



## ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

### დადგენილება N22

29 სექტემბერი 2023 წ.

ქ. ბათუმი

**„ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე საქართველოს კანონით „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ განსაზღვრული დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიებისა და საკომპენსაციო ღონისძიების გამოყენების და ამ კანონით გათვალისწინებული სათათბირო საბჭოს საქმიანობის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 19 ივლისის №15 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის შესახებ**

„ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

#### მუხლი 1

„ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე საქართველოს კანონით „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ განსაზღვრული დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიებისა და საკომპენსაციო ღონისძიების გამოყენების და ამ კანონით გათვალისწინებული სათათბირო საბჭოს საქმიანობის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 19 ივლისის № 15 დადგენილებაში (გამოქვეყნების წყარო: საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, [www.matsne.gov.ge](http://www.matsne.gov.ge), გამოქვეყნების თარიღი: 20/07/2022, სარეგისტრაციო კოდი: 010250050.35.132.016550) შეტანილ იქნეს ცვლილება და დადგენილებით დამტკიცებული დანართის:

#### 1. მე-4 მუხლის მე-5 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„5. ამ წესით დადგენილი ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების მიზნებისათვის ავარიულ სახლად მიიჩნევა „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ“ საქართველოს კანონის ([www.matsne.gov.ge](http://www.matsne.gov.ge), 05.07.2022, სარეგისტრაციო კოდი: 330090000.05.001.020588) ამოქმედებამდე მიწის ნაკვეთის ერთ საკადასტრო კოდზე არსებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი („ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული განმარტების შესაბამისად) ან/და მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი შენობა-ნაგებობა (საცხოვრებელი სახლი, რომელშიც საჯარო რეესტრის ამონაწერით დგინდება, რომ ერთ ჭერქვეშ არსებობს სამი და

მეტი დამოუკიდებელი საკუთრების საგანი - რამოდენიმე საცხოვრებელი ბინა, საცხოვრებელი ფართი და კომერციული დანიშნულების ფართი ან/და საცხოვრებელი სახლი, რომელშიც ერთ ჭერქვეშ არსებობს 3 და მეტ წილად დაყოფილი საკუთრების საგანი, რომელშიც წილობრივი მონაცემების შესაბამისად აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ გაცემული დასკვნის შესაბამისად, ფაქტობრივი მდგომარეობით მდებარეობს ბინა ერთეულების მსგავსად დაყოფილი დამოუკიდებელი სახით არსებული 3 და მეტი ფართი, რამოდენიმე საცხოვრებელი ბინა და კომერციული დანიშნულების ფართი), რომელთა ავარიულობის ხარისხი არის V, IV და III კატეგორია და უშუალო საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას, ექვემდებარება დემონტაჟს ან უკვე დემონტირებულია ან/და მისი აღდგენა-გამაგრება არარენტაბელურია, აგრეთვე აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ გაცემული დასკვნით დადასტურებული საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე მდებარე ე.წ. „ბარაკები“.

## 2. მე-4 მუხლს მე-6 პუნქტის შემდგომ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 6<sup>1</sup>, 6<sup>2</sup>, 6<sup>3</sup>, 6<sup>4</sup>, 6<sup>5</sup>, 6<sup>6</sup>, 6<sup>7</sup>, 6<sup>8</sup>, 6<sup>9</sup>, 6<sup>10</sup> და 6<sup>11</sup> პუნქტები:

„6<sup>1</sup>. ამ წესის მე-3 მუხლის შესაბამისად სახელმწიფო მიზნობრივი პროგრამის ფარგლებში, ამ წესის მე-4 მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული ავარიული სახლების ჩანაცვლებისათვის იმავე ტერიტორიაზე ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენების მიზნებისათვის ავარიული სახლის ადგილად მიიჩნევა ავარიულ სახლზე დამაგრებული არანაკლებ 500 კვადრატული მეტრი მიწის ნაკვეთი, ასევე ამ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებული მიწის ნაკვეთი ან/და ნაკვეთები, რომელთა კვადრატულობა ჯამში არ უნდა აღემატებოდეს ავარიულ სახლზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთის ერთ მეორედს და რომელთა გაერთიანებაც ავარიული სახლის ჩანაცვლების მიზნით პროექტის განხორციელების მიზნისათვის უნდა მოხდეს ავარიულ სახლზე დამაგრებულ მიწის ნაკვეთთან, რა დროსაც მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენება სავალდებულო არ არის.

6<sup>2</sup>. ამ წესის მე-3 მუხლის შესაბამისად მუნიციპალური მიზნობრივი პროგრამის ფარგლებში, ამ წესის მე-4 მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული ავარიული სახლების ჩანაცვლებისათვის იმავე ტერიტორიაზე ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენების მიზნებისათვის მუნიციპალურ მიზნობრივ პროგრამად და ავარიული სახლის ადგილად მიიჩნევა (რა დროსაც მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენება სავალდებულო არ არის) ავარიულ სახლზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთი, ასევე ამ მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არსებული მიწის ნაკვეთი ან/და ნაკვეთები, რომელთა კვადრატულობა ჯამში არ უნდა აღემატებოდეს ავარიულ სახლზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთის ერთ მეორედს, რომელთა გაერთიანებაც ავარიული სახლის ჩანაცვლების მიზნით პროექტის განხორციელების მიზნისათვის უნდა მოხდეს ავარიულ სახლზე დამაგრებულ მიწის ნაკვეთთან, ისე, რომ მათი ჯამი შესაძლოა იყოს არაუმეტეს 500 კვადრატულ მეტრამდე, იმ პირობით თუ მშენებლობის ნებართვის აღებამდე კანონმდებლობით დადგენილი წესით განხორციელდება ავარიული სახლის დემონტაჟი, ასევე მოხდება ავარიულ სახლში მცხოვრები მესაკუთრეების წინასწარი და სრული დაკმაყოფილება (სანაცვლო ქონების საკუთრებაში გადაცემა ან/და ნასყიდობი საფასურის გადახდა) ან/და წარმოდგენილი იქნება ავარიული სახლის ყველა მესაკუთრის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა, რომ მათსა და იურიდიულ პირს (დეველოპერულ კომპანიას) შორის დადებულია შეთანხმება, რომლის მიხედვითაც დეველოპერული კომპანია პასუხისმგებელია ავარიული სახლის მესაკუთრის სრულად დაკმაყოფილებაზე, ავარიული სახლის მესაკუთრეები თავიანთ თავზე ღებულობენ აღნიშნული შეთანხმების შესრულებასთან დაკავშირებულ ყველა რისკს და თანახმა არიან დეველოპერული კომპანია ჩაერთოს მუნიციპალურ მიზნობრივ პროგრამაში, ისარგებლოს ამ წესითა და პროგრამით გათვალისწინებული ხელშემწყობი ღონისძიებით და არც თანხმობის გაცემის მომენტში და არც მომავალში ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მიმართ ამ საკითხთან დაკავშირებით, რაიმე სახით პრეტენზია ან/და მოთხოვნა არ ექნებათ.

აგრეთვე იმ შემთხვევაში, თუ ავარიულ სახლზე დამაგრებული და ამ წესით დადგენილი ოდენობით მომიჯნავე ნაკვეთების გაერთიანების შედეგად მიწის ნაკვეთი არის 500 კვადრატულზე მეტი, სავალდებულო არ არის ამ ავარიული სახლის ჩანაცვლებისათვის სახელმწიფო მიზნობრივი პროგრამაში ჩართვა და დასაშვებია მუნიციპალური მიზნობრივი პროგრამის ფარგლებში ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენება, თუ მშენებლობის ნებართვის აღებამდე წინასწარ და სრულად მოხდება ავარიულ სახლში მცხოვრები მესაკუთრეების დაკმაყოფილება (სანაცვლო ქონების საკუთრებაში გადაცემა ან/და ნასყიდობი საფასურის გადახდა), განხორციელდება ავარიული სახლის დემონტაჟი და წარმოდგენილი იქნება აღნიშნულის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია, რა დროსაც მაკომპენსირებელი ღონისძიების გამოყენება სავალდებულო არ არის.

6<sup>3</sup>. დაუშვებელია ამ წესის მე-4 მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული ავარიული სახლების ჩანაცვლების საფუძვლით ერთდროულად ავარიული სახლის ადგილას და სხვა ტერიტორიაზე ამ წესით დადგენილი შეღავათების გამოყენება.

6<sup>4</sup>. ამ წესის მე-3 მუხლის შესაბამისად სახელმწიფო მიზნობრივი პროგრამის ფარგლებში ავარიული სახლების ჩანაცვლებისათვის იმავე ტერიტორიაზე ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენების გადაწყვეტილებას ამ წესის მე-4 მუხლის 6<sup>1</sup> პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ღებულობს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი, ბათუმი ავარიული სახლების გარეშე სახელმწიფო მიზნობრივი პროგრამის განხორციელების მიზნით აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის მიერ შექმნილი შესაბამისი სამთავრობო კომისიისა და ამ წესის შესაბამისად შექმნილი სათათბირო საბჭოს დადებითი რეკომენდაციის შემთხვევაში.

6<sup>5</sup>. ამ წესის მე-3 მუხლის შესაბამისად მუნიციპალური მიზნობრივი პროგრამის ფარგლებში ავარიული სახლების ჩანაცვლებისათვის იმავე ტერიტორიაზე ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენების გადაწყვეტილებას ამ წესის მე-4 მუხლის 6<sup>2</sup> პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ღებულობს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი ამ წესის შესაბამისად შექმნილი სათათბირო საბჭოს დადებითი რეკომენდაციის შემთხვევაში.

6<sup>6</sup>. ამ წესის მე-2 მუხლის შესაბამისად განსაზღვრულ შემთხვევებში გადაწყვეტილება მიიღება ამ წესის შესაბამისად შექმნილი სათათბირო საბჭოს დადებითი რეკომენდაციის შემთხვევაში, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის წარდგინებით საკრებულოს მიერ.

6<sup>7</sup>. ამ წესის მე-3 მუხლის შესაბამისად სახელმწიფო მიზნობრივი პროგრამის ფარგლებში, ამ წესის მე-4 მუხლის 6<sup>4</sup> პუნქტით გათვალისწინებული გადაწყვეტილებების მიღებისათვის დაინტერესებული პირი ამ წესის მე-4 მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებულ განაცხადს და დოკუმენტაციას (ელექტრონული სახით) წარუდგენს ბათუმი ავარიული სახლების გარეშე სახელმწიფო მიზნობრივი პროგრამის განხორციელების მიზნით აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის მიერ შექმნილ შესაბამის სამთავრობო კომისიას. სამთავრობო კომისია მიღებულ გადაწყვეტილებას, განაცხადს და თანდართულ საბოლოო სრულყოფილ დოკუმენტაციას წარუდგენს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას, ამ წესის შესაბამისად შექმნილი სათათბირო საბჭოს განხილვისა და შემდგომი ღონისძიების გასატარებლად. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სათათბირო საბჭოს გადაწყვეტილების შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახური ამზადებს და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერს ხელმოსაწერად წარუდგენს შესაბამისი სამართლებრივი აქტის პროექტს.

6<sup>8</sup>. ამ წესის მე-3 მუხლის შესაბამისად მუნიციპალური მიზნობრივი პროგრამის ფარგლებში, ამ წესის მე-4 მუხლის 6<sup>5</sup> პუნქტით გათვალისწინებული გადაწყვეტილებების მიღებისათვის დაინტერესებული პირი ამ წესის მე-4 მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებულ განაცხადს და

დოკუმენტაციას (ელექტრონული სახით) წარუდგენს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას. წარდგენილ განაცხადს განიხილავს ამ წესის შესაბამისად შექმნილი სათათბირო საბჭო. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სათათბირო საბჭოს გადაწყვეტილების შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახური ამზადებს და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერს ხელმოსაწერად წარუდგენს შესაბამის სამართლებრივი აქტის პროექტს.

6<sup>9</sup>. ავარიული სახლების ჩანაცვლებისათვის სხვა ტერიტორიაზე ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენება დასაშვებია იმ პირობით, თუ მშენებლობის ნებართვის აღებამდე კანონმდებლობით დადგენილი წესით განხორციელდება ავარიული სახლის დემონტაჟი, ასევე მოხდება ავარიულ სახლში მცხოვრები მესაკუთრეების წინასწარი და სრული დაკმაყოფილება ან/და წარმოდგენილი იქნება ავარიული სახლის ყველა მესაკუთრის ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა, რომ მათსა და იურიდიულ პირს (დეველოპერულ კომპანიას) შორის დადებულია შეთანხმება, რომლის მიხედვითაც დეველოპერული კომპანია პასუხისმგებელი ავარიული სახლის ჩანაცვლებასა და ავარიული სახლის მესაკუთრეების სრულად დაკმაყოფილებაზე, ავარიული სახლის მესაკუთრეები თავიანთ თავზე ღებულობენ აღნიშნული შეთანხმების შესრულებასთან დაკავშირებულ ყველა რისკს და თანახმა არიან დეველოპერული კომპანიამ ისარგებლოს ამ წესით გათვალისწინებული ხელშემწყობი ღონისძიებით და რომ არც თანხმობის გაცემის მომენტში და არც მომავალში ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მიმართ ამ საკითხთან დაკავშირებით, რაიმე სახით პრეტენზია ან/და მოთხოვნა არ ექნებათ.

6<sup>10</sup>. ამ წესის მე-2 მუხლის შესაბამისად განსაზღვრული მიზნებისათვის, ასევე ამ წესის მე-4 მუხლის 6<sup>6</sup> პუნქტით გათვალისწინებული გადაწყვეტილებების მიღებისათვის დაინტერესებული პირი ამ წესით გათვალისწინებულ შესაბამის დოკუმენტაციას (ელექტრონული სახით) წარუდგენს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას. წარდგენილ განაცხადს და დოკუმენტაციას სათათბირო საბჭოზე განხილვისათვის ამზადებს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახური. სათათბირო საბჭოს მიერ საბოლოოდ მიღებული უარყოფითი გადაწყვეტილების შემთხვევაში ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახური ამზადებს ქალაქ ბათუმის მერის შესაბამისი სამართლებრივი აქტის პროექტს და წარუდგენს მერს ხელმოსაწერად, ხოლო სათათბირო საბჭოს მიერ დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახური ამზადებს საკრებულოს შესაბამისი სამართლებრივი აქტის (განმარტებითი ბარათი, თანდართულ დოკუმენტაცია) პროექტს და საკრებულოს სხდომაზე განსახილველად გაგზავნის მიზნით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერს ხელმოსაწერად წარუდგენს შესაბამისი წერილის პროექტს.

6<sup>11</sup>. იმ შემთხვევაში თუ ავარიულ სახლზე დამაგრებულ მიწის ნაკვეთზე ხდება მომიჯნავედ არსებული მიწის ნაკვეთის ან/და ნაკვეთების გაერთიანება, რომელთა კვადრატულობა ჯამში აღემატება ავარიულ სახლზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთის ერთ მეორედს, საკითხის განხილვა დასაშვებია მხოლოდ ამ დადგენილების მე-2 მუხლით დადგენილი წესით.“.

## მუხლი 2

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის  
საკრებულოს თავმჯდომარე

რამაზ ჯინჭარაძე