პროექტი

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს
განკარგულება №

ქალაქი ბათუმი **..... ..... 2026წ**

შიდა სატრანსპორტო გზის მშენებლობის მიზნით, მიწის ნაკვეთის მონაცვლეობის თაობაზე ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოსათვის თანხმობის მიცემის შესახებ

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ განსახორციელებელი, ინფრასტრუქტურული პროექტის (შიდა სატრანსპორტო გზის მშენებლობის) ფარგლებში მოქცეულია იურიდიული პირის, შპს „ჯიი XXI“-ს (ს/№445389017) საკუთრებაში რეგისტრირებული, ქ. ბათუმში აფსაროსის II ჩიხი, №12-ში არსებული 1288.00 კვ.მ. და 1252.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 05.36.24.957 და 05.36.24.958). საკითხთან დაკავშირებით, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში შემოსულია ა(ა)იპ - „საქალაქო ინფრასტრუქტურისა და კეთილმოწყობის სამმართველოს“ №90-1424344585 წერილი, რომლის თანახმად, 2024 წლის 06 აგვისტოს ა(ა)იპ - „საქალაქო ინფრასტრუქტურისა და კეთილმოწყობის სამმართველოს“ და შპს „გზაპროექტს“ შორის გაფორმებული სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ №71 ხელშეკრულების საფუძველზე მომზადებულია ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სხვადასხვა მისამართზე გზის მოწყობის კოორდინატები და გეგმები, მათ შორის პროექტის მიხედვით ათვისებას ექვემდებარება 05.36.24.958 და 05.36.245.957 საკადასტრო კოდებით შპს „ჯიი XXI“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთებიც. ასევე, ქ. ბათუმი მუნიციპალიტეტის მერიაში გადმოგზავნილია შპს „ბათუმის წყალი“-ს წერილი (№60-1424215357, 02.08.2024წ), რომლშიც აღნიშნულია რომ მიწის ნაკვეთებზე (05.36.24.958 და 05.36.245.957) მდებარეობს წყალანირების საწნევო და ჰიდრავლიკური მილები.

ამასთან, შპს „ჯიი XXI“-ს (ს/№445389017) მიერ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარმოდგენილია განცხადება (№10/1426029382-14, 23.01.2026წ), რომელშიც აღნიშნულია, რომ შპს „ჯიი XXI“-ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებში (05.36.24.957 და 05.36.24.958) მუნიციპალიტეტის მიერ კომპანიასთან შეთახმების გარეშე გაყვანილი იქნა წყალმომარაგების და საკანალიზაციო სისტემები. აღნიშნული გარემოების გამო კომპანიის განმარტებით მიწის ნაკვეთებმა (05.36.24.957 და 05.36.24.958) დაკარგა სამშენებლო პერსპექტივა. აღნიშნულ განცხადებაში (№10/1426029382-14) შპს „ჯიი XXI“ ითხოვს კომპანიის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების (05.36.24.957 და 05.36.24.958) ქ. ბათუმში, ასლან აბაშიძის ჩიხი №2-ში, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ 3829.0 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთში (05.26.01.097) მონაცვლეობას.

პროექტის ფარგლებში შპს „ჯიი XXI“-ს წარმომადგენელთან ჩანიშნული იქნა შეხვედრა (ოქმი №1, 10.03.2026წ), შპს „ჯიი XXI“-ს წარმომადგენელი გაეცნო კომპანიის საკუთრებაში (05.36.24.957 და 05.36.24.958) და ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მოსანაცვლებელი (05.26.01.097) მიწის ნაკვეთების თაობაზე სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნებს (№001308626, 24.02.2026წ, №001519026, 04.03.2026წ და №001521526, 04.03.2026წ). შეხვედრაზე შპს „ჯიი XXI“-ს წარმომადგენელმა განაცხადა, რომ კომპანიის ინტერესში არ შედის ქონების თანხით გამოსყიდვა, კომპანიის წინადადებაა შპს „ჯიი XXI“-ს საკუთრებაში 05.36.24.957 და 05.36.24.958 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების სანაცვლოდ, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში 05.26.01.097 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთში მონაცვლეობა, საბაზრო ღირებულებებს შორის სხვაობის გადახდის პირობით. რაზედაც თანხმობის შესახებ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში 2026 წლის 10 მარტს შემოსულია შპს „ჯიი XXI“-ს №10/1426069584-14 განცხადება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 51-ე და 52-ე მუხლების შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ განსახორციელებელი ინფრასტრუქტურული პროექტიდან (შიდა სატრანსპორტო გზის მშენებლობა) გამომდინარე, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოს მიეცეს თანხმობა, განახორციელოს ქალაქ ბათუმში, გენერალ ასლან აბაშიძის ჩიხი №2-ში მდებარე, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 3829.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 05.26.01.097) მონაცვლეობა შპს „ჯიი XXI“-ს (ს/№445389017) საკუთრებაში არსებულ, ქ. ბათუმში აფსაროსის II ჩიხი, №12-ში მდებარე 1288.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთში (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 05.36.24.957) და ქ. ბათუმში აფსაროსის II ჩიხი, №12-ში მდებარე 1252.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთში (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 05.36.24.958) მონაცვლეობა შემდეგი პირობით:

ა) შპს „ჯიი XXI“-ს (ს/№445389017) საკუთრებაში არსებული, ქ. ბათუმში აფსაროსის II ჩიხი, №12-ში მდებარე 1288.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 05.36.24.957) და ქ. ბათუმში აფსაროსის II ჩიხი, №12-ში მდებარე 1252.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 05.36.24.958) საკუთრების უფლებით გადაეცეს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტს;

ბ) ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, ქალაქ ბათუმში, ასლან აბაშიძის ჩიხი №2-ში მდებარე 3829.0 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 05.26.01.097) საკუთრების უფლებით გადაეცეს შპს „ჯიი XXI“-ს (ს/№445389017);

გ) შპს „ჯიი XXI“ (ს/№445389017) კისრულობს ვალდებულებას წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული სანაცვლო უძრავ ქონებებს შორის ღირებულების სხვაობა - 2 656 986,0 (ორი მილიონ ექვსას ორმოცდათექვსმეტი ათას ცხრაას ოთხმოცდაექვსი) ლარის ოდენობით - 4 (ოთხ) ნაწილად გადაიხადოს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში, არაუგვიანეს 2026 წლის 25 დეკემბრისა.

2. დაევალოს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერს ამ განკარგულებიდან გამომდინარე, შესაბამისი ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ღონისძიებების გატარება.

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე **ივანე მაისურაძე**

გ ა ნ მ ა რ ტ ე ბ ი თ ი ბ ა რ ა თ ი

პროექტის სახელწოდება და სათაური

„შიდა სატრანსპორტო გზის მშენებლობის მიზნით, მიწის ნაკვეთის მონაცვლეობის თაობაზე ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოსათვის თანხმობის მიცემის შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი

ა) ზოგადი ინფორმაცია პროექტის შესახებ
ა.ა) პროექტის მიღების მიზეზი და მიზანი:

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ განსახორციელებელი, ინფრას-ტრუქტურული პროექტის (შიდა გზის მშენებლობის) ფარგლებში მოქცეულია იურიდიული პირის, შპს „ჯიი XXI“-ს (ს/№445389017) საკუთრებაში რეგისტრირებული, ქ. ბათუმში აფსაროსის II ჩიხი, №12-ში არსებული 1288.00 კვ.მ. და 1252.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 05.36.24.957 და 05.36.24.958). საკითხთან დაკავშირებით, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში შემოსულია ა(ა)იპ - „საქალაქო ინფრასტრუქტურისა და კეთილმოწყობის სამმართველოს“ №90-1424344585 წერილი, რომლის თანახმად, 2024 წლის 06 აგვისტოს ა(ა)იპ - „საქალაქო ინფრასტრუქტურისა და კეთილმოწყობის სამმართველოს“ და შპს „გზაპროექტს“ შორის გაფორმებული სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ №71 ხელშეკრულების საფუძველზე მომზადებულია ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სხვადასხვა მისამართზე გზის მოწყობის კოორდინატები და გეგმები, მათ შორის პროექტის მიხედვით ათვისებას ექვემდებარება 05.36.24.958 და 05.36.245.957 საკადასტრო კოდებით შპს „ჯიი XXI“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთებიც. ასევე, ქ. ბათუმი მუნიციპალიტეტის მერიაში გადმოგზავნილია შპს „ბათუმის წყალი“-ს წერილი (№60-1424215357, 02.08.2024წ), რომლშიც აღნიშნულია რომ მიწის ნაკვეთებზე (05.36.24.958 და 05.36.245.957) მდებარეობს წყალანირების საწნევო და ჰიდრავლიკური მილები.

ამასთან, შპს „ჯიი XXI“-ს (ს/№445389017) მიერ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარმოდგენილია განცხადება (№10/1426029382-14, 23.01.2026წ), რომელშიც აღნიშნულია, რომ შპს „ჯიი XXI“-ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებში (05.36.24.957 და 05.36.24.958) მუნიციპალიტეტის მიერ კომპანიასთან შეთახმების გარეშე გაყვანილი იქნა წყალმომარაგების და საკანალიზაციო სისტემები. აღნიშნული გარემოების გამო კომპანიის განმარტებით მიწის ნაკვეთებმა (05.36.24.957 და 05.36.24.958) დაკარგა სამშენებლო პერსპექტივა. აღნიშნულ განცხადებაში (№10/1426029382-14) შპს „ჯიი XXI“ ითხოვს კომპანიის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების (05.36.24.957 და 05.36.24.958) ქ. ბათუმში, ასლან აბაშიძის ჩიხი №2-ში, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ 3829.0 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთში (05.26.01.097) მონაცვლეობას.

ზემოთ აღნიშნული მოსანაცვლებელი მიწის ნაკვეთების ღირებულებების დადგენის მიზნით ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ქონების მართვის სამსახურის მიერ სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ეთხოვა საექსპერტო დასკვნის შედგენა (03-1426030783 30.01.2026წ; 03-1426030785 და 03-1426030783, 30.01.2026წ).

სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნულ ბიუროს 2026 წლის 24 თებერვლის №001308626 დასკვნის თანახმად ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, ქალაქ ბათუმში, ასლან აბაშიძის ჩიხი №2-ში მდებარე 3829.0 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 05.26.01.097) ღირებულება საორიენტაციოდ შეადგენს 4 640 060,0 (ოთხი მილიონ ექვსას

ორმოცი ათას სამოცი) ლარს. შპს „ჯიი XXI“-ს (ს/№445389017) საკუთრებაში არსებული, ქ. ბათუმში აფსაროსის II ჩიხი, №12-ში მდებარე 1288.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 05.36.24.957) ღირებულება 2026 წლის 04 მარტის №001519026 დასკვნის თანახმად შეადგენს 1 005 590,0 (ერთი მილიონ ხუთი ათას ხუთას ოთხმოცდაათი) ლარს, ხოლო ქ. ბათუმში აფსაროსის II ჩიხი, №12-ში მდებარე 1252.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 05.36.24.958) ღირებულება 2026 წლის 04 მარტის №001521526 დასკვნის თანახმად შეადგენს 977 484,0 (ცხრაას სამოცდაჩვიდმეტი ათას ოთხას ოთხოცდაოთხი) ლარს.

პროექტის ფარგლებში შპს „ჯიი XXI“-ს წარმომადგენელთან ჩანიშნული იქნა შეხვედრა (ოქმი №1, 10.03.2026წ), შპს „ჯიი XXI“-ს წარმომადგენელი გაეცნო კომპანიის საკუთრებაში (05.36.24.957 და 05.36.24.958) და ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მოსანაცვლებელი (05.26.01.097) მიწის ნაკვეთების თაობაზე სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნებს (№001308626, 24.02.2026წ, №001519026, 04.03.2026წ და №001521526, 04.03.2026წ). შეხვედრაზე შპს „ჯიი XXI“-ს წარმომადგენელმა განაცხადა, რომ კომპანიის ინტერესში არ შედის ქონების თანხით გამოსყიდვა, კომპანიის წინადადებაა შპს „ჯიი XXI“-ს საკუთრებაში 05.36.24.957 და 05.36.24.958 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების სანაცვლოდ, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში 05.26.01.097 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთში მონაცვლეობა, საბაზრო ღირებულებებს შორის სხვაობის გადახდის პირობით. რაზედაც თანხმობის შესახებ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში 2026 წლის 10 მარტს შემოსულია შპს „ჯიი XXI“-ს №10/1426069584-14 განცხადება. აღნიშნულ განცხადებაში კომპანია გამოთქვამს მზაობას სამონაცვლო ქონებებს შორის სხვაობის - 2 656 986,0 (ორი მილიონ ექვსას ორმოცდათექვსმეტი ათას ცხრაას ოთხმოცდაექვსი) ლარის 2026 წლის 25 დეკემბრამდე ვადაში გადახდის თაობაზე.

საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის უზრუნველყოფის გათვალისწინებით, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტი მიჩნევს, რომ ინფრასტრუქტურული პროექტის (შიდა სატრანსპორტო გზის მშენებლობის) საჭიროებიდან გამომდინარე, უნდა განხორციელდეს მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობა შემდეგი პირობებით:

ა) შპს „ჯიი XXI“-ს (ს/№445389017) საკუთრებაში არსებული, ქ. ბათუმში აფსაროსის II ჩიხი, №12-ში მდებარე 1288.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 05.36.24.957) და ქ. ბათუმში აფსაროსის II ჩიხი, №12-ში მდებარე 1252.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 05.36.24.958) საკუთრების უფლებით გადაეცეს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტს;

ბ) ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული, ქალაქ ბათუმში, ასლან აბაშიძის ჩიხი №2-ში მდებარე 3829.0 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი 05.26.01.097) საკუთრების უფლებით გადაეცეს შპს „ჯიი XXI“-ს (ს/№445389017);

გ) შპს „ჯიი XXI“ (ს/№445389017) კისრულობს ვალდებულებას წინამდებარე განკარგულების პირველი პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული სანაცვლო უძრავ ქონებებს შორის ღირებულების სხვაობა - 2 656 986,0 (ორი მილიონ ექვსას ორმოცდათექვსმეტი ათას ცხრაას ოთხმოცდაექვსი) ლარის ოდენობით - 4 (ოთხ) ნაწილად გადაიხადოს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში, არაუგვიანეს 2026 წლის 25 დეკემბრისა.

ა.ბ) პროექტის ძირითადი არსი:

საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვის უზრუნველყოფის გათვალისწინებით, ინფრასტრუქტურული პროექტის (შიდა გზის მშენებლობა) მუნიციპალიტეტის მიერ განსახორციელბელი პროექტის საჭიროებიდან გამომდინარე, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული 3829.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №05.26.01.097) და შპს „ჯიი XXI“-ს საკუთრებაში არსებული 1288.00 კვ.მ. და 1252.00 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების მიწის ნაკვეთების (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №05.36.24.957 და №05.36.24.958) მონაცვლეობის განხორციელება, ზემოთაღნიშნული პირობებით.

ბ) პროექტის ფინანსური დასაბუთება:

ბ.ა) პროექტის მიღებასთან დაკავშირებით აუცილებელი ხარჯების დაფინანსების წყარო: პროექტის განხორციელება არ მოითხოვს დამატებით ფინანსურ ხარჯებს.

ბ.ბ) პროექტის გავლენა ბიუჯეტის საშემოსავლო და ხარჯვით ნაწილზე: ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილი გაიზრდება 2 656 986,0 ლარით.

გ) პროექტის შესაბამისობა უპირატესი იურიდიული ძალის მქონე ნორმატიულ აქტებთან:

საქართველოს ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“;

დ) პროექტის მომზადების პროცესში მიღებული კონსულტაციები.

ე) პროექტის ავტორი:

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ქონების მართვის სამსახური.

ვ) პროექტის ინიციატორი:

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია.

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

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის
მუნიციპალური ქონების მართვის
სამსახურის უფროსი **დავით კოპინაძე**