეგად წარმოიშობა/დარეგისტრირდება.

პატივისცემით,

ირაკლი ძაგანია

კორპორაციული კლიენტების მომსახურების
დეპარტამენტის სექტორის უფროსი

სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

38275806894425

საქართველო

სანოტარო მოქმედების დასახელება

იურიდიული პირის (ასევე, ინდივიდუალური მეწარმის მიერ) მიერ მინდობილობის/რწმუნებულების დადასტურება

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

N250463362

რეგისტრაციის თარიღი

22.04.2025 წ

ნოტარიუსი: ირმა შარვაძე
მისამართი: თბილისი, ჟ. შარტავას 42
ტელეფონი: 591709917

სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება–გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ–გვერდზე: www.notary.ge
ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

საქართველო

სანოტარო აქტი

მე, ნოტარიუსი, ირმა შარვაძეს, სანოტარო ბიურო, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქალაქი თბილისი, ჟ. შარტავას #42-ში, მიმიწვიეს სანოტარო მოქმედების შესასრულებლად გაგარინის 29ა-ში, სადაც მომმართა **ზურაბ ქოქოსაძემ,** რომელმაც განაცხადა, რომ არის სს საქართველოს ბანკის (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 204378869) გენერალური დირექტორის მოადგილე, რაც დასტურდება სს საქართველოს ბანკის ამონაწერით მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან (რომელიც ინახება ჩემს არქივში) და რწმუნებულებით, გაცემული სს საქართველოს ბანკის გენერალური დირექტორის არჩილ გაჩეჩილაძის მიერ მიერ 22.01.2024 წ. დამოწმებული ნოტარიუს ირმა შარვაძის მიერ, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: N240070424 (რომელიც ინახება ჩემს არქივში). **ზურაბ ქოქოსაძემ** მოითხოვა რწმუნებულების შედგენა **ირაკლი ძაგანიას** სახელზე და მისი სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე **ზურაბ ქოქოსაძეს** პირადობა მის მიერ წარმოდგენილი პასპორტით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად **ზურაბ ქოქოსაძემ** (დაბადებული 25.11.1982 წ. ქ. სოხუმი, პირადი ნომერი: 62001032255, მცხოვრები თბილისი სამგორი III მასივი IX კვ. კორ. 2 ბ. 1) მომმართა, დავადგინე მისი ქმედუნარიანობა, წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილება და ვადასტურებ, რომ მის ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. აგრეთვე დავადგინე მისი ნების გამოვლენის ნამდვილობა, შემდეგ შევადგინე წინამდებარე რწმუნებულება, რომელიც წავუკითხე და განვუმარტე მარწმუნებელს. მარწმუნებელმა წაიკითხა რწმუნებულება და განაცხადა, რომ რწმუნებულება ზუსტად გამოხატავს მის ნებას, რის შემდეგ **ზურაბ ქოქოსაძემ** ხელი მოაწერა შემდეგ რწმუნებულებას:

რწმუნებულება შედგენილია ქართულ ენაზე ორ თანაბარმნიშვნელოვან ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი ეგზემპლარი ინახება ნოტარიუს ირმა შარვაძის სანოტარო არქივში, ხოლო ერთი გადაეცა მარწმუნებელს.

გადახდილია საზღაური 30.00 ლარი, + სანოტარო ბიუროს გარეთ შესრულებული მოქმედებისთვის 35,00 ლარი დღგ 11,70 ლარი, რეგისტრაციის საფასური 5.00 ლარი, თანახმად საქართველოს მთავრობის დადგენილებისა (“სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისათვის დადგენილი საფასურის ოდენობის, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურებისვადების დამტკიცების შესახებ”) 31-ე, 34-ე და 39-ე მუხლისა და საგადასახადო კოდექსის 166 მუხლისა.

რწმუნებულება

მე, სს „საქართველოს ბანკის“ გენერალური დირექტორის მოადგილე **ზურაბ ქოქოსაძე** (შემდგომში - მარწმუნებელი), ირაკლი ძაგანიას (პირადი ნომერი: 62001042038; შემდგომში - რწმუნებული), ვანიჭებ უფლებამოსილებას, რათა მან მარწმუნებლის (სს საქართველოს ბანკის) სახელით:

1. დადოს და გააფორმოს (მათ შორის, კანონმდებლობით გათვალისწინებული ფორმით (მათ შორის ელექტრონული ხელმოწერით) ხელი მოაწეროს):

1.1. გენერალური საკრედიტო ხაზის, საკრედიტო ხაზის, საბანკო კრედიტის, ოვერდრაფტის, დეპოზიტის და მათთან დაკავშირებული ნებისმიერი სახის დოკუმენტ(ებ)ი/ ხელშეკრულება(ები)/შეთანხმება(ები) 1,000,000 (ერთი მილიონი) აშშ დოლარის (შესაბამისი კურსით სხვა ვალუტაში) ფარგლებში;

1.2. ინფორმაციის კონფიდენციალურობის ან/და საბანკო პროდუქტ(ებ)თან დაკავშირებული სხვა სახის დოკუმენტ(ებ)ი/ხელშეკრულება(ები)/ შეთანხმება(ები)/გარიგება(ები);

1.3. იპოთეკის, გირავნობის, თავდებობის ხელშეკრულებები ან/და ნებისმიერი სხვა სახის უზრუნველყოფის ხელშეკრულებებთან დაკავშირებული სხვა სახის დოკუმენტ(ებ)ი/ხელშეკრულება(ები)/ შეთანხმება(ები)/გარიგება(ები);

2. წინამდებარე რწმუნებულების 1.1, 1.2 და 1.3 ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ დოკუმენტ(ებ)ში/ხელშეკრულება(ებ)ში/შეთანხმება(ებ)ში/გარიგება(ებ)ში შესატანი ნებისმიერი სახის ცვლილებ(ებ)ის/დამატებ(ებ)ის (გარდა 1.1 ქვეპუნქტში მოცემულ დოკუმენტ(ებ)ში/ხელშეკრულება(ები)ში/ შეთანხმება(ები)ში/გარიგება(ები)ში თანხის ცვლილებისა, თუ აღნიშნული ცვლილებით გათვალისწინებული ნებისმიერი გარიგების თანხა გადააჭარბებს წინამდებარე რწმუნებულების 1.1. ქვეპუნქტით განსაზღვრულ თანხობრივ ლიმიტს) შესახებ შეთანხმებ(ებ)ი ან/და მათთან დაკავშირებული ნებისმიერი სახის განცხადება(ები)/წერილ(ებ)ი, გარდა მარწმუნებლის სასარგებლოდ რეგისტრირებული უფლების გაუქმების ან გაუქმების დაპირების წერილებისა.

3. წინამდებარე რწმუნებულების 1-ლი და მე-2 პუნქტებით გათვალისწინებული უფლებამოსილების ფარგლებში:

3.1. წარმოადგინოს მარწმუნებელი ნებისმიერ მესამე პირთან, საჯარო ან/და კერძო ორგანიზაციებში/დაწესებულებებში, აგრეთვე სანოტარო ბიუროში;

3.2. ხელი მოაწეროს ნებისმიერ საჯარო ან/და კერძო პირისთვის წარსადგენ ნებისმიერი სახის დოკუმენტაციას/კორესპონდენციას/განცხადებ(ებ)ს/წერილ(ებ)ს, გარდა მარწმუნებლის სასარგებლოდ რეგისტრირებული უფლების გაუქმების ან გაუქმების დაპირების წერილებსა;

3.3. სარეგისტრაციო ორგანოებში/დაწესებულებებში სარეგისტრაციოდ წარადგინოს ნებისმიერი სახის ხელშეკრულება(ები)/შეთანხმება(ები)/გარიგება(ები)/განცხადება(ები)/ წერილ(ებ)ი/დოკუმენტაცია.

რწმუნებულება გაცემულია 2026 წლის 1-ლ აპრილამდე.

მარწმუნებელი

ზურაბ ქოქოსაძე _____

ნოტარიუსი_____

აკინძულია

ფურცლად

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო

წერილის ნომერი: **61-0125234824**
თარიღი: **22/08/2025**

ადრესატი: შპს ას ჯორჯია
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 406024270
მისამართი: თბილისი, შოთა ნადირაშვილის ქ. 24 კომერციული ფართი 1 (საცხოვრებელი კომპლექსი "დირსის"-ს ადმინისტრაცია (ტელ: 574519955)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში (შემდგომში - სააგენტო) 2025 წლის 8 აგვისტოს წარმოდგენილი №10/01252201862-61 განცხადების პასუხად განგიმარტავთ შემდეგს:

როგორც თქვენთვის ცნობილია, სააგენტოსა და შპს „ას ჯორჯიას“ (ს/კ: 406024270; შემდგომში: მყიდველი) შორის 2024 წლის 23 დეკემბერს გაფორმებული „ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეული საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის შესახებ 2012 წლის 26 სექტემბერს გაფორმებულ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით რიგ ღონისძიებათა განხორციელების თაობაზე“ შეთანხმების (შემდგომში - შეთანხმება) პირველი პუნქტით დადასტურდა მყიდველის მიერ ქ. თბილისში, საცხოვრებელი კომპლექსი „დირსის“ მიმდებარედ, ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩასა და მდ. მტკვარს შორის მდებარე, ჯამურად - 64 296 კვ.მ. ფართობზე, პარკის მოწყობის ვალდებულების შესრულება.

ამასთან, სააგენტოში წარმოდგენილი, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2024 წლის 23 სექტემბრის №00666782 დასკვნისა და შპს „სააგენტო სერვის ცენტრი ტგმ“-ის (ს/კ: 206030418) მიერ მომზადებული სიტუაციური ნახაზის მიხედვით, პარკის ნაწილი ასევე ექცევა №01.17.14.003.494 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

შეგახსენებთ, რომ შეთანხმების მე-6 პუნქტი ითვალისწინებს პარკის მოვლა-პატრონობის ვალდებულებას, რომელიც ასევე ვრცელდება №01.17.14.003.494 საკადასტრო ერთეულის იმ ნაწილზე, რომელზეც ფაქტობრივად მოწყობილია პარკი.

მითითებული გარემოებების გათვალისწინებით, გიგზავნით, ზემოაღნიშნულ დოკუმენტაციას და გაცნობებთ, რომ სააგენტო არ არის წინააღმდეგი №01.17.14.003.494 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე განხორციელდეს სამშენებლო სამუშაოები, იმ პირობით, რომ აღნიშნულით ხელი არ შეეშლება შეთანხმების მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას.

დანართი: 15 (თხუთმეტი) ფურცლად

პატივისცემით,

გიორგი კობიაშვილი

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო-სააგენტოს უფროსი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალური სერვისების განვითარების სააგენტო
ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
032 405026877

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

006667824

ექსპერტის დასკვნა № 006667

თარიღი: 12/09/2024 წ

გასვლის თარიღი: 23/09/20

დასკვნა

ზე წარმოდგენილი დოკუმენტაციის/ინფორმაციის და ობიექტის ადგილზე ინსპექტირების მიხედვით დადგინ
თბილისში, საცხოვრებელი კომპლექსი „დირსი“-ს მიმდებარედ ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩასა და მდ. მტკვარს შორ
14.003.472, 01.17.14.003.473, 01.17.14.003.482, 01.17.14.003.483, 01.17.14.003.484, 01.17.14.003.487, 01.17.14.003.4
14.003.489, 01.17.14.003.523, 01.17.14.003.524, 01.17.14.004.002, 01.17.14.003.536, 01.17.14.003.516, 01.17.14.003.5
14.003.494 და 01.17.14.003.800) განთავსებული პარკის მშენებლობა დასრულებულია და ფუნციონირებს. პარ
ლია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2024 წლის 16 აგვისტოს №71768
ტილებით შეთანხმებულ პროექტში აღწერილი ინფრასტრუქტურით (სკამი, ურნა, სასმელი წყლის სოკო, სპორტულ
ლამპიონი, სკვერის ლამპიონი, ქუჩის საათი). პარკში განთავსებულია 4 სპორტული მოედანი განათებით
ბით, შშმ პირებისთვის განკუთვნილი ლიფტი, ველოსადგომები, შადრევანი, 1 შენობა-ნაგებობა ტულეტისთვ
სამსახურის და მომსახურე პერსონალის სათავსო, მცირეწლოვან ბავშვთა სათამაშო მოედანი (კაუჩუკის საფარით (2
სავარჯიშო კუთხე, ბავშვთა სათამაშო მოდეანი (მულჩის საფარით (6-12 წლამდე)), ბავშვთა სათამაშო მოედა
საფარით (10-16 წლამდე)), ძაღლების სასეირნო კუთხე, მემორიალის მოსაწყობი ადგილი, პარკის მთე
ზე გამოყოფილია ველობილიკი შესაბამისი მონიშვნით (ბეტონის ფილა). პარკის მოაჯირი მოპირკეთებულ
ული აგურით და ბაზალტის ფილით, მოაჯირის ნაწილზე გამოყენებულია ლითონის კონსტრუქცია. აღნიშნულ
და თან ერთვის დასკვნას ფოტოილუსტრაციის სახით.

ჯორჯია“-ს მიერ წარმოდგენილი პარკის სიტუაციური ნახაზის მიხედვით, რომელიც შესრულა შპს „სააგენტო სერვ
ტგმ“ (ს/კ 206030418) ირკვევა, რომ განაშენიანების საერთო ფართმა შეადგინა - 71654 კვ.მ. შპს „პდე რისერჩ“-ის მი
ული სიტუაციური ნახაზი #1 და #2-ის მიხედვით 71654 კვ.მ.-დან საკადასტრო კოდზე 01.17.14.003.800 განაშენიანე
341 (108+233) კვ.მ.-ით და საკადასტრო კოდზე 01.17.14.003.802 განაშენიანება გადადის 3265 კვ.მ.-ით. ამ ფართებ
ით ჯამურმა ფართმა შეადგინა 68048 კვ.მ.

ზვიად გუგუციძე

გამოკვლევა

გაეცნო ექსპერტიზის დანიშვნის შესახებ განცხადებას, ექსპერტიზაზე წარმოდგენილ დოკუმენტაციას/ინფორმაციას
ნილია შემდეგი:

ზე დამკვეთის მიერ წარმოდგენილია დოკუმენტაცია, კერძოდ:

წლის 26 სექტემბრის, ერთის მხრივ, ქ. თბილისის მთავრობის სახელით - ქ. თბილისის მერიის სსიპ - ქონების მართვის
(შემდგომში: „გამყიდველი“) და მეორეს მხრივ, შპს „ას ჯორჯია“-ს (შემდგომში: „მყიდველი“) შორის გაფორმებული
ლისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით
ბის შესახებ ხელშეკრულება. აღნიშნული ხელშეკრულების პირველი მუხლის თანახმად, ხელშეკრულების საგანს
დგენს შემდეგი:

1. ხელშეკრულების საგანი

წინამდებარე ხელშეკრულებით საქართველოს კანონმდებლობის და ქ. თბილისის მთავრობის 21.08.12წ. №21.30.824
ნილებით დადგენილი პრივატიზების პირობების შესაბამისად, გამყიდველი გადასცემს 15 (თხუთმეტი) ჰა საერთო
ბის მიწის ნაკვეთს (1. ქ. თბილისში, ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩასა და მდ. მტკვარს შორის არსებულ 8600 კვმ. მიწის
(საკადასტრო კოდი: №01.17.14.003.246); 2. ქ. თბილისში, ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩასა და მდ. მტკვარს შორის
ულ 32672 კვმ. მიწის ნაკვეთს (საკადასტრო კოდი: №01.17.14.003.247); 3. ქ. თბილისში, ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩასა და
მტკვარს შორის არსებულ 58095 კვმ. მიწის ნაკვეთს (საკადასტრო კოდი: №01.17.14.003.281); 4. ქ. თბილისში, ქაქუცა
აშვილის ქუჩასა და მდ. მტკვარს შორის არსებულ 50634 კვმ. მიწის ნაკვეთს (საკადასტრო კოდი: №01.17.14.004.004) და
ლი მიიღებს და გადაუხდის მიწის ნაკვეთების ღირებულებას და ჩადებს ინვესტიციებს წინამდებარე ხელშეკრულებით
ისწინებული ფორმით და წესით. მყიდველის მიერ, წინამდებარე ხელშეკრულების ფარგლებში განხორციელებული
ტიციო შენატანები ჩაითვლება მის საკუთრებად.

006667824

ექსპერტის დასკვნა № 0066

ულების მე-2 მუხლით განისაზღვრა ხელშეკრულების საგნის ღირებულება და გადახდის პირობები. კერძოდ: 1
თანახმად: წინამდებარე ხელშეკრულების პირველ მუხლში მითითებული ხელშეკრულების საგანი გაიყი
უსად 1 (ერთი) ლარად გარკვეული ინვესტიციის განხორციელების პირობით.

/იხ. ნასყიდობის ხელშეკრულება/

4 ივნისის თარიღით, ერთის მხრივ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სახელით - ქალაქ თბილის
ტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქონების მართვის სააგენტო (შემდგომში „გამყიდველი") შპს „ას ჯორჯია"-ს (შემდგომში „მყიდველი") შორის შედგენილი, ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულ
არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის 26.09.2012 წლის ხელშეკრულება
შეტანის შესახებ შეთანხმება.

ხელშეკრულების მე-5 მუხლით განისაზღვრა პრივატიზების პირობები. კერძოდ:

უზრუნველყოფს (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 27 მარტის №87 განკარგულე
ბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 20
ილის №1820952 გადაწყვეტილება) განაშენიანების რეგულირების გეგმით, ასევე განაშენიანების რეგულირებ
ტორების შედეგად გათვალისწინებული ტერიტორიის არანაკლებ 7.5 ჰა-ზე პარკის მშენებლობას, ინვესტიცი
შეადგენს ფულად ექვივალენტში თანხას, არანაკლებ 3 000 000 (სამი მილიონი) აშშ დოლარისა.

შეთანხმება წარმოადგენს 26.09.2012 წლის ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს და მოქმედებს მასთან ერთად.

/იხ. შეთანხმება/

18 სექტემბერს ექსპერტის მიერ ადგილზე ობიექტის ინსპექტირებით და დამკვეთის მიერ მოწოდებულ
ით დადგენილია რომ, ქ. თბილისში, საცხოვრებელი კომპლექსი „დირსი"-ს მიმდებარედ ქაქუცა ჩოლოყაშვილ
და მდ. მტკვარს შორის (01.17.14.003.472, 01.17.14.003.473, 01.17.14.003.482, 01.17.14.003.483, 01.17.14.003.48
.003.487, 01.17.14.003.488, 01.17.14.003.489, 01.17.14.003.523, 01.17.14.003.524, 01.17.14.004.002, 01.17.14.003.53
.003.516, 01.17.14.003.518, 01.17.14.003.494 და 01.17.14.003.800) განთავსებული პარკის მშენებლობა დასრულებულია ფ
ნირებს. პარკი აღჭურვილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2024 წლის
№7176877 გადაწყვეტილებით შეთანხმებულ პროექტში აღწერილი ინფრასტრუქტურით (სკამი, ურნა, სასმელი წყლი
პორტული მოედნის ლამპიონი, სკვერის ლამპიონი, ქუჩის საათი). პარკში განთავსებულია 4 სპორტული მოედან
ით და ტრიბუნებით, შშმ პირებისთვის განკუთვნილი ლიფტი, ველოსადგომები, შადრევანი, 1 შენობა-ნაგებობ
ისთვის, დაცვის სამსახურის და მომსახურე პერსონალის სათავსო, მცირეწლოვან ბავშვთა სათამაშო მოედანი (კაუჩუკი
(2-8 წლამდე)), სავარჯიშო კუთხე, ბავშვთა სათამაშო მოდეანი (მულჩის საფარით (6-12 წლამდე)), ბავშვთა სათამაშ
კაუჩუკის საფარით (10-16 წლამდე)), ძაღლების სასეირნო კუთხე, მემორიალის მოსაწყობი ადგილი, პარკის მთე
ზე გამოყოფილია ველობილიკი შესაბამისი მონიშვნით (ბეტონის ფილა). პარკის მოაჯირი მოპირკეთებულ
ული აგურით და ბაზალტის ფილით, მოაჯირის ნაწილზე გამოყენებულია ლითონის კონსტრუქცია. აღნიშნულ
და თან ერთვის დასკვნას ფოტოილუსტრაციის სახით.

ჯორჯია"-ს მიერ წარმოდგენილი პარკის სიტუაციური ნახაზის მიხედვით, რომელიც შეასრულა შპს „სააგენტო სერვი
ტგმ" (ს/კ 206030418) ირკვევა, რომ განაშენიანების საერთო ფართმა შეადგინა - 71654 კვ.მ. შპს „ჰდე რისერჩ"-ის მიე
ებული სიტუაციური ნახაზი #1 და #2-ის მიხედვით 71654 კვ.მ.-დან საკადასტრო კოდზე 01.17.14.003.800 განაშენიანებ
ის 341 (108+233) კვ.მ.-ით და საკადასტრო კოდზე 01.17.14.003.802 განაშენიანება გადადის 3265 კვ.მ.-ით. ამ ფართებ
ებით ჯამურმა ფართმა შეადგინა 68048 კვ.მ.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე. ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი დოკუმენტაციის/ინფორმაციის და ობიექტი
ე ინსპექტირების მიხედვით დადგინდა, რომ ქ. თბილისში, საცხოვრებელი კომპლექსი „დირსი"-ს მიმდებარედ ქაქუც
შვილის ქუჩასა და მდ. მტკვარს შორის (01.17.14.003.472, 01.17.14.003.473, 01.17.14.003.482, 01.17.14.003.48
14.003.484, 01.17.14.003.487, 01.17.14.003.488, 01.17.14.003.489, 01.17.14.003.523, 01.17.14.003.524, 01.17.14.004.00
14.003.536, 01.17.14.003.516, 01.17.14.003.518, 01.17.14.003.494 და 01.17.14.003.800) განთავსებული პარკის მშენებლობ
ებულია და ფუნციონირებს. პარკი აღჭურვილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - არქიტექტური
ურის მიერ 2024 წლის 16 აგვისტოს №7176877 გადაწყვეტილებით შეთანხმებულ პროექტში აღწერილ
ტრუქტურით (სკამი, ურნა, სასმელი წყლის სოკო, სპორტული მოედნის ლამპიონი, სკვერის ლამპიონი, ქუჩის საათი).
განთავსებულია 4 სპორტული მოედანი განათბებით და ტრიბუნებით, შშმ პირებისთვის განკუთვნილი ლიფტი
დგომები, შადრევანი, 1 შენობა-ნაგებობა ტუალეტისთვის, დაცვის სამსახურის და მომსახურე პერსონალის სათავსო
ლოვან ბავშვთა სათამაშო მოედანი (კაუჩუკის საფარით (2-8 წლამდე)), სავარჯიშო კუთხე, ბავშვთა სათამაშო მოდეანი
ის საფარით (6-12 წლამდე)), ბავშვთა სათამაშო მოედანი (კაუჩუკის საფარით (10-16 წლამდე)), ძაღლების სასეირნო

006667824

ექსპერტის დასკვნა № 006667

[illegible] მოსაწყობი ადგილი, პარკის მთელ ტერიტორიაზე გამოყოფილია ველობილიკი შესაბამისი მონიშვნით [illegible]. პარკის მოაჯირი მოპირკეთებულია დეკორატიული აგურით და ბაზალტის ფილით, მოაჯირის ნაწილზე [illegible] ლითონის კონსტრუქცია. აღნიშნული დასურთდა და თან ერთვის დასკვნას ფოტოილუსტრაციის სახით.

[illegible]"-ს მიერ წარმოდგენილი პარკის სიტუაციური ნახაზის მიხედვით, რომელიც შეასრულა შპს „სააგენტო სერვის [illegible] 206030418) ირკვევა, რომ განაშენიანების საერთო ფართმა შეადგინა - 71654 კვ.მ. შპს „3დე რისერჩ"-ის მიერ [illegible] სიტუაციური ნახაზი #1 და #2-ის მიხედვით 71654 კვ.მ.-დან საკადასტრო კოდზე 01.17.14.003.800 განაშენიანება [illegible] კვ.მ.-ით და საკადასტრო კოდზე 01.17.14.003.802 განაშენიანება გადადის 3265 კვ.მ.-ით. ამ ფართების [illegible] ფართმა შეადგინა 68048 კვ.მ.

ზვიად გუგუციძე

[illegible] ტექნიკური წესით გადაამოწმა: შოთა ივანაშვილი

[illegible] ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: შოთა ივანაშვილი

შეთანხმება

ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის შესახებ 2012 წლის 26 სექტემბერს გაფორმებულ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით რიგ ღონისძიებათა განხორციელების თაობაზე

ქ. თბილისი 23 / დეკემბერი / 2024 წელი

ერთი მხრივ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სახელით – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ქონების მართვის სააგენტო (შემდგომში – გამყიდველი/სააგენტო), წარმოდგენილი მისი უფროსის, ს[illegible] პაიკიძის, [illegible] 87001006301) [illegible]

მეორე მხრივ, შპს „ას ჯორჯია“ (ს/კ 406024270, მისამართი: [illegible] ელექტრონული წარმომადგენლის – დავით სამხარაძის (პ/ნ 01008012428) მიერ

შემდეგში ერთობლივად წოდებული, როგორც: მხარეები,

პრეამბულა

(1) ვინაიდან მხარეებს შორის 2012 წლის 26 სექტემბერს დაიდო „ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ნასყიდობის შესახებ“ ხელშეკრულება (შემდგომში: ხელშეკრულება);

(2) ვინაიდან, ხელშეკრულების 5.1 და 5.4 პუნქტების მიხედვით [illegible] 2019 წელი იქნება შეფასების ცვლილების გათვალისწინებით, მყიდველმა [illegible] 2024 წლის 31 დეკემბრამდე უზრუნველყოს შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული [illegible] 7.5 მ ფართობზე პირის მშენებლობის დასრულება და [illegible] 3,000 მ² მიწის ნაკვეთის [illegible] დიდღვრის ინვესტიციის განხორციელება, მხარეთა ხელშეკრულების 5.1 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობა და მისი წაწილობრივ შესრულება ითვლება, როგორც ხელშეკრულებით, ასევე, მხარეებს შორის 2011 წლის 29 ივლისს დადებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ნებისმიერ მიწის ნაკვეთს;

(3) ვინაიდან, ხელშეკრულებით პირი განმარტებულია როგორც: *„ლანდშაფტური მშენებლობის შედეგად [illegible] ტერიტორიის ნაირსახეობა, რომელშიც გამწვანებულია მწვანე ნარგავები (ხეები, ბუჩქები და სხვა). მიწისთავისა დროს სპეციალური ზომების მეშვეობით ინიციალურად [illegible] დასანერგებლად [illegible] ხელ უნდა დაიცვან ისეთი სახის ეროზიული პროცესები, რომლებიც [illegible] ხელს უნდა დაიცვან და არსებულ დაზიანებებთან ბრძოლის ღონისძიებები [illegible] ხორციელდეს მიწისთავის, ტექნიკური ნორმების შესაბამისად, დაბინძურებისგან და [illegible] ეროზიული პროცესების თავიდან შეკავების მიზნით.“*

(4) ვინაიდან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 31 [illegible] [illegible] განკარგულებით დამტკიცდა ცვლილება ქალაქ თბილისის [illegible] [illegible]

მტკვრის მთის არსებული მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.17.14.003.241) მრავალფუნქციური სახლთვრებული კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ" ქალაქ თბილისის მერის 2012 წლის 19 აპრილის №944 განკარგულებით დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმაში, განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის შესაბამისად შესაცვლელად: განაშენიანების რეგულირების გეგმა:

(5) ვინაიდან, მყიდველის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის ხასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2024 წლის 21 მაისის №033817224 დასკვნით, დგინდება, რომ მყიდველმა 2018 წლის ივლისიდან 2023 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით პერიოდში გასწია 3 117 449,93 აშშ დოლარის (სამი მილიონი ას ჩვიდმეტი ათას ოთხას ორმოცდაცხრა აშშ დოლარი და ოთხმოცდაცამეტი ცენტი) ოდენობის ინვესტიცია ქ. თბილისში, სახლთვრებული კომპლექსი „დორხის" მშენებარედ, ქ.ქუჩა ჩოლოყაშვილის და მდ. მტკვრის მთის ზღვ. №01.17.14.003.484, №01.17.14.003.487, №01.17.14.003.488, №01.17.14.003.489, №01.17.14.003.523, №01.17.14.003.524, №01.17.14.004.002, №01.17.14.003.472, №01.17.14.003.473, №01.17.14.003.475, №01.17.14.003.482, №01.17.14.003.483) მდებარე პარკის მოწყობასა და შენახვისთვის ინფრასტრუქტურის აშენებაზე;

(6) ვინაიდან, მყიდველმა ჯეროვნად ვერ შეასრულა ხელშეკრულებით გასაზღვრული პარკის მშენებლობის დასრულებისა და ფუნქციონირების დაწყების ვალდებულება 2023 წლის 31 დეკემბრამდე, თუმცა მყიდველის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2024 წლის 3 ივნისის №033839826 დასკვნით, დგინდება, რომ მყიდველმა 2023 წლის 31 დეკემბრამდე პერიოდში გასწია ინვესტიცია ქ. თბილისში, სახლთვრებული კომპლექსი „დორხის" მიმდებარედ, ქ.ქუჩა ჩოლოყაშვილის და მდ. მტკვრის მთის (ს/კ: №01.17.14.003.484, №01.17.14.003.487, №01.17.14.003.488, №01.17.14.003.489, №01.17.14.003.523, №01.17.14.003.524, №01.17.14.004.002, №01.17.14.003.472, №01.17.14.003.473, №01.17.14.003.475, №01.17.14.003.482, №01.17.14.003.483) მდებარე პარკის მოწყობის სამუშაოებში მოსაზიდველი სამუშაოები, ხეთა ნარგვის მოწყობა, ორ. ავეჯის (ურნების, სკამების, გვალითების) მოწყობა, ტერასის კედლის ხაზოვანების დეკორატიული ფერადი და ბრტყელი ფილებით, სამგზავრო გასართობი მოედნების მოწყობა, ლითონის მოაჯირების მოწყობა, ასფალტის მოწყობა დეკორატიული ფილებით, მიმდებარე მიწის მოწყობა, გამწვანების ტიპი და მოწყობა მცენარეები) მოწყობა, წყალგანალიზაციის მოწყობა, ელქსელის მოწყობა, სამგზავრო გასართობი ატრაქციონების, ფანჩატურის და სკვერის ფუნქციონირების მოწყობა;

(7) ვინაიდან, მყიდველის მიერ საჯარო რეესტრში წარდგენილი, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2024 წლის 24 ოქტომბრის №[illegible] ექსპერტიზის დასკვნით ოპტიმალურად დადგინდა, რომ ქ. თბილისში, სახლთვრებული კომპლექსი „დორხის" მიმდებარედ, ქ.ქუჩა ჩოლოყაშვილის და მდ. მტკვრის მთის ზღვ. №01.17.14.003.472, №01.17.14.003.473, №01.17.14.003.482, №01.17.14.003.483, №01.17.14.003.484, №01.17.14.003.487, №01.17.14.003.488, №01.17.14.003.489, №01.17.14.003.523, №01.17.14.003.524, №01.17.14.004.002, №01.17.14.003.530, №01.17.14.003.516, №01.17.14.003.518, №01.17.14.003.494 და №01.17.14.003.800) განთავსებული პარკის მოწყობა-მშენებლობა დასრულებულია და ფუნქციონირებს. პარკი აღჭურვილია ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე სათვალთვალო ხელსაწყოების ეროვნული ბიუროს 2024 წლის 16 აგვისტოს №[illegible] ვიდეოსათვალთვალო მეთოდებით ტექნიკური ექსპერტიზის აქტით, ცეცხლსაწინააღმდეგო წყლის ხაზი, სანიტარული ტუალეტის დანადგარი, სველის დანადგარი, ელექტრო ხაზის, პარკში

განთავსებულია 4 სხვადასხვა ძირითადი კომპონენტისაგან და კონსტრუქციით, 800 მილიმეტრის განკუთვნილი ღიობით, ვერტიკალურობაში. შლარგანი, 1 მეტრის ნაკვეთის კონტროლის, კაბელ სამშენებლო და მოსამსახურე შენობისთვის ხაზებით. შლარგის ნაკვეთის ხაზებით (2-8 წლამდე)). ხაზარჯიანი კვეთის, მაქსიმალური ხაზებით ძირითადი (ტექნიკის ხაზებით 10-12 წლამდე)). ხაზებით ხაზამანი ძირითადი (კვეთის საფასური (10-16 წლამდე)), ძალების სხვადასხვა კვეთის, მეტალიზაციის მისაწვდომი ადგილი, პარკის მიერ შენიშვნებზე განსაზღვრული ელექტრული შესაძლებლობა მიმაწვდილი (ნებართვის ფილის, პარკის მიერ ობიექტის ტერიტორიის და მაზალების ფილით, მიკვლევის ნაწილზე განსაზღვრული ტერიტორიის კონტროლის).

(8) ვინაიდან, მეიჯერის მიერ ხაფქნტორში წარმოდგენილი დოკუმენტაციის თანახმად, პარკის ნაწილი მოწყობილია მეიჯერის საკუთრებაში არსებულ №01.17.14.004.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც არ ფიზიკურად ხელშეკრულებით ამჟამად მოიჯარეს მიერ 2011 წლის 29 ივლისს დადებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მრავალწლიანების ნაგანი, იგივე იმის გათვალისწინებით, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მეიჯერის საკუთრებას და მასზე პარკის ნაწილის მოწყობა გათვალისწინებული იყო ვახანძროების რეგულირების გეგმით, მხარეთა შეთანხმებით, ზემოხსენებული საკადასტრო კოდის შესახებ ცნობა მესაძლებელია წაითხოთ ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრული პარკის ტერიტორიის ნაწილში, იმ პირობით, რომ მასზე გავრცელდება პარკის დაკვირვებით ხელშეკრულების და წინამდებარე შეთანხმებით გათვალისწინებული შესაბამისი პირობები;

(9) ვინაიდან, ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად *„მეიჯერის მიერ წარმოდგენილი პარკის ტერიტორიის ნახაზის მიხედვით, რომელიც შპს „ხაფქნტორი ხერვის ცენტრი ცენტ" (ს/კ 206030418) ობიექტის რეაბილიტაციების სერვისით ფირმას შედგება 71 654 კვ.მ. შპს „ჰდე რისერვ" ის მიერ წარმოდგენილი ხაზედაზეთი ნახაზი #1 და #2 ის მიხედვით 71 654 კვ.მ დან საკადასტრო კოდზე 01.17.14.003.800 განთავსებულ ფართის 341 (108-233) კვ.მ. ით და საკადასტრო კოდზე 01.17.14.003.802 განთავსებულ ფართის 3265 კვ.მ. ით, ამ ფართების გამოკლებით ჯამურად შედგება 68048 კვ.მ.";*

(10) ვინაიდან, ხაფქნტის შესაბამისი თანამშრომლების მიერ მეიჯერის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესწავლის, პარკის ადგილზე დათვალიერების და შესაბამისი ხაზედაზეთი ნახაზების მოპოვების შედეგად, გამოვლინდა, რომ შპს „ხაფქნტო ხერვის ცენტრი ცენტ" ის (ს/კ 206030418) მიერ მოპოვებული ხაზედაზეთი ნახაზით, პარკის ტერიტორიის ნაწილი №01.17.14.003.800 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთიდან წარმოდგენილი იქნა 3168 კვ.მ., ხოლო №01.17.14.003.802 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთიდან – 1146 კვ.მ. შესაბამისად, ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებული შპს „ჰდე რისერვ" ის მიერ წარმოდგენილი ხაზედაზეთი ნახაზი #1 და #2 არ შეესაბამება შპს „ხაფქნტო ხერვის ცენტრი ცენტ" ის (ს/კ 206030418) მიერ მოპოვებული ხაზედაზეთი ნახაზით გათვალისწინებულ მონაცემებს;

(11) ვინაიდან, შპს „ხაფქნტო ხერვის ცენტრი ცენტ" ის (ს/კ 206030418) მიერ მოპოვებული ხაზედაზეთი ნახაზის მიხედვით, პარკის ტერიტორიის ფარგლებში, ასევე, ჩაფლული ქსელის ობიექტის მფლობელობის საკუთრებაში არსებული №01.17.14.003.279 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, 94 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ტერიტორია;

(12) ვინაიდან, დღეის მდგომარეობით, №01.17.14.003.800, №01.17.14.003.802 და №01.17.14.003.279 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებას, ამასთან, აღნიშნული უძრავი ქონება არ ყოფილა ხელშეკრულებით ან/და მხარეებს შორის 2011 წლის 29 ივლისს დადებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პრივატიზების საგანი, ასევე, აღნიშნულ ნაკვეთებზე პარკის მიწყობა არ იყო გათვალისწინებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით, ზემოხსენებული საკადასტრო კოდების ტერიტორიაზე ქალაქ ჩაველილი ხელშეკრულებით განსაზღვრული პარკის ფართობის ანგარიშში აღნიშნულიდან გამომდინარე, დგინდება, რომ ხელშეკრულების ფარგლებში, მყიდველის მიერ პარკი მოწყობილია 64 296 კვ.მ. ფართობზე;

(13) ვინაიდან, ექსპერტიზის დასკვნით არ დასტურდება შექმნილი პარკის სრული შესაბამისობა ხელშეკრულების 6.2.10-6.2.11 პუნქტებით გათვალისწინებულ ზოგიერთ პირობასთან, რომლებიც ითვალისწინებს პარკის ტერიტორიაზე შესაბამისი ინფრასტრუქტურის არსებობის ვალდებულებებს, კერძოდ, არ დასტურდება სასწრაფო სამედიცინო დახმარების ორი პუნქტის, კვების პუნქტების და ერთზე მეტი სველი წერტილის (გამოთვლილია მხოლოდ ერთი შენობა ხაფანგარემონტისთვის), ერთზე მეტი ქოხის სათის (გამოთვლილია მხოლოდ ერთი სათი) და დეკორატიული ქოთნის მოწყობის არსებობა;

(14) ვინაიდან, მყიდველის მიერ წარმოდგენილია ქალაქ თბილისში, საცხოვრებელი კომპლექსი „ვერის" მიმდებარედ გასანაშენიანებელი პარკის დენდროლოგიური პროექტი (დათარიღებული 30.4 წლის 01 აპრილით) და „ახლად გაშენებული პარკის ტერიტორიაზე არსებული შეკრული ნარგავების ხარისხობრივი შეფასება" (დათარიღებული 2024 წლის 24 ივნისით), რომელთა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან შეთანხმებული დენდროლოგიურ პროექტთან შესაბამისობა დასტურდება აღნიშნული სამსახურის 2024 წლის 01 ოქტომბრის №18 01242752516 კორესპონდენციით;

(15) ვინაიდან, მყიდველი მიღებითებს ხელშეკრულებით გადაცემული უძრავი ქონების ნაწილის ცალკული პარტის მიერ შესაბამისი სასარგებლებრივი ნაგებობის გამოყენების ვადის გარშემოების თაობაზე, რაც, მყიდველის მითითებით, გახდა პარკის მცირე ნაწილის მწყობრიდან გამოხრიალების შეუძლებლობის მიზეზი თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთებზე და რასთან დაკავშირებითაც წარმოდგენილია შესაბამისი ხარჯთაღრიცხვა და სახარჯთაღრიცხვო სამართალწარმოების რიგი მასალები;

(16) ვინაიდან, ხელშეკრულებითა და განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული ტერიტორიაზე დანიშნულებისამებრ მწყობრიდან გამოსული ნარგავების ნაწილის ჩანაცვლების ვალდებულების შესრულების მიზნით, მყიდველის მიერ ჩატარებული ინვენტარიზაციის შედეგად, პარკის

1. ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული პარკის მოწყობის ვალდებულება მიჩნეულ იქნას ნაწილობრივ შესრულებულად, კერძოდ, დადასტურდეს 64 290 კვ.მ. ფართობზე პარკის შემდეგში: **პარკის I ნაწილი**) მოწყობის ვალდებულების შესრულება.

2. ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული არანაკლებ 3 000 000 (სამი მილიონი) აშშ დოლარის ოდენობის ინვესტიციის განხორციელების ვალდებულება მიჩნეულ იქნას სრულად შესრულებულად.

3. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველი სრულად თავისუფლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების არაკეთილსინდისიერად შესრულებისთვის ჯარიმის/პირგასამტეხლოს გადახდის მოთხოვნის უფლებისაგან.

4. მყიდველი ვალდებულია, შეთანხმების დადებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) წლის ვადაში, განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული ტერიტორიიდან პარკისათვის გათვალისწინებული დარჩენილი 10 704 კვ.მ. ფართობზე დაასრულოს პარკის (შემდგომში: **პარკის II ნაწილი**) (პარკის I ნაწილი და პარკის II ნაწილი შემდგომში ერთად: **პარკი**) მოწყობა შემდეგი პირობებით:

   4.1. არაუგვიანეს წინამდებარე შეთანხმების დადებიდან 12 (თორმეტი) თვის ვადაში ეცნობოს საჯაროების მეთხოვგაში, განაშენიანების რეგულირებით გეგმის კორექტირება და განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, პარკის II ნაწილის პროექტის შეთანხმება კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოებთან (მათ შორის, ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე ხეების ჭრის/ამოძირკვის/გადარგვის ნებართვის გაცემის საკითხი საჭიროების და ხასიათ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურთან, ყოველგვარი ცვლილების განაშენიანების რეგულირების გეგმა და პარკის პროექტი უნდა შეესაბამებოდეს ხელშეკრულებისა და ამ შეთანხმების პირობებს.

   4.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულებით გადაცემული ეკონომიკური ქონების შესახებ პირთა მიერ ფაქტობრივად ფლობის ფაქტი არ წარმოადგენს პარკის II ნაწილის მშენებლობის ვალდებულების ამ შეთანხმებით განსაზღვრული ვადის დარღვევად და/და არაჯეროვნად შესრულების საფუძველს/საბაბად გარიგების ცალმხრივად გათვალისწინებით. მყიდველი უფლებამოსილია, კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით, საკუთრებაში შეითანხმოს მიწის ნაკვეთის ადმინისტრაციულ ორგანოებს განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება ნაწილობრივ პარკის ტერიტორიის განსაზღვრის/ცვლილების/დახუსტების მიზნით, რომელიც ცალკე განთავსდება პარკის II ნაწილი. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება ნაწილობრივ პარკის ტერიტორიის განსაზღვრული ადმინისტრაციული ორგანოებს წინამდებარე პუნქტი არ შეიცავს ადმინისტრაციული დანიშნულების ნებართვების დაკეთებებით.

   4.3. არაუგვიანეს წინამდებარე შეთანხმების დადებიდან 3 (სამი) წლის ვადაში დაასრულოს პარკის II ნაწილის მშენებლობა/მოწყობა კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

   4.4. პარკის II ნაწილი უნდა ითვალისწინებდეს რაღაც საათიდან ზემოთ განაშენიანების წესით ნარგავებს, ასე შემდეგ საჭირო ინფრასტრუქტურის ჩანთნილობით და ასე

ამომწურავი): მოსასვენებელი სკამები, ლამპიონები, საყოფაცხოვრებო ნარჩენების განთავსების კონტეინერები, სასმელი წყლის წერტილები, არანაკლებ 1 (ერთი) სველი წერტილი, ფეხით მოსიარულეთა და ველოსიპედის სავალი ბილიკები - ვიზუალურად ან/და ფიზიკურად გამიჯნული;

4.5. პარკის II ნაწილი უნდა წარმოადგენდეს ერთიან, კონცენტრირებულ ტერიტორიას, ესაზღვრებოდეს პარკის I ნაწილს და მასთან ერთად ქმნიდეს ერთიან ლანდშაფტურ სივრცეს.

4.6. პარკის II ნაწილის ტერიტორია შესაძლოა მოიცავდეს როგორც მხარეებს შორის 26.09.2012 წელს დადებული ხელშეკრულებით (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: 121044164, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი: 26.09.2012 წ.), ასევე 29.07.2011 წელს დადებული ხელშეკრულებით (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: 110793575, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი: 29.07.2011 წ.) გათვალისწინებულ ნებისმიერ ნაკვეთს/ნაკვეთებს და ხელშეკრულების 5.3.1 პუნქტით გათვალისწინებულ დამატებით მიწის ნაკვეთებს. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, პარკის ტერიტორია არ მოიცავს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ან სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ (რეგისტრირებულ ან დაურეგისტრირებელ) მიწის ნაკვეთს.

4.7. მყიდველი უფლებამოსილია, პარკის II ნაწილი განათავსოს მყიდველის კერძო საკუთრებაში არსებულ ისეთ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე, რომელიც არ წარმოადგენს ამ შეთანხმების 4.6 პუნქტით განსაზღვრულ ქონებას, შემდეგი პირობებით:

ა) შესაბამისი მიწის ნაკვეთი უფლებრივად უნაკლოა, რაც გულისხმობს ყოველგვარი ვალდებულების, შეზღუდვისა ან/და უფლებრივად დატვირთვისგან (მათ შორის, იპოთეკა) თავისუფალ მდგომარეობას;

ბ) მიწის ნაკვეთი აკმაყოფილებს შეთანხმების 4.5 პუნქტით განსაზღვრულ მოთხოვნებსა და შეთანხმების სხვა შესაბამის პირობებს;

გ) მყიდველი, განაშენიანების რეგულირების შესაბამისი წესით ცვლილებამდე, სააგენტოს წინასწარ წერილობით წარუდგენს შესაბამისი მიწის ნაკვეთის მახასიათებლებს (საკადასტრო კოდი, ფართობი და საჯარო რეესტრის ამონაწერი, სიტუაციური ნახაზი) და სააგენტო გასცემს წინასწარ წერილობით თანხმობას ასეთ მიწის ნაკვეთზე პარკის II ნაწილის განთავსებასთან დაკავშირებით;

დ) მყიდველი, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით, უზრუნველყოფს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისი ცვლილების, რომლითაც გათვალისწინებული იქნება შესაბამის მიწის ნაკვეთზე პარკის II ნაწილის განთავსება, დამტკიცებას არაუგვიანეს ამ შეთანხმების 4.1 პუნქტით გათვალისწინებული ვადისა. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისი ცვლილების საფუძველზე, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პირობად განსაზღვრული უნდა იყოს წინამდებარე პუნქტით [illegible] გათვალისწინებული პირობა;

ე) განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისი ცვლილების, რომლითაც შესაბამის მიწის ნაკვეთზე გათვალისწინებული იქნება პარკის II ნაწილის განთავსება, დამტკიცებიდან არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვის ვადაში, მყიდველი

ტერიტორიაზე სხვა საჯარო რესურსის ტრიალული ნაგებობის ერთეულ ნიღაბებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ საჯარო რესურსი ინფორმაციის ნაკეთებზე ხელშეკრულების წინამდებარე ძალაში შესვლის საფუძველზე ხელმისაწვდომ ვალდებულებების რეგისტრაციას;

ე) ყოველწლიური ეშვის განთავსებისად, შეთანხმების მიხის ნაკეთზე ტრიალული პარკის II ნაწილთან დაკავშირებით წინამდებარე შეთანხმებითა და ხელშეკრულებით განსაზღვრული ყველა და წემისწინაო პირობა.

5. მყიდველი ვალდებულია, შეთანხმების მე 4 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების დადასტურების მიზნით, წარუდგინოს გამყიდველს სხვა დოკუმენტები სახელობის სახანძრო ეროვნული ბიუროს მიერ, ან მხარეთა წერილობითი შეთანხმების შემთხვევაში, „მუდალტრული აღრიცხვის, აწგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე 14 მუხლის მე-5 პუნქტით განსაზღვრული აუდიტორული ფირმის მიერ გაცემული შესაბამისი საქმიანობრივი დასკვნა, არაუგვიანეს 4.3 პუნქტით გათვალისწინებული ვადის ამოწურვიდან 90 (ოთხმოცდაათი) კალენდარული დღის განმავლობაში.

6. მყიდველი ვალდებულია, უზრუნველყოფის პარკის ძველი ტერიტორია ტრიალული შესყიდვის პირობებით:

6.1. უზრუნველყოფის პარკის ტერიტორიაზე მოსახლეობის ეფექტი შესვლა 24 საათის განმავლობაში. ყოველგვარი გაუგებრობის თავიდან აცილების მიზნით, პარკის ტერიტორიაზე მოსახლეობის ეფექტი შესვლა განხორციელდეს მოსახლეობის ყოველგვარი ხასიათლის გარეშე ფიზიკური დამუშავის ეფექტის პარკის ტერიტორიაზე.

6.2. უზრუნველყოს პარკის პროფილის შენარჩუნება მყიდველის, განსახორციელებლის მხრ სათანადო მოვლა-პატრონობა და ეკოლოგიური და ეკონომიკური ნორმების დაცვა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

6.3. უზრუნველყოფის პარკის კეთილმოწყობა და შენარჩუნება მოქმედი კანონმდებლობის თანამედროვე ტექნიკური ნორმების და წესების შესაბამისად:

ა) პარკის ინვენტარი და ინფრასტრუქტურა შენარჩუნდეს, იქნას და შეკეთდეს იმ მიზნებით, იმ მდგომარეობაში და იმ ეფექტით, რომელიც შესაბამება მოწესრიგებულ მუშაობას. ადმინისტრაციული მოსახლეობის არის აბიმწყრალი; მოსახლეობული სკამები, სანიტარული ნაგებობის განთავსების კონტეინერები, ტაბლეთები, ხანძრის წყლის წერტილები, ფენები მოსახლეობული და ეფექტიანად ფიზიკური ბილიკები ეფექტიანად ასევე ფიზიკურად გამოყენებული;

ბ) პარკის ტერიტორიაზე იქნას ხელი ნეგატიური, ეფექტიანი და სანიტარული ნორმების დაცვით, რომელიც ხელმისაწვდომ იქნა იყოს ვეზიტორებისათვის პარკის სამუშაო საათების დროს (24 საათის განმავლობაში);

გ) უზრუნველყოფის პარკის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავები სათანადო ეფექტით განაშენიანება, ძველი მოვლა-პატრონობა და აღდგენის ეფექტი

დ) მოსდებით პარკში გახარავნებული შენობა ნაგებობების ხელახალი ტექნიკური მდგომარეობაში შეფასება;

ე) ეზრუნველყოს პარკის სისტემატიური დაგვა დასუფთავება და სანიტარული დასუფთავება და საყოფაცხოვრებო ნარჩენების დროული გატანა.

6.4. ხელშეკრულების განხორციელებას უზრუნველყოფა მიაგებულის ხელშეკრულების მოქალაქეების დასაქმება;

6.5. წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული პირობა მოქმედებს მყიდველის მიერ შეთანხმების მე-10 პუნქტის შესაბამისად მუნიციპალიტეტისათვის გადმოცემამდე არსებული პირობები პარკის I ნაწილთან მიმართებით ძალაში შეთანხმების გაფორმების მომენტიდან, ხოლო პარკის II ნაწილთან მიმართებით - ასეთი მოწყობიდან.

7. მყიდველი ვალდებულია, არაუგვიანეს წინამდებარე შეთანხმების ხელმოწერიდან 24 (ოთხმოცდა) კალენდარული დღის ვადაში წარუდგინოს გამყიდველს არანაკლებ 57 000 (ორმოცდაშვიდმეტი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობის უზრუნველყოფა და გამოუხმობი საბანკო გარანტია, რომლის მოქმედების ვადაც არანაკლებ 5 (ხუთი) თვით უნდა აღემატებოდეს შეთანხმების მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების ბოლო ვადას. საბანკო გარანტია, მისი მოქმედების პერიოდში, უნდა უზრუნველყოფდეს ხელშეკრულებით და შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას. წინამდებარე პუნქტით განსაზღვრული საბანკო გარანტიის წარმოდგენიდან არაუგვიანეს 7 (შვიდი) სამუშაო დღის ვადაში, საგენერალო შესაბამისი გარანტის წინაშე ყურადღებით ყურს იტყვის ხელშეკრულების ფარგლებში მყიდველის მიერ საგენერალოთვის წარდგენილი, სს „საქართველოს ბანკის" მიერ 2018 წლის 24 ივლისს გაცემული №PE4095318 გარანტიიდან გამომდინარე მოთხოვნის უფლებებზე.

8. შეთანხმების მე-4 პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულების უზრუნველყოფის მიერ დადასტურების შემდეგ გამყიდველი დაუბრუნებს მყიდველს შესაბამის საბანკო საბანკო გარანტიას, კერძოდ, უარს იტყვის საბანკო გარანტიიდან გამომდინარე მოთხოვნის უფლებაზე. საბანკო გარანტიის დაბრუნების მოძენებაში მყიდველის მიერ არ უნდა იყოს დარღვეული ხელშეკრულებით ან შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულება და მას არ უნდა ჰქონდეს ხელშეკრულების ან შეთანხმების ფარგლებში დაკისრებული გადაუხდელი პირგასამტეხლო.

9. ფოტოტაბარი ეჭვის გამოსარიცხად, მყიდველის მიერ ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებად ითვლება გამყიდველის მიერ წერილობითი ფორმით განსაზღვრული გათვალისწინებული წესით მათი შესრულების დადასტურების მიმღებიდან.

10. 2026 წლის 23 სექტემბრიდან, იმ პირობით, რომ მყიდველის მიერ ჯეროვნად ხორციელდება შეთანხმების 6.2-6.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებები, მყიდველი უფლებამოსილია გამოიყენოს შემდეგი შესაძლებლობა:

10.1. გადასცეს გამყიდველის პარკის ნაწილი საკუთრების ვალდებულების ნაწილობრივ გამყიდველისათვის პარკის ტერიტორიის მიწის ნაკვეთების და ამ ტერიტორიაზე მის საკუთრებაში არსებული ინფრასტრუქტურის შიდა მოთხ, წყლის, სანიაღვრე ხაკანალიზაციო, ელ-ენერგიის სისტემები და ხაინჟინრო ინფრასტრუქტურის ხაკომუნიკაციო კვანძები ხაღრუნავი ხიდაკები. ხაკანალიზაციო, სასიხლი ხიდაკები.

განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულების გამყიდველის მიერ დადასტურების მომენტიდან, ოდენ ავტომატურად გაუქმებულად ითვლება ასევე პარკის II ნაწილის მიმართ - შეთანხმების 10.2 პუნქტით განსაზღვრული შესაბამისი პირობების გათვალისწინებით.

11. მყიდველის მიერ შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში თითოეული დარღვევისთვის მას ეკისრება გამყიდველის მიმართ პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება. პირგასამტეხლო მყიდველს დაეკისრება ვალდებულების დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ვალდებულების სრულად შესრულებამდე/დარღვევის აღმოფხვრამდე, დღიურად შემდეგი ოდენობით:

11.1. შეთანხმების მე-4, მე-6 და მე-7 პუნქტებით გათვალისწინებული თითოეული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში - 500 (ხუთასი) ლარი;

11.2. ხელშეკრულების 5.2 პუნქტით გათვალისწინებული აშენებული ბინების შესაბამისი ფართების გამყიდველისათვის გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულებით და შეთანხმებით გათვალისწინებული თითოეული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში გამყიდველისათვის გადასაცემი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების (მშენებლობადასრულებული და ექსპლუატაციაში მიღებული მდგომარეობით) 0,1%;

11.3. შეთანხმების სხვა პირობების დარღვევის შემთხვევაში - 100 (ასი) ლარი.

12. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დათქმა ხელშეკრულების პირობების კონფიდენციალურობის თაობაზე კარგავს ძალას. შესაბამისად, ხელშეკრულება, მასში შესული ცვლილება და წინამდებარე შეთანხმება არ ექვემდებარება კონფიდენციალურ რეჟიმს.

13. შეთანხმების პუნქტები ცვლის ან/და ავსებს ხელშეკრულების პირობებს და განიხილება მასთან ერთად. ხელშეკრულების პირობები, რომელიც არ იცვლება წინამდებარე შეთანხმებით, რჩება უცვლელი. შეთანხმებისა და ხელშეკრულების პირობებს შორის წინააღმდეგობის შემთხვევაში, უპირატესობა ენიჭება შეთანხმებას.

14. შეთანხმება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

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

16. შეთანხმება გაფორმებულია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამი) ეგზემპლარად, რომლებიდანაც ერთი რჩება გამყიდველს, ხოლო ორი გადაეცემა მყიდველს.

17. ყოველგვარი ბუნდოვანების აღმოფხვრის მიზნით, ხელშეკრულებითა და შეთანხმებით გათვალისწინებული შესაბამისი ვალდებულებების ამსახველი ინფორმაცია მყიდველისათვის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლებით გადაცემულ უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული რჩება მყიდველის მიერ ხელშეკრულებითა და შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისა და მათი შესრულების გამყიდველის მიერ წერილობით დადასტურებამდე

18. №01.17.14.004.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელზეც მოწყობილია პარკის I ნაწილი, სრულად ვრცელდება პარკთან დაკავშირებით

ხელშეკრულებითა და შეთანხმებით განსაზღვრული შესაბამისი პირობები, აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება ხელშეკრულება. შეთანხმება და მის საფუძველზე მყიდველის მიერ ნაკისრი შესაბამისი ვალდებულებები, აღნიშნული რეგისტრაცია შესაძლებელია განხორციელდეს სააგენტოს მიერ საჯარო რეესტრისათვის ცალმხრივი მიმართვის საფუძველზე

19. შეთანხმება და მის საფუძველზე მყიდველის მიერ ნაკისრი შესაბამისი ვალდებულებები ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას ხელშეკრულების საფუძველზე პრივატიზებულ ყველა ქონებაზე, ასევე, მყიდველის საკუთრებაში არსებულ იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომლებზეც განთავსებულია პარკი. კერძოდ, ნ.კ: №01.17.14.003.472, №01.17.14.003.473, №01.17.14.003.482, №01.17.14.003.483, №01.17.14.003.484, №01.17.14.003.487, №01.17.14.003.488, №01.17.14.003.489, №01.17.14.003.523, №01.17.14.003.524, №01.17.14.003.536, №01.17.14.003.516, №01.17.14.003.518, №01.17.14.003.494 აღნიშნული რეგისტრაცია შესაძლებელია განხორციელდეს სააგენტოს მიერ საჯარო რეესტრისათვის ცალმხრივი მიმართვის საფუძველზე.

20. ხელშეკრულებისა და შეთანხმების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ხარჯების გადახდას უზრუნველყოფს მყიდველი.

მხარეთა ხელმოწერები:

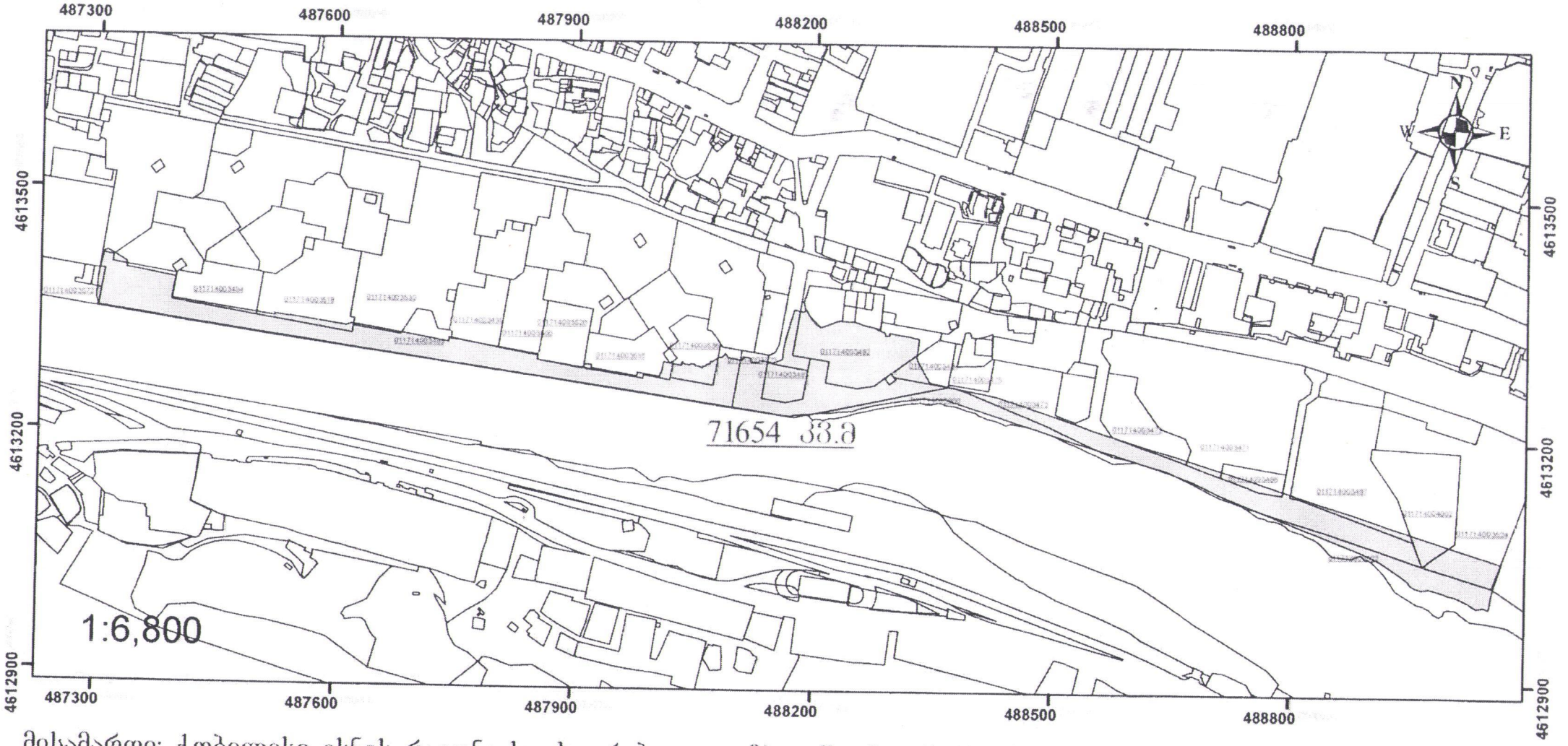
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო

სერგო ბირკაძე

შპს „ას ჯორჯია“

დავით ხაჩხარაძე

სიტუაციური ნახაზი



მისამართი: ქ.თბილისი, ისნის რაიონი, საცხოვრებელი კომპლექსი "დირსი"-ს მიმდ.ტერიტორია

პირობითი აღნიშვნები:

სკვერისა და ტერიტორიის კეთილმოწყობის კონტური 71654 კვ.მ

რეესტრის რუკის მონაცემები

დამკვეთი: შპს ას ჯორჯია

შემსრულებელი: შპს სააგენტო სერვის ცენტრი ტ.ჯ.მ

მომზადების თარიღი: 21.03.24

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

22 ვახტანგ გორგასლის ქუჩა
0114 თბილისი, საქართველო
+995 32 240 54 05
info@napr.gov.ge

05 / აგვისტო / 2025 წ.

KA011760955599925

№ **176158**

ოთარი ნარჩემაშვილს
(პირადი ნომერი: 01007015722)
მისამართი: ქალაქი თბილისი, სპირიდონ კედიას 10დ ბინა 43

ბატონო ოთარ,

სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (შემდგომ - „სააგენტო“) წარმოდგენილი თქვენი 2025 წლის 05 აგვისტოს N202823/17 განცხადების შესაბამისად, დანართის სახით გეგზავნებათ მოთხოვნილი დოკუმენტ(ებ)ის ასლ(ებ)ი.

დანართი: 11 გვერდი.

დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია ელექტრონული ფორმით წერილზე დატანილი 15-ნიშნა ნომრით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე www.napr.gov.ge ელექტრონული კანცელარიის მეშვეობით.

ხელმოწერილია/
შტამპდასმულია
ელექტრონულად

შეთანხმება

ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ხასყიდობის შესახებ 2012 წლის 26 სექტემბერს გაფორმებული ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით რიგ ღონისძიებათა განხორციელების თაობაზე

ქ. თბილისი 23 / დეკემბერი / 2024 წელი

ერთი მხრივ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის სახელით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქონების მართვის სააგენტო (შემდგომში გამყიდველი/სააგენტო), წარმოდგენილი მისი უფროსის სერგო ბირკაძის (პ/ნ: 57001006011) მიერ;

მეორე მხრივ, შპს „ას ჯორჯია“ (ს/კ: 406024270, შემდგომში: მყიდველი), წარმოდგენილი უფლებამოსილი წარმომადგენლის დავით სამხარაძის (პ/ნ: 01008012428) მიერ,

შემდეგში ცალ-ცალკე წოდებული, ორივეორე: მხარეები,

პრეამბულა

(1) ვინაიდან, მხარეებს შორის 2012 წლის 26 სექტემბერს დაიდო „ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ხასყიდობის შესახებ“ ხელშეკრულება (შემდგომში: ხელშეკრულება);

(2) ვინაიდან, ხელშეკრულების 5.1 და 5.4 პუნქტების მიხედვით (ხელშეკრულებაში 2018 წლის 4 ივნისის შესული ცვლილების [illegible]), მყიდველმა იკისრა ვალდებულება, 2021 წლის 31 დეკემბრისადმე უზრუნველყოფილი მეხსიერების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული ტერიტორიის არანაკლებ 7.5 ჰა ფართობზე პარკის მშენებლობის დასრულება და ამ მიზნით, არანაკლებ 5 000 000 (ხუთი მილიონი) აშშ დოლარის ოდენობის განხორციელება. ამასთან, ხელშეკრულების 5.4.3 პუნქტის თანახმად, ხელშეკრულებით განსაზღვრული პარკი ან/და მისი ნაწილი შეს ძლია მიიღებოდეს ობიექტად ხელშეკრულებით. ასევე, მხარეებს შორის 2011 წლის 29 ივლისს დადებული ორმხრივი ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვალდებულებათა შესრულების უზრუნველსაყოფად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2011 წლის 29 ივლისის №[illegible] გადაწყვეტილებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს სასარგებლოდ დაფუძნდა [illegible] ოდენობის [illegible] ვალდებულების უზრუნველყოფის მიზნით;

(3) ვინაიდან, ხელშეკრულებით პარკი განსაზღვრულია როგორც „*დასვენების მიზნებისათვის შექმნილ გამწვანებულ ტერიტორიათა ნაირსახეობა, რომელშიც გაშენებულია მრავალი ხარისხოვანი ხეები, ბუჩქები და სხვა), მოიცავდეს ყვრილ ხეებიანი ბუსაბამისი ინფრასტრუქტურა ქვეითთა გადაადგილებისა და დასასვენებლად; რომელშიც შეიძლება იყოს სხვადასხვა სახის ეროვნული ატრიბუტები, რომელიც ქვეყნის ხელს უწყობს დასვენებაში და არღვევს დასვენებისთვის აუცილებელ მშვიდობიან გარემოს და რომლის ხელმეორედ მოწყობა, მაქსიმალურად იყოს ქვეითების ხმაურისაგან, დაბინძურებისაგან და სხვა ყოფილიდან ატიპიური ობიექტების ზემოქმედებისაგან.*“

(4) ვინაიდან, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 20 დეკემბრის №113 განკარგულებით, დამტკიცდა ცვლილება „ქალაქ თბილისში, ქალაქის ჩაღლისმიდების ქსელისა და სხ.

მტკვარს შორის არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: 01.17.14.003.241) მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმების შესახებ" ქალაქ თბილისის მერის 2012 წლის 19 აპრილის №944 განკარგულებით დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულირების გეგმაში, განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირებული პროექტის შესაბამისად (შემდგომში: **განაშენიანების რეგულირების გეგმა**);

(5) ვინაიდან, მყიდველის მიერ სააგენტოში წარდგენილი, სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2024 წლის 21 მაისის №003317224 დასკვნით, დგინდება, რომ მყიდველმა 2018 წლის იანვრიდან 2023 წლის 31 დეკემბრის ჩათვლით პერიოდში გასწია 3 117 449,93 აშშ დოლარის (სამი მილიონი ას ჩვიდმეტი ათას ოთხას ორმოცდაცხრა აშშ დოლარი და ოთხმოცდაცამეტი ცენტი) ოდენობის ინვესტიცია ქ. თბილისში, საცხოვრებელი კომპლექსი „დირხის" მიმდებარედ, ქაქუცა ჩოლოყაშვილისა და მდ. მტკვარს შორის (ს/კ: №01.17.14.003.484, №01.17.14.003.487, №01.17.14.003.488, №01.17.14.003.489, №01.17.14.003.523, №01.17.14.003.524, №01.17.14.004.002, №01.17.14.003.472, №01.17.14.003.473, №01.17.14.003.475, №01.17.14.003.482, №01.17.14.003.483) მდებარე პარკის მოწყობასა და შესაბამისი ინფრასტრუქტურის აშენებაზე;

(6) ვინაიდან, მყიდველმა ვერ შეასრულა ხელშეკრულებით განსაზღვრული პარკის მშენებლობის დასრულებისა და ფუნქციონირების დაწყების ვალდებულება 2023 წლის 31 დეკემბრამდე, თუმცა მყიდველის მიერ სააგენტოში წარდგენილი, სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2024 წლის 3 ივნისის №500325982 დასკვნით, დგინდება, რომ მყიდველმა 2023 წლის 31 დეკემბრამდე პერიოდში განახორციელა ქ. თბილისში, საცხოვრებელი კომპლექსი „დირხის" მიმდებარედ, ქაქუცა ჩოლოყაშვილისა და მდ. მტკვარს შორის (ს/კ: №01.17.14.003.484, №01.17.14.003.487, №01.17.14.003.488, №01.17.14.003.489, №01.17.14.003.523, №01.17.14.003.524, №01.17.14.004.002, №01.17.14.003.472, №01.17.14.003.473, №01.17.14.003.475, №01.17.14.003.482, №01.17.14.003.483) მდებარე პარკის მოწყობის სამუშაოები, მათ შორის: მოსამზადებელი სამუშაოები, სპორტული მოედნების მოწყობა, რკ. ბეტონის „ტერასის" მოწყობა, ველობილიკის მოწყობა, ტერასის კედლის მოპირკეთება დეკორატიული აგურით და ბაზალტის ფილებით, საბავშვო გასართობი მოედნების მოწყობა, ლითონის მოაჯირების მოწყობა, საფარის მოწყობა დეკორატიული ფილებით, ბორდიურების მოწყობა, გამწვანების (ხეები და ბუჩქოვანი მცენარეები) მოწყობა, წყალკანალიზაციის მოწყობა, ელ.ქსელის მოწყობა, სანავშო განათების, ფანჩატურის და სკვერის ფურნიტურის მოწყობა;

(7) ვინაიდან, მყიდველის მიერ სააგენტოში წარდგენილი, სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2024 წლის 23 სექტემბრის №006666782 დასკვნის (შემდგომში: **ექსპერტიზის დასკვნა**) თანახმად, დგინდება, რომ: *„ქ. თბილისში, საცხოვრებელი კომპლექსი „დირხის" მიმდებარედ, ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქუჩასა და მდ. მტკვარს შორის (ს/კ: 01.17.14.003.472, 01.17.14.003.473, 01.17.14.003.482, 01.17.14.003.483, 01.17.14.003.484, 01.17.14.003.487, 01.17.14.003.488, 01.17.14.003.489, 01.17.14.003.523, 01.17.14.003.524, 01.17.14.004.002, 01.17.14.003.536, 01.17.14.003.516, 01.17.14.003.518, 01.17.14.003.494 და 01.17.14.003.800) განთავსებული პარკის მოწყობის მშენებლობა დასრულებულია და ფუნქციონირებს. პარკი აღჭურვილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2024 წლის 16 აგვისტოს №21768877 გადაწყვეტილებით შეთანხმებულ პროექტში აღწერილი ინფრასტრუქტურით (სკამი, ურნა, სასმელი წყლის სხეკი, სპორტული მოედნის ღობე, სკვერის ღობე, ქუჩის სათაო). პარკში*

განთავსებულია 4 ხელოვნური მიედანი განათებებით და ტრიბუნებით, შმს ახიზნებიანის განკუთვნილი ლიფტი, ველოსადგომები, შადრევანი, 1 შენობა ნაგებობა ტუალეტებითურთ, დაცვის სამსახურის და მომსახურე პერსონალის სათავსო, მცირეწლოვან ბავშვთა სათამაშო მიედანი (კაუჩუკის საფარით (2-8 წლამდე)), სავარჯიშო კუთხე, ბავშვთა სათამაშო მიედანი (მულჩის საფარით (6-12 წლამდე)), ბავშვთა სათამაშო მიედანი (კაუჩუკის საფარით (10-16 წლამდე)), ძაღლების სახეტიო კუთხე, მგმირიალის მისაწყობი ადგილი, პარკის მთელ ტერიტორიაზე გამოყენებულია ელექტრული შესაბამისი მოწმენები (მგტონის ფიცა). პარკის მოაჯირი მოპირკეთებულია დეკორატიული ფიცით და ბახალეთის ფილით, მოაჯირის ნაწილზე გამოყენებულია ლითონის კონსტრუქცია";

(8) ვინაიდან, მყიდველის მიერ სააგენტოში წარმოდგენილი დოკუმენტაციის თანახმად, პარკის ნაწილი მოწყობილია მყიდველის საკუთრებაში არსებულ №01.17.14.004.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც არ ყოფილა ხელშეკრულებით ან/და მხარეებს შორის 2011 წლის 29 ივლისს დადებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პრივატიზების საგანი, თუმცა იმის გათვალისწინებით, რომ აღნიშნული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს მყიდველის საკუთრებას და მასზე პარკის ნაწილის მოწყობა გათვალისწინებული იყო გასაშენებლის რეგულირების გეგმით, მხარეთა შეთანხმებით, ზემოხსენებული საკადასტრო კოდის შესაბამისი ტერიტორია შესაძლებელია ჩათვლილი იქნას ხელშეკრულებით განსაზღვრული პარკის ფართობის ანგარიშში, იმ პირობით, რომ მასზე გავრცელდება პარკთან დაკავშირებით ხელშეკრულებითა და წინამდებარე შეთანხმებით გათვალისწინებული შესაბამისი პირობები;

(9) ვინაიდან, ექსპერტიზის დასკვნის თანახმად, *„მყიდველის მიერ წარდგენილი პარკის საკუთრების სახაზის მიხედვით, რომელიც შეესაბამება შმს „სააგენტო სერვის ცენტრი ტგმ" (ს/კ: 206030418), ორკვეთა, რომ განაშენიანების საერთო ფართმა შეადგინა 71 654 კვ.მ. შმს „ჰდე რისერჩ" ის მიერ შესრულებული სიტუაციური ნახაზი #1 და #2 ის მიხედვით 71 654 კვ.მ. დან საკადასტრო კოდზე 01.17.14.003.800 განაშენიანება გადადის 341 (108+233) კვ.მ. ით და საკადასტრო კოდზე 01.17.14.003.802 განაშენიანება გადადის 3265 კვ.მ. ით, ამ ფართების გამოკლებით ჯამურმა ფართმა შეადგინა 68048 კვ.მ.";*

(10) ვინაიდან, სააგენტოს შესაბამისი თანამშრომლების მიერ მყიდველის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესწავლის, პარკის ადგილზე დათვალიერებისა და შესაბამისი სიტუაციური ნახაზების მომზადების შედეგად, გამოვლინდა, რომ შპს „სააგენტო სერვის ცენტრი ტგმ" ის (ს/კ: 206030418) მიერ მომზადებული სიტუაციური ნახაზით, პარკის ტერიტორიის ანგარიშში №01.17.14.003.800 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთიდან ჩათვლილი იქნა 3118 კვ.მ., ხოლო №01.17.14.003.802 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთიდან - 4146 კვ.მ შესაბამისად, ექსპერტიზის დასკვნაში მითითებული, შპს „ჰდე რისერჩ" ის მიერ შესრულებული სიტუაციური ნახაზი #1 და #2 არ შეესაბამება შპს „სააგენტო სერვის ცენტრი ტგმ" ის (ს/კ: 206030418) მიერ მომზადებული სიტუაციური ნახაზით გათვალისწინებულ მონაცემებს;

(11) ვინაიდან, შპს „სააგენტო სერვის ცენტრი ტგმ" ის (ს/კ: 206030418) მიერ მომზადებული სიტუაციური ნახაზის მიხედვით, პარკის ტერიტორიის ფარგლებში, ასევე, ჩათვლილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული №01.17.14.003.279 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული, 94 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ტერიტორია;

(12) ვინაიდან, დღეის მდგომარეობით, №01.17.14.003.800, №01.17.14.003.802 და №01.17.14.003.279 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებას, ამასთან, აღნიშნული უძრავი ქონება არ ყოფილა ხელშეკრულებით ან/და მხარეებს შორის 2011 წლის 29 ივლისს დადებული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პრივატიზების საგანი, ასევე, აღნიშნულ ნაკვეთებზე პარკის მოწყობა არ იყო გათვალისწინებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით, ზემოხსენებული საკადასტრო კოდების ტერიტორიაზე იქნება ჩათვლილი ხელშეკრულებით განსაზღვრული პარკის ფართობის ანგარიშში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, დგინდება, რომ ხელშეკრულების ფარგლებში, მყიდველის მიერ პარკი მოწყობილია 64 296 კვ.მ. ფართობზე;

(13) ვინაიდან, ექსპერტიზის დასკვნით არ დასტურდება შექმნილი პარკის სრული შესაბამისობა ხელშეკრულების 6.2.10 6.2.11 პუნქტებით გათვალისწინებულ ზოგიერთ პირობასთან, რომლებიც ითვალისწინებს პარკის ტერიტორიაზე შესაბამისი ინვენტარისა და ინფრასტრუქტურის არსებობის ვალდებულებებს, კერძოდ, არ დასტურდება სასწრაფო სამედიცინო დახმარების ორი პუნქტის, კვების პუნქტების და ერთზე მეტი სველი წერტილის (განთავსებულია მხოლოდ ერთი შენობა ნაგებობა საპირფარეშოსთვის), ერთზე მეტი ქუჩის საათის (განთავსებულია მხოლოდ ერთი საათი) და დეკორატიული ქოთნის მცენარეების არსებობა;

(14) ვინაიდან, მყიდველის მიერ წარმოდგენილია ქალაქ თბილისში, საცხოვრებელი კომპლექსი „დიპლომატის" მიმდებარედ განსაშენიანებელი პარკის დენდროლოგიური პროექტი (დათარიღებული 2024 წლის 01 აპრილით) და „ახლად გაშენებული პარკის ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგაობების ხარისხობრივი შეფასება" (დათარიღებული 2024 წლის 24 ივნისით), რომელთა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან შეთანხმებულ დენდროლოგიურ პროექტთან შესაბამისობა დასტურდება აღნიშნული სამსახურის 2024 წლის 01 ოქტომბრის №18 01242752516 კორესპონდენციით;

(15) ვინაიდან, მყიდველი მიუთითებს ხელშეკრულებით გადაცემული უძრავი ქონების ნაწილის ფიზიკური პირების მიერ შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშე, თვითნებურად დაკავების გარემოების თაობაზე, რაც, მყიდველის მითითებით, გახდა პარკის მცირე ნაწილის მშენებლობის განხორციელების შეუძლებლობის მიზეზი თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე და რასთან დაკავშირებითაც წარმოდგენილია შესაბამისი სიტუაციური ნახაზები და სახ.მართლო სამართალწარმოებების რიგი მასალები;

(16) ვინაიდან, ხელშეკრულებითა და განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებულ ტერიტორიაზე დანდშაფტური მშენებლობის შედეგად, პარკის მშენებლობა/მოწყობა დასტურდება ჯამში 64 296 კვ.მ. ფართობ მიწის ნაკვეთზე და ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ფართობამდე (7,5 ჰა) შესავსებად შესასრულებელი რჩება პარკის მშენებლობა/მოწყობა დამატებით 10 704 კვ.მ. ფართობის მქონე შესაბამის ტერიტორიაზე;

ყოველივე აღნიშნულის, ასევე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 18 ნოემბრის №24.1945.2193 განკარგულებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 22 ნოემბრის №586 განკარგულების გათვალისწინებით, მხარეები ვდებთ წინამდებარე შეთანხმების (შემდგომში: **შეთანხმება**) შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული პარკის მოწყობის ვალდებულება მიჩნეულ იქნას ნაწილობრივ შესრულებულად, კერძოდ, დადასტურდეს 64 296 კვ.მ. ფართობზე პარკის (შემდგომში: **პარკის I ნაწილი**) მოწყობის ვალდებულების შესრულება.

2. ხელშეკრულების 5.1 პუნქტით გათვალისწინებული არანაკლებ 3 000 000 (სამი მილიონი) აშშ დოლარის ოდენობის ინვესტიციის განხორციელების ვალდებულება მიჩნეულ იქნას სრულად შესრულებულად.

3. მხარეები თანხმდებიან, რომ მყიდველი სრულად თავისუფლდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების არაჯეროვანი შესრულებისთვის წინამდებარე შეთანხმების გაფორმებამდე დასაკისრებელი/დაკისრებული პირგასამტეხლოსგან.

4. მყიდველი ვალდებულია, შეთანხმების დადებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) წლის ვადაში, განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული ტერიტორიიდან პარკისთვის გათვალისწინებულ დარჩენილ 10 704 კვ.მ. ფართობზე დაასრულოს პარკის (შემდგომში: **პარკის II ნაწილი**) (პარკის I ნაწილი და პარკის II ნაწილი შემდგომში ერთად: **პარკი**) მოწყობა შემდეგი პირობებით:

    4.1. არაუგვიანეს წინამდებარე შეთანხმების დადებიდან 12 (თორმეტი) თვის ვადაში უზრუნველყოს, საჭიროების შემთხვევაში, განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება და განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, პარკის II ნაწილის პროექტის შეთანხმება კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოებთან (მათ შორის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახური და სსიპ – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური). ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, განაშენიანების რეგულირების გეგმა და პარკის პროექტი უნდა შეესაბამებოდეს ხელშეკრულებისა და ამ შეთანხმების პირობებს.

    4.2. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულებით გადაცემული უძრავი ქონების მესამე პირია მიერ ფაქტობრივად ფლობის ფაქტი არ წარმოადგენს პარკის II ნაწილის მშენებლობის ვალდებულების ამ შეთანხმებით განსაზღვრული ვადის დარღვევით ან/და არაჯეროვნად შესრულების საფუძვლს/საპატიო გარემოებას. აღნიშნულის გათვალისწინებით, მყიდველი უფლებამოსილია, კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით, სააგენტოსთან შეთანხმებით, მიმართოს შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოებს განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში იმ ტერიტორიის განსაზღვრის/ცვლილების/დაზუსტების მიზნით, რომელზეც უნდა განთავსდეს პარკის II ნაწილი. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის კორექტირება წარმოადგენს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ადმინისტრაციული ორგანოების უფლებამოსილებას და წინამდებარე პუნქტი არ შეიცავს ადმინისტრაციულ დაპირებას აღნიშნულთან დაკავშირებით.

    4.3. არაუგვიანეს წინამდებარე შეთანხმების დადებიდან 3 (სამი) წლის ვადაში დაასრულოს პარკის II ნაწილის მშენებლობა/მოწყობა კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

    4.4. პარკის II ნაწილი უნდა მოიცავდეს როგორც სათანადო წესით განაშენიანებულ მწვანე ნარგავებს, ისე შემდეგ საჯარო ინფრასტრუქტურას (ჩამონათვალი არ არის

ამომწურავი): მოსასვენებელი სკამები, ლამპიონები, საყოფაცხოვრებო ნარჩენების განთავსების კონტეინერები, სასმელი წყლის წერტილები, არანაკლებ 1 (ერთი) სველი წერტილი, ფეხით მოსიარულეთა და ველოსიპედის სავალი ბილიკები - ვიზუალურად ან/და ფიზიკურად გამიჯნული;

4.5. პარკის II ნაწილი უნდა წარმოადგენდეს ერთიან, კონცენტრირებულ ტერიტორიას, ესაზღვრებოდეს პარკის I ნაწილს და მასთან ერთად ქმნიდეს ერთიან დასასვენებელ სივრცეს.

4.6. პარკის II ნაწილის ტერიტორია შესაძლოა მოიცავდეს როგორც მხარეებს შორის 26.09.2012 წელს დადებული ხელშეკრულებით (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: 121044164, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი: 26.09.2012 წ.), ასევე 29.07.2011 წელს დადებული ხელშეკრულებით (სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი: 110793575, სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი: 29.07.2011 წ.) გათვალისწინებულ ნებისმიერ ნაკვეთს/ნაკვეთებს და ხელშეკრულების 5.3.1 პუნქტით გათვალისწინებულ დამატებით მიწის ნაკვეთებს. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, პარკის ტერიტორია არ მოიცავს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ან სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ (რეგისტრირებულ ან დაურეგისტრირებელ) მიწის ნაკვეთს

4.7. მყიდველი უფლებამოსილია, პარკის II ნაწილი განათავსოს მყიდველის კერძო საკუთრებაში არსებულ ისეთ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე, რომელიც არ წარმოადგენს ამ შეთანხმების 4.6 პუნქტით განსაზღვრულ ქონებას, შემდეგი პირობებით:

ა) შესაბამისი მიწის ნაკვეთი უფლებრივად უნაკლოა, რაც გულისხმობს ყოველგვარი ვალდებულების, შეზღუდვისა ან/და უფლებრივად დატვირთვისგან (მათ შორის, იპოთეკა) თავისუფალ მდგომარეობას;

ბ) მიწის ნაკვეთი აკმაყოფილებს შეთანხმების 4.5 პუნქტით განსაზღვრულ მოთხოვნებსა და შეთანხმების სხვა შესაბამის პირობებს;

გ) მყიდველი, განაშენიანების რეგულირების შესაბამისი წესით ცვლილებამდე, სააგენტოს წინასწარ წერილობით წარუდგენს შესაბამისი მიწის ნაკვეთის მახასიათებლებს (საკადასტრო კოდი, ფართობი და საქონლებისამებრ სიტუაციური ნახაზი) და სააგენტო გასცემს წინასწარ წერილობით თანხმობას ასეთ მიწის ნაკვეთზე პარკის II ნაწილის განთავსებასთან დაკავშირებით;

დ) მყიდველი, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით, უზრუნველყოფს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისი ცვლილების, რომლითაც გათვალისწინებულ იქნება შესაბამის მიწის ნაკვეთზე პარკის II ნაწილის განთავსება, დამტკიცებას არაუგვიანეს ამ შეთანხმების 4.1 პუნქტით გათვალისწინებულ ვადაში. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისი ცვლილების საფუძველზე, განაშენიანების რეგულირების გეგმის პირობად განსაზღვრული უნდა იქნას წინამდებარე პუნქტის „ე" ქვეპუნქტით გათვალისწინებული პირობა;

ე) განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისი ცვლილების, რომლითაც შესაბამის მიწის ნაკვეთზე გათვალისწინებული იქნება პარკის II ნაწილის განთავსება, დამტკიცებიდან არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვის ვადაში, მყიდველი

უზრუნველყოფს სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში (შემდგომში: **საჯარო რეესტრი**) შესაბამის მიწის ნაკვეთზე ხელშეკრულების, წინამდებარე შეთანხმებისა და მათ საფუძველზე ნაკისრი ვალდებულებების რეგისტრაციას;

ვ) ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, შესაბამის მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება პარკის II ნაწილთან დაკავშირებით წინამდებარე შეთანხმებითა და ხელშეკრულებით განსაზღვრული ყველა და ნებისმიერი პირობა.

5. მყიდველი ვალდებულია, შეთანხმების მე 4 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების დადასტურების მიზნით, წარუდგინოს გამყიდველს სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ, ან მხარეთა წერილობითი შეთანხმების შემთხვევაში, „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მე 5 პუნქტით განსაზღვრული აუდიტორული ფირმის მიერ გაცემული შესაბამისი საექსპერტო/აუდიტორული დასკვნა, არაუგვიანეს 4.3 პუნქტით გათვალისწინებული ვადის ამოწურვიდან 90 (ოთხმოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში.

6. მყიდველი ვალდებულია, უზრუნველყოს პარკის მოვლა პატრონობა მუდმივად, შემდეგი პირობებით:

6.1. უზრუნველყოს პარკის ტერიტორიაზე მოსახლეობის უფასო შესვლა 24 საათის განმავლობაში. ყოველგვარი გაუგებრობის თავიდან აცილების მიზნით, პარკის ტერიტორიაზე მოსახლეობის უფასო შესვლა გულისხმობს მოსახლეობის ყოველგვარი სახყიდლის გარეშე ფიზიკური დაშვების უფლებას პარკის ტერიტორიაზე.

6.2. უზრუნველყოს პარკის პროფილის შენარჩუნება მუდმივად, განახორციელოს მისი სათანადო მოვლა პატრონობა და უსაფრთხოებისა და ექსპლუატაციის ნორმების დაცვა მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

6.3. უზრუნველყოს პარკის კეთილმოწყობა და შენარჩუნება მოქმედი კანონმდებლობის, თანამედროვე სტანდარტების და ნორმების შესაბამისად:

ა) პარკის ინვენტარი და ინფრასტრუქტურა შეინარჩუნოს, იქონიოს და შეავსოს იმ მოცულობით, იმ მდგომარეობაში და ოდენობით, რომელიც შეესაბამება მოწესრიგებულ მეურნეობას. აღნიშნული მოიცავს შემდეგს (ჩამონათვალი არ არის ამომწურავი): მოსასვენებელი სკამები, საყოფაცხოვრებო ნარჩენების განთავსების კონტეინერები, ლამპიონები, სასმელი წყლის წერტილები, ფეხით მოსიარულეთა და ველოსიპედის სავალი ბილიკები – ვიზუალურად ან/და ფიზიკურად გამიჯნული;

ბ) პარკის ტერიტორიაზე იქონიოს სველი წერტილები, ეკოლოგიური და სანიტარულ ჰიგიენური ნორმების დაცვით, რომლებიც ხელმისაწვდომი უნდა იყოს ვიზიტორებისათვის პარკის სამუშაო საათების დროს (24 საათის განმავლობაში);

გ) უზრუნველყოს პარკის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების სათანადო წესით განაშენიანება, მათი მოვლა პატრონობა და არ დაუშვას მათი განადგურება.

დ) მოახდინოს პარკში განთავსებული შენობა ნაგებობების სათანადო ტექნიკურ მდგომარეობაში შენარჩუნება;

ე) უზრუნველყოს პარკის სისტემატიური დაგვა დასუფთავება და სანიტარული დასუფთავება და საყოფაცხოვრებო ნარჩენების დროული გატანა;

6.4. საქმიანობის განხორციელებისას უპირატესობა მიანიჭოს საქართველოს მოქალაქეების დასაქმებას;

6.5. წინამდებარე პუნქტით გათვალისწინებული პირობები მოქმედებს მყიდველის მიერ შეთანხმების მე 10 პუნქტის შესაბამისად, მუნიციპალიტეტისათვის გადმოცემამდე აღნიშნული პირობები პარკის I ნაწილთან მიმართებით ძალაშია ტერიტორიის გაფორმების მომენტიდან, ხოლო პარკის II ნაწილთან მიმართებით - მისი მოწყობიდან.

7. მყიდველი ვალდებულია, არაუგვიანეს წინამდებარე შეთანხმების გაფორმებიდან 14 (თოთხმეტი) კალენდარული დღის ვადაში წარუდგინოს გამყიდველს არანაკლებ 57 000 (ორმოცდაშვიდმეტი ათასი) აშშ დოლარის ოდენობის უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია, რომლის მოქმედების ვადაც არანაკლებ 5 (ხუთი) თვით უნდა აღემატებოდეს შეთანხმების მე 4 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების ბოლო ვადას. საბანკო გარანტია, მისი მოქმედების პერიოდში, უნდა უზრუნველყოფდეს ხელშეკრულებით და შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას. წინამდებარე პუნქტით განსაზღვრული საბანკო გარანტიის წარმოდგენიდან არაუგვიანეს 7 (შვიდი) სამუშაო დღის ვადაში, სააგენტო შესაბამისი გარანტის წინაშე წერილობით უარს იტყვის ხელშეკრულების ფარგლებში მყიდველის მიერ სააგენტოსთვის წარდგენილი, სს „საქართველოს ბანკის" მიერ 2018 წლის 24 ივლისს გაცემული №PE4095318 გარანტიიდან გამომდინარე მოთხოვნის უფლებებზე.

8. შეთანხმების მე 4 პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულების გამყიდველის მიერ დადასტურების შემდეგ გამყიდველი დაუბრუნებს მყიდველს (შესაბამის გარანტს) საბანკო გარანტიას, კერძოდ, უარს იტყვის საბანკო გარანტიიდან გამომდინარე მოთხოვნის უფლებებზე. საბანკო გარანტიის დაბრუნების მომენტში მყიდველის მიერ არ უნდა იყოს დარღვეული ხელშეკრულებით ან შეთანხმებით ნაკისრი რომელიმე სხვა ვალდებულება და მას არ უნდა ჰქონდეს ხელშეკრულების ან შეთანხმების ფარგლებში დაკისრებული გადაუხდელი პირგასამტეხლო.

9. ყოველგვარი ეჭვის გამოსარიცხად, მყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულებები შესრულებულად ითვლება გამყიდველის მიერ წერილობითი ფორმით, კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით მათი შესრულების დადასტურების მომენტიდან.

10. 2026 წლის 23 სექტემბრიდან, იმ პირობით, რომ მყიდველის მიერ ჯეროვნად სრულდება შეთანხმების 6.2 6.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებები, მყიდველი უფლებამოსილია გამოიყენოს შემდეგი შესაძლებლობა:

10.1. გადასცეს გამყიდველს პარკის მოვლა პატრონობის ვალდებულება სანაცვლოდ გამყიდველისთვის პარკის (შესაბამისი მიწის ნაკვეთების) და ამ ტერიტორიაზე არსებული საკუთრებაში არსებული ინფრასტრუქტურის (მათ შორის, წყლის, სანიაღვრე, საკანალიზაციო, ელ ენერგიის სისტემები და სანიჟინრო ინფრასტრუქტურის, საკომუნიკაციო კვანძები სადრენაჟე სადგური, საკანალიზაციო, სახანძრო სადგური,

სატრანსფორმატორო ქვესადგურები და შენობა ნაგებობები), ასევე, დამატებით, ხელშეკრულების 5.2 პუნქტის საფუძველზე აშენებული (საცხოვრებელი) ბინების ფართის 1.5% ის საკუთრების უფლების გადაცემის პირობით (შემდგომში: ოფცია) ამ პუნქტის საფუძველზე გამყიდველისათვის საკუთრების უფლებით გადასაცემი ფართების გაანგარიშებაში მონაწილეობას არ ღებულობს ხელშეკრულების 5.3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ასაშენებელი/აშენებული ფართები და მათზე მოთხოვნის უფლება არ წარმოეშვება მყიდველს. ამ პუნქტით გათვალისწინებული ფართები გამყიდველს უნდა გადაეცეს თეთრი კარკასის მდგომარეობაში (კარ ფანჯარა გარე პერიმეტრზე, რკინის კარი, გაყვანილი ძალა ელექტროქსელი, გალესილი კედლები, ბინამდე მიყვანილი ცენტრალური კომუნიკაციები (წყალი/კანალიზაცია, დენი, ბუნებრივი აირი) და მოპირკეთებული იატაკი).

10.2. მყიდველის მიერ ოფციის გამოყენების შემთხვევაში:

ა) მყიდველი წერილობითი ფორმით აცნობინებს გამყიდველსა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურს ოფციის გამოყენების შესახებ. ასეთი შეტყობინება წარდგენილი უნდა იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან მყიდველის მიერ წინასწარ წერილობით შეთანხმებული ფორმით, ამავე სამსახურის მიერ მოთხოვნილ დოკუმენტაციასთან ერთად.

ბ) მყიდველის ამ პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ფორმით წარდგენილი შესაბამისი შეტყობინების მიღებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვის ვადაში გამყიდველი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურთან შეთანხმებით, ვალდებულია მოქმედი კანონმდებლობის საფუძველზე მიიღოს საკუთრებაში შეთანხმების 10.1 პუნქტით გათვალისწინებული ქონება. მყიდველთან მიღება ჩაბარების აქტის გაფორმებისა და შესაბამის უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველზე;

გ) გამყიდველის მიერ შეთანხმების 10.1 პუნქტით გათვალისწინებული ქონების სრულად საკუთრებაში მიღების დღიდან გამყიდველი ვალდებულია საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს პარკის მოვლა პატრონობა;

დ) მყიდველის მიერ შეთანხმების 6.2 6.3 პუნქტებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში, დარღვევის აღმოფხვრამდე მყიდველს არ აქვს ოფციით სარგებლობის უფლება.

10.3. შეთანხმების მე 4 პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულების გამყიდველის მიერ დადასტურების შემდგომ, ოფცია, ასევე, ვრცელდება პარკის II ნაწილის მიმართ.

10.4. მყიდველი არ არის უფლებამოსილი ოფციის პარკის მხოლოდ რომელიმე ნაწილის მიმართ გამოყენებაზე. ამასთან, თუკი შეთანხმების მე 4 პუნქტით განსაზღვრული ვალდებულების შესრულების დადასტურების მომენტისათვის მყიდველის მიერ პარკის I ნაწილის მიმართ უკვე გამოყენებულია ოფცია, შეთანხმების მე 4 პუნქტით

განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულების გამყიდველის მიერ დადასტურების მომენტიდან, ობიექტი ავტომატურად გამოყენებულად ითვლება ასევე პარკის II ნაწილის მიმართ შეთანხმების 10.2 პუნქტით განსაზღვრული შესაბამისი პირობების გათვალისწინებით.

11. მყიდველის მიერ შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში, თითოეული დარღვევისთვის, მას ეკისრება გამყიდველის მიმართ პირგასამტეხლოს გადახდის ვალდებულება. პირგასამტეხლო მყიდველს დაეკისრება ვალდებულების დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, ვალდებულების სრულად შესრულებამდე/დარღვევის აღმოფხვრამდე, დღიურად შემდეგი ოდენობით:

    11.1. შეთანხმების მე 4, მე 6 და მე 7 პუნქტებით გათვალისწინებული თითოეული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში 500 (ხუთასი) ლარი;

    11.2. ხელშეკრულების 5.2 პუნქტით გათვალისწინებული აშენებული ბინების შესაბამისი ფართების გამყიდველისათვის გადაცემის თაობაზე ხელშეკრულებით და შეთანხმებით გათვალისწინებული თითოეული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში გამყიდველისათვის გადასაცემი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების (მშენებლობადასრულებული და ექსპლუატაციაში მიღებული მდგომარეობით) 0,1%;

    11.3. შეთანხმების სხვა პირობების დარღვევის შემთხვევაში 100 (ასი) ლარი.

12. მხარეები თანხმდებიან, რომ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული დათქმა ხელშეკრულების პირობების კონფიდენციალურობის თაობაზე კარგავს ძალას. შესაბამისად, ხელშეკრულება, მასში შესული ცვლილება და წინამდებარე შეთანხმება არ ექვემდებარება კონფიდენციალურ რეჟიმს.

13. შეთანხმების პუნქტები ცვლის ან/და ავსებს ხელშეკრულების პირობებს და განიხილება მასთან ერთად. ხელშეკრულების პირობები, რომელიც არ იცვლება წინამდებარე შეთანხმებით, რჩება უცვლელი. შეთანხმებისა და ხელშეკრულების პირობებს შორის წინააღმდეგობის შემთხვევაში, უპირატესობა ენიჭება შეთანხმებას.

14. შეთანხმება რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

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

16. შეთანხმება გაფორმებულია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამი) ეგზემპლარად, რომლებიდანაც ერთი რჩება გამყიდველს, ხოლო ორი გადაეცემა მყიდველს.

17. ყოველგვარი ბუნდოვანების აღმოფხვრის მიზნით, ხელშეკრულებითა და შეთანხმებით გათვალისწინებული შესაბამისი ვალდებულებების ამსახველი ინფორმაცია მყიდველისათვის ხელშეკრულების საფუძველზე საკუთრების უფლებით გადაცემულ უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული რჩება მყიდველის მიერ ხელშეკრულებითა და შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულებების სრულად შესრულებისა და მათი შესრულების გამყიდველის მიერ წერილობით დადასტურებამდე

18. №01.17.14.004.002 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელზეც მოწყობილია პარკის I ნაწილი, სრულად ვრცელდება პარკთან დაკავშირებით

ხელშეკრულებითა და შეთანხმებით განსაზღვრული შესაბამისი პირობები. აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება ხელშეკრულება, შეთანხმება და მათ საფუძველზე მყიდველის მიერ ნაკისრი შესაბამისი ვალდებულებები. აღნიშნული რეგისტრაცია შესაძლებელია განხორციელდეს სააგენტოს მიერ საჯარო რეესტრისათვის ცალმხრივი მიმართვის საფუძველზე.

19. შეთანხმება და მის საფუძველზე მყიდველის მიერ ნაკისრი შესაბამისი ვალდებულებები ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას ხელშეკრულების საფუძველზე პრივატიზებულ ყველა ქონებაზე, ასევე, მყიდველის საკუთრებაში არსებულ იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომლებზეც განთავსებულია პარკი, კერძოდ, სკ: №01.17.14.003.472, №01.17.14.003.473, №01.17.14.003.482, №01.17.14.003.483, №01.17.14.003.484, №01.17.14.003.487, №01.17.14.003.488, №01.17.14.003.489, №01.17.14.003.523, №01.17.14.003.524, №01.17.14.003.536, №01.17.14.003.516, №01.17.14.003.518, №01.17.14.003.494. აღნიშნული რეგისტრაცია შესაძლებელია განხორციელდეს სააგენტოს მიერ საჯარო რეესტრისათვის ცალმხრივი მიმართვის საფუძველზე.

20. ხელშეკრულებისა და შეთანხმების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ხარჯების გადახდას უზრუნველყოფს მყიდველი.

მხარეთა ხელმოწერები:

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო

სერგო ბირკაძე

შპს „ას ჯორჯია“

დავით სამხარაძე

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
შტამპი № 2909
თარიღი "23" დეკემბერი 2024წ.
გვ.რაოდენობა 11 ხელმოწერა