

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება № - -

2024 წლის ___ ივლისი, 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, გამოქვეყნების თარიღი: 20/07/2022, სარეგისტრაციო კოდი: 010250050.35.132.016550) შეტანილ იქნეს ცვლილება და დადგენილებით დამტკიცებული დანართის:

1. მე-4 მუხლის მე-6² პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„6². 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, 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 ნასყიდობის საფასურის გადახდა) ან/და მშენებლობის დასრულებისა და ექსპლუატაციაში შეყვანის უზრუნველყოფის მიზნით წარმოდგენილი იქნება, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ლიცენზირებული საბანკო დაწესებულებიდან ან სსიპ „საქართველოს დაზღვევის სახელმწიფო ზედამხედველობის სამსახურის“ მიერ ლიცენზირებული სადაზღვევო კომპანიის მიერ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სასარგებლოდ გაცემული უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია (საბანკო გარანტის ფორმა განისაზღვრება ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ) ავარიული სახლის ადგილას ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის შესაბამისი სამართლებრივი აქტით შეთანხმებული მშენებლობის პროექტის სრული საინვესტიციო ღირებულების (დადასტურებული სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს, ან სხვა აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ გაცემული დასკვნით) არანაკლებ

20% ოდენობის თანხაზე. იმ შემთხვევაში, თუ დეველოპერი მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადაში ვერ უზრუნველყოფს მშენებლობის დასრულებას და ექსპლუატაციაში მიღებას საბანკო გარანტია ჩამოერთმევა სრულად ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სასარგებლოდ. საბანკო გარანტიასთან ერთად მშენებლობის ნებართვის მფლობელი დეველოპერი მშენებლობის დასრულებისა და ექსპლუატაციაში შეყვანის უზრუნველყოფის მიზნით მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრულ ვადაში და პირობებით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სასარგებლოდ იპოთეკით ტვირთავს (მათ შორის იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის თანხმობის გარეშე გასხვისების აკრძალვის პირობით) მშენებარე ობიექტში თავის საკუთრებაში რეგისტრირებული სასარგებლო ფართების (ბინების) საერთო ჯამის არანაკლებ 10 %-ს.

2. მე-4 მუხლს მე-6¹³ პუნქტის შემდეგი დაემატოს შემდეგი შინაარსის 6¹⁴ პუნქტი:

„6¹⁴. ამ წესის მე-3 მუხლის შესაბამისად ამ წესის მე-4 მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული ავარიული სახლების ჩანაცვლებისათვის იმავე ტერიტორიაზე ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენების მიზნებისათვის ამ წესის მე-4 მუხლის 6¹ პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ავარიული სახლების პროგრამაში მონაწილე ან/და მონაწილეობის მსურველი დეველოპერი უფლებამოსილია ნებაყოფლობის საფუძველზე აირჩიოს და მონაწილეობა მიიღოს საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 29 მარტის N159 დადგენილებით დამტკიცებულ „ბათუმი ავარიული სახლების გარეშე - სახელმწიფო მიზნობრივ პროგრამაში“, რა დროსაც გადაწყვეტილებები მიიღება ამ წესის მე-4 მუხლის 6⁴ პუნქტის შესაბამისად ან/და ისარგებლოს ამ წესის მე-4 მუხლის 6² პუნქტით გათვალისწინებული რეგულაციებით, რა დროსაც გადაწყვეტილებები მიიღება ამ წესის მე-4 მუხლის 6⁷ პუნქტის შესაბამისად.“.

მუხლი 2.

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

რამაზ ჯინჭარაძე

განმარტებითი ბარათი

პროექტის სახელწოდება და სათაური

„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“

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი

ა) ზოგადი ინფორმაცია პროექტის შესახებ

ა.ა) პროექტის მიღების მიზეზი და მიზანი:

წარმოდგენილი დადგენილების მიღების მიზეზია „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ“ საქართველოს კანონის (www.matsne.gov.ge, 05.07.2022, სარეგისტრაციო კოდი: 330090000.05.001.020588) ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტისათვის საგანმონაკლისო წესით დაშვებული დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების საკითხებთან დაკავშირებით, რეგულაციების დაკონკრეტება.

ა.ბ. პროექტის ძირითადი არსი:

დადგენილების პროექტის მიხედვით ხორციელდება

1. მე-4 მუხლის მე-6² პუნქტის შემდეგი რედაქციით ჩამოყალიბება:

„6². 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, 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 ნასყიდობის საფასურის გადახდა) ან/და მშენებლობის დასრულებისა და ექსპლუატაციაში შეყვანის უზრუნველყოფის მიზნით წარმოდგენილი იქნება, საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ ლიცენზირებული საბანკო დაწესებულებიდან ან სსიპ „საქართველოს დაზღვევის სახელმწიფო ზედამხედველობის სამსახურის“ მიერ ლიცენზირებული სადაზღვევო კომპანიის მიერ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სასარგებლოდ გაცემული უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია (საბანკო გარანტიის ფორმა განისაზღვრება ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ) ავარიული სახლის ადგილას ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის შესაბამისი სამართლებრივი აქტით შეთანხმებული მშენებლობის პროექტის სრული საინვესტიციო ღირებულების (დადასტურებული სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს, ან სხვა აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ გაცემული დასკვნით) არანაკლებ 20% ოდენობის თანხაზე. იმ შემთხვევაში, თუ დეველოპერი მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადაში ვერ უზრუნველყოფს მშენებლობის დასრულებას და ექსპლუატაციაში მიღებას საბანკო გარანტია ჩამოერთმევა სრულად ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სასარგებლოდ. საბანკო გარანტიასთან ერთად მშენებლობის ნებართვის მფლობელი დეველოპერი მშენებლობის დასრულებისა და ექსპლუატაციაში შეყვანის უზრუნველყოფის მიზნით მშენებლობის ნებართვით

განსაზღვრულ ვადაში და პირობებით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სასარგებლოდ იპოთეკით ტვირთავს (მათ შორის იპოთეკით დატვირთული უძრავი ქონების ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის თანხმობის გარეშე გასხვისების აკრძალვის პირობით) მშენებარე ობიექტში თავის საკუთრებაში რეგისტრირებული სასარგებლო ფართების (ბინების) საერთო ჯამის არაკლებ 10 %.

2. მე-4 მუხლს მე-6¹³ პუნქტის შემდეგ ემატება შემდეგი შინაარსის 6¹⁴ პუნქტი:

„6¹⁴ ამ წესის მე-3 მუხლის შესაბამისად ამ წესის მე-4 მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული ავარიული სახლების ჩანაცვლებისათვის იმავე ტერიტორიაზე ხელშემწყობი ღონისძიების გამოყენების მიზნებისათვის ამ წესის მე-4 მუხლის 6¹ პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ავარიული სახლების პროგრამაში მონაწილე ან/და მონაწილეობის მსურველი დეველოპერი უფლებამოსილია ნებაყოფლობის საფუძველზე აირჩიოს და მონაწილეობა მიიღოს საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 29 მარტის N159 დადგენილებით დამტკიცებულ „ბათუმი ავარიული სახლების გარეშე - სახელმწიფო მიზნობრივ პროგრამაში“, რა დროსაც გადაწყვეტილებები მიიღება ამ წესის მე-4 მუხლის 6⁴ პუნქტის შესაბამისად ან/და ისარგებლოს ამ წესის მე-4 მუხლის 6² პუნქტით გათვალისწინებული რეგულაციებით, რა დროსაც გადაწყვეტილებები მიიღება ამ წესის მე-4 მუხლის 6⁵ პუნქტის შესაბამისად.“.

დადგენილებაში ცვლილებების შეტანა განპირობებულია პრაქტიკული საქმიანობის დროს გამოვლენილი საკითხებით.

ბ) პროექტის ფინანსური დასაბუთება:

ბ.ა) დადგენილების პროექტის მიღებასთან დაკავშირებით აუცილებელი ხარჯების დაფინანსების წყარო: არ გამოწვევს ხარჯებს.

ბ.ბ) პროექტის გავლენა ბიუჯეტის საშემოსავლო და ხარჯვით ნაწილზე - არ გამოიწვევს.

გ) პროექტის შესაბამისობა უპირატესი იურიდიული ძალის მქონე ნორმატიულ აქტებთან:

დადგენილების პროექტი შესაბამისობაშია უპირატესი იურიდიული ძალის მქონე ნორმატიულ აქტებთან.

დ) პროექტის მომზადების პროცესში მიღებული კონსულტაციები, სახელმწიფო, არასახელმწიფო ან/და საერთაშორისო ორგანიზაცია/დაწესებულება, ექსპერტები, სპეციალისტები, რომლებმაც მონაწილეობა მიიღეს პროექტის შემუშავებაში და მათი შეფასება პროექტის მიმართ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში):

პროექტის მომზადების პროცესში კონსულტაციები არ მიღებულა.

ე) პროექტის ავტორი:

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახური.

ვ) პროექტის ინიციატორი:

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი.

ზ) განმარტებითი ბარათის მომზადებაზე უფლებამოსილი პირის თანამდებობა, სახელი, გვარი და ხელმოწერა:

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის
ქალაქგანვითარებისა და ურბანული
პოლიტიკის სამსახურის უფროსი

გიორგი წანაწყენიშვილი