



საქართველოს მთავრობის განკარგულება

№1024 2015 წლის 25 მაისი ქ. თბილისი

საქართველოს მთავრობას, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „აჭარისწყალი ჯორჯიას“ შორის გასაფორმებელი პირობითი ჩუქებისა და იჯარის ხელშეკრულების პროექტის მოწონების თაობაზე და შპს „აჭარისწყალი ჯორჯიას“ საქმიანობის ხელშესაწყობად რიგ ღონისძიებათა განხორციელების შესახებ

1. „საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის „ი“ და „კ“ ქვეპუნქტების საფუძველზე, მოწონებულ იქნეს „საქართველოს მთავრობას, CLEAN ENERGY INVEST AS-სა და შპს „აჭარისწყალი ჯორჯიას“ შორის 2011 წლის 10 ივნისს გაფორმებული მშენებლობის, ფლობისა და ოპერირების (BOO) თაობაზე ხელშეკრულებისა“ (2014 წლის 13 ოქტომბერს გაფორმებული ხელშეკრულებით განსაზღვრული ცვლილებების გათვალისწინებით) და საქართველოს მთავრობას, სს „საქართველოს სახელმწიფო ელექტროსისტემას“, შპს „ენერგოტრანსს“, სს „გაერთიანებული ენერგეტიკული სისტემა საქრუსენერგოს“, შპს

„აჭარისწყალი ჯორჯიას“, CLEAN ENERGY INVEST AS-ს, აზიის განვითარების ბანკს, ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკსა და საერთაშორისო ფინანსურ კორპორაციას შორის 2015 წლის 19 მარტს გაფორმებული პირდაპირი ხელშეკრულების საფუძველზე საქართველოს მთავრობას, სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოსა და შპს „აჭარისწყალი ჯორჯიას“ შორის გასაფორმებელი პირობითი ჩუქების და იჯარის ხელშეკრულების პროექტი ამ განკარგულების №1 დანართში მოცემული რედაქციით.

2. „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 36-ე მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების შესაბამისად, მიეცეს თანხმობა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს, ამ განკარგულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული ხელშეკრულების გაფორმების და, შესაბამისად, ამავე განკარგულების №2 დანართში მოცემულ ქონებაზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მომენტიდან 60 (სამოცი) დღის ვადით, სიმბოლურ ფასად, 1 (ერთი) ლარად, შპს „აჭარისწყალი ჯორჯიას“ იჯარის უფლებით გადასცეს ამ განკარგულების №2 დანართში მოცემული ქონება, ამავე განკარგულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული ხელშეკრულების პროექტში განსაზღვრული პირობების შესაბამისად.

3. „საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრს, გიორგი კვირიკაშვილს, მიენიჭოს უფლებამოსილება, საქართველოს მთავრობის სახელით, ხელი მოაწეროს ამ განკარგულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ ხელშეკრულებას.

4. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალმა საჯარო სამართლის იურიდიულმა პირმა – სახელმწიფო ქონების ეროვნულმა სააგენტომ, ამ განკარგულების

შესრულების მიზნით, განახორციელოს საქართველოს კანონმდებლობით
გათვალისწინებული შესაბამისი ღონისძიებები.

პრემიერ-მინისტრი



ირაკლი ღარიბაშვილი

პირობითი ჩუქების და იჯარის ხელშეკრულება

ქ.თბილისი

... მაისი, 2015 წელი

საქართველოს მთავრობა (შემდგომში; „მთავრობა“), წარმოდგენილი ... (პ/ნ: №...) სახით,

სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (შემდგომში; „სააგენტო“), წარმოდგენილი ... (პ/ნ: №...) სახით,

შპს „აჭარისწყალი ჯორჯია“ (საიდენტიფიკაციო კოდი: №404401438) (შემდგომში; „მჩუქებელი“), წარმოდგენილი ... (პ/ნ: №...) სახით,

შემდგომში თითოეული წოდებული, როგორც „მხარე“, ხოლო ერთობლივად, როგორც „მხარეები“,

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს მთავრობას, CLEAN ENERGY INVEST AS-სა და შპს „აჭარისწყალი ჯორჯიას“ შორის 2011 წლის 10 ივნისს გაფორმებული მშენებლობის, ფლობის და ოპერირების (BOO) თაობაზე ხელშეკრულების (2014 წლის 13 ოქტომბერს გაფორმებული ხელშეკრულებით განსაზღვრული ცვლილებების გათვალისწინებით) (შემდგომში; „BOO ხელშეკრულება“) და საქართველოს მთავრობას, სს „საქართველოს სახელმწიფო ელექტროსისტემას“, შპს „ენერგოტრანსს“, სს „გაერთიანებული ენერგეტიკული სისტემა საქრუსენერგო“, შპს „აჭარისწყალი ჯორჯიას“, CLEAN ENERGY INVEST AS-ს, აზიის განვითარების ბანკს, ევროპის რეკონსტრუქციისა და განვითარების ბანკსა და საერთაშორისო ფინანსურ კორპორაციას შორის 2015 წლის 19 მარტს გაფორმებული პირდაპირი ხელშეკრულების (შემდგომში; „BOO და PTDA პირდაპირი ხელშეკრულება“) საფუძველზე, ვაფორმებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას (შემდგომში; „ხელშეკრულება“) შემდეგზე:

პრეამბულა

- „BOO და PTDA პირდაპირი ხელშეკრულების“ 4.3.1. მუხლის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებში აღნიშნულია, რომ „პროექტის“ განხორციელების მიზნით „მჩუქებელს“ ესაჭიროება ხელშეკრულების დანართით განსაზღვრული „სპეციფიკური მიწის ნაკვეთები“, რომლებსაც გააჩნიათ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულება;
- „BOO ხელშეკრულების“ 2.2.4. მუხლის „დ“ ქვეპუნქტის თანახმად, „მთავრობას“ ეკისრება ვალდებულება, უზრუნველყოს იმ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებად გარდაქმნა და შესაბამისი სარეგისტრაციო მონაცემების ცვლილებების რეგისტრაცია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად, რომლებიც უნდა გადაეცეს „მჩუქებელს“ და/ან შემენილ უნდა იქნას „მჩუქებლის“ მიერ და/ან რომლებიც უკვე „მჩუქებლის“ საკუთრებაშია;
- „BOO და PTDA პირდაპირი ხელშეკრულების“ 4.3.1. მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის თანახმად, „მთავრობა“ აცხადებს, რომ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად არ არსებობს

სამართლებრივი საფუძველი, რაც ხელს შეუშლის ან დააყოვნებს „სპეციფიკური მიწის ნაკვეთების“ მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლას.

მუხლი 1. ხელშეკრულების საგანი

„მჩუქებელი“ სახელმწიფოს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცემს „მჩუქებლის“ საკუთრებაში არსებულ, „ხელშეკრულების“ დანართით განსაზღვრულ „სპეციფიკურ მიწის ნაკვეთებს“, ხოლო „სააგენტო“ „მჩუქებელს“ იჯარის უფლებით გადასცემს „სპეციფიკურ მიწის ნაკვეთებს“ „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული პირობების შესაბამისად.

მუხლი 2. ხელშეკრულების პირობები

2.1. „მჩუქებელი“ ვალდებულია, სახელმწიფოს უსასყიდლოდ პირობადებულ საკუთრებაში გადასცეს „სპეციფიკური მიწის ნაკვეთები“ უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში, გარდა საკუთრების უფლების პირობადებული ხასიათისა, რომელიც რეგისტრირდება სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში (შემდგომში; „რეესტრი“) და, ასევე, „ხელშეკრულებით“ განსაზღვრული შემთხვევებისა.

2.2. „მჩუქებელი“ სახელმწიფოს გადასცემს „სპეციფიკურ მიწის ნაკვეთებზე“ უპირობო საკუთრების უფლებას „ხელშეკრულების“ გაფორმებიდან 60 (სამოცი) დღის ვადაში, თუ ამავ პერიოდში:

ა) „მთავრობამ“ და „სააგენტომ“ უზრუნველყვეს „სპეციფიკური მიწის ნაკვეთების“ მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლა, კერძოდ, „სპეციფიკური მიწის ნაკვეთების“ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებად გარდაქმნა და, აგრეთვე, შესაბამისი სარეგისტრაციო მონაცემების ცვლილებების რეგისტრაცია „რეესტრში“;

ბ) „სააგენტომ“ უსასყიდლო აღნაგობის უფლებით, 99 (ოთხმოცდაცხრამეტი) წლის ვადით, გადასცემს „მჩუქებელს“ „სპეციფიკური მიწის ნაკვეთები“ აღნაგობის ხელშეკრულების („აღნაგობის ხელშეკრულება / ხელშეკრულებები“) საფუძველზე და ყველა აუცილებელი სარეგისტრაციო პროცედურა ასეთი ხელშეკრულებისთვის / ხელშეკრულებებისთვის დასრულებულია;

გ) „სააგენტოს“ „მჩუქებლის“ გარდა სხვა პირისთვის არ გადაუცია რაიმე უფლება „სპეციფიკურ მიწის ნაკვეთებზე“.

2.3. იმ შემთხვევაში, თუ „მთავრობა“ და „სააგენტო“ არ უზრუნველყოფენ „ხელშეკრულების“ 2.2. მუხლით განსაზღვრული ვალდებულებების შესრულებას „ხელშეკრულების“ გაფორმებიდან 60 (სამოცი) დღის ვადაში, „მჩუქებელი“ უფლებამოსილია:

ა) შეწყვიტოს „ხელშეკრულება“, რასაც მოჰყვება შემდეგი შედეგები:

ა.ა) საკუთრების უფლება „სპეციფიკურ მიწის ნაკვეთებზე“ ავტომატურად უკან დაუბრუნდება „მჩუქებელს“; და

ა.ბ) „რეესტრი“ დაარეგისტრირებს „მჩუქებლის“ უპირობო საკუთრების უფლებას „სპეციფიკურ მიწის ნაკვეთებზე“ „მჩუქებლის“ მიმართვის საფუძველზე ყოველგვარი

დამატებითი დოკუმენტის, თანხმობის, ნებართვის ან სხვა სახის დოკუმენტის გარეშე. ეჭვის თავიდან ასაცილებლად, მოცემულ შემთხვევაში, ასეთი რეგისტრაციის საფუძველია „მთავრობის“ და „სააგენტოს“ მიერ „ხელშეკრულების“ 2.2. მუხლით განსაზღვრული ვალდებულებების შეუსრულებლობა „ხელშეკრულების“ გაფორმებიდან 60 (სამოცი) დღის ვადაში; და/ან

ბ) გამოიყენოს სხვა უფლებები და მიმართოს სხვა ზომებს, რომლებიც გათვალისწინებულია „BOO და PTDA პირდაპირი ხელშეკრულების“ 4.3.2. მუხლის „ბ“ პუნქტის მე-2 და მე-3 ქვეპუნქტებით:

ბ.ა) შეწყვიტოს „BOO ხელშეკრულება“ „BOO ხელშეკრულების“ 8.1.2. მუხლის შესაბამისად და მიიღოს კომპენსაცია „BOO ხელშეკრულების“ 8.4.2.1. მუხლის თანახმად (ეჭვების თავიდან ასაცილებლად, „ხელშეკრულების“ 2.2. მუხლით განსაზღვრული ვალდებულებების შეუსრულებლობა განიხილება, როგორც „საქართველოს მთავრობის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობად“ (როგორც ეს განსაზღვრულია „BOO ხელშეკრულებით“)); და/ან

ბ.ბ) გააგრძელოს „დაგეგმილი საბოლოო დასრულების ვადა“ (როგორც ეს განსაზღვრულია „BOO ხელშეკრულებით“) და სხვა ძირითადი ვადები, რომლებიც დაწესებულია „BOO ხელშეკრულებით“ თითოეულ შემთხვევაში „BOO ხელშეკრულების“ 3.2.6. მუხლის შესაბამისად.

2.4. „სააგენტო“ „მჩუქებელს“ ანიჭებს იჯარის უფლებას „სპეციფიკურ მიწის ნაკვეთებზე“ „ხელშეკრულების“ მოქმედების პერიოდში. „მჩუქებლის“ იჯარის უფლება, რომელიც გათვალისწინებულია „ხელშეკრულებით“, „რეესტრში“ რეგისტრირდება „ხელშეკრულების“ საფუძველზე სახელმწიფოსთვის გადაცემულ პირობადებული საკუთრების უფლებასთან ერთად.

2.5. „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული იჯარის უფლების მოქმედების მთლიან პერიოდში საიჯარო ქირად განისაზღვრება 1 (ერთი) ლარი.

2.6. „მჩუქებელს“ უფლება აქვს, „ხელშეკრულების“ „რეესტრში“ რეგისტრაციამდე და, აგრეთვე, „ხელშეკრულების“ მოქმედების პერიოდში „სპეციფიკურ მიწის ნაკვეთებზე“ განახორციელოს „პროექტთან“ დაკავშირებული სამშენებლო და მშენებლობასთან დაკავშირებული სხვა სამუშაოები. ასეთი სამუშაოები იქნება ნებადართული საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით და მას (ან მის რომელიმე კონტრაქტორს) არ დაეკისრება რაიმე სანქცია ხელისუფლების რომელიმე ორგანოს მიერ. ასეთი საქმიანობისთვის იმის გამო, რომ „ხელშეკრულებით“ განსაზღვრული რომელიმე ვალდებულების შესრულება არ დაწყებულა და/ან არ დასრულებულა.

2.7. „ხელშეკრულება“ წყდება მას შემდეგ, რაც გაფორმდება და „რეესტრში“ დარეგისტრირდება „აღნაგობის ხელშეკრულება/ხელშეკრულებები“, რის შედეგადაც „რეესტრი“ გააუქმებს „ხელშეკრულებით“ გათვალისწინებული სახელმწიფოს ვალდებულებების და „მჩუქებლის“ იჯარის უფლების რეგისტრაციას.

მუხლი 3. ფორს-მაჟორი

3.1. „მხარეები“ პასუხს არ აგებენ „ხელშეკრულებით“ განსაზღვრული ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულებისთვის, თუ ეს გამოწვეულია ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომით. ამასთან, ამ მუხლის მიზნებისთვის „ფორს-მაჟორი“ ნიშნავს „მხარეებისთვის“ გადაულახავ და მათი კონტროლისგან დამოუკიდებელ გარემოებებს, რომლებიც არ არის დაკავშირებული „მხარეების“ შეცდომებთან და დაუდევრობასთან, და რომლებსაც გააჩნიათ წინასწარ გაუთვალისწინებელი ხასიათი. ასეთი გარემოება შეიძლება გამოწვეულ იქნას ომით ან სტიქიური მოვლენებით, ეპიდემიით, კარანტინით, ემბარგოს დაწესებით და სხვა.

3.2. „ხელშეკრულების“ „მხარემ“, რომლისთვისაც შეუძლებელი ხდება ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება, ფორს-მაჟორული გარემოების დადგომიდან 10 (ათი) დღის ვადაში უნდა გაუგზავნოს მეორე „მხარეს“ შეტყობინება ასეთი გარემოებების და მათი გამომწვევი მიზეზების შესახებ, ფორს-მაჟორის არსებობის თაობაზე სახელმწიფოს შესაბამისი ორგანოს მიერ გაცემული დამადასტურებელი ცნობის (წერილის) თანდართვით.

3.3. ფორს-მაჟორული გარემოებების გასვლის შემდეგ „ხელშეკრულების“ მოქმედება გრძელდება „ხელშეკრულებით“ დადგენილი პირობების შესაბამისად.

3.4. ფორს-მაჟორული გარემოებების საფუძველზე „მხარეები“ უფლებამოსილნი არიან, განიხილონ „ხელშეკრულების“ შეწყვეტის საკითხი. „მხარეები“ აგრეთვე თანხმდებიან, რომ ფორს-მაჟორული გარემოებების საფუძველზე „ხელშეკრულების“ შეწყვეტის შემთხვევაში გამოიყენება ის რეჟიმი, რაც განსაზღვრულია „ხელშეკრულების“ 2.3. მუხლში.

მუხლი 4. შეტყობინებები

4.1. ნებისმიერი შეტყობინება და მიმოწერა „მხარეებს“ შორის უნდა განხორციელდეს წერილობით, ქართულ ენაზე და გადაცემულ უნდა იქნეს პირადად, შეკვეთილი წერილის ან კურიერის მეშვეობით, ქვემოთ მითითებულ მისამართებზე ან სხვა მისამართზე წინასწარი შეტყობინებით.

4.2. „ხელშეკრულების“ მიზნებისთვის „მხარეთა“ რეკვიზიტებია:

4.2.1. „მთავრობა“:

... ..

4.2.2. „სააგენტო“:

სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

მისამართი: გ. ჭანტურიას ქ. №12, ქ. თბილისი, საქართველო

ტელ: +995 32 299 11 05 / +995 32 299 11 11

4.2.3. „მჩუქებელი“:

შპს „აჭარისწყალი ჯორჯია“

(საიდენტიფიკაციო კოდი: №404401438)

მისამართი: ი. აბაშიძის ქ. №6, II სართ., ბ. №2-3, ქ. ბათუმი, საქართველო

ტელ:

4.3. „მხარეები“ ვალდებული არიან, შეატყობინონ ერთმანეთს მათ საიდენტიფიკაციო მონაცემებში ნებისმიერი ცვლილების, მათ შორის, მისამართის ცვლილების შესახებ, ამგვარი ცვლილების განხორციელებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღისა. წინააღმდეგ შემთხვევაში კორესპონდენციის გამგზავნი „მხარის“ მიერ სხვა „მხარის/მხარეების“ ძველ მისამართზე გაგზავნილი ნებისმიერი კორესპონდენცია ჩაითვლება ჩაბარებულად.

მუხლი 5. მარეგულირებელი კანონმდებლობა, დავების გადაწყვეტა

5.1. „ხელშეკრულება“ რეგულირდება და განიმარტება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

5.2. „მხარეთა“ შორის „ხელშეკრულების“ საფუძველზე წარმოშობილი დავის არსებობის შემთხვევაში სადავო საკითხი წყდება „მხარეთა“ შეთანხმებით. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავას წყვეტს საქართველოს სასამართლოები საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. სხვა დებულებანი

6.1. „ხელშეკრულებაში“ მოცემულ ტერმინებს აქვთ იგივე მნიშვნელობა, რაც გათვალისწინებულია „BOO ხელშეკრულებით“ და „BOO და PTDA პირდაპირი ხელშეკრულებით“, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ისინი სხვაგვარად არის აქ განმარტებული.

6.2. „ხელშეკრულებაში“ ნებისმიერი ცვლილების ან/და დამატების შეტანა დასაშვებია ნებისმიერ დროს „მხარეთა“ წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, რომელიც გაფორმდება, როგორც ცალკე ხელშეკრულება და დაერთდება „ხელშეკრულებას“, როგორც მისი განუყოფელი ნაწილი.

6.3. „ხელშეკრულების“ ყველა ცვლილება/დამატება და/ან დანართი წარმოადგენს „ხელშეკრულების“ განუყოფელ ნაწილს. მისთვის დაცული უნდა იყოს იგივე ფორმა, რაც გათვალისწინებულია „ხელშეკრულებისთვის“.

6.4. „ხელშეკრულების“ ცალკეული პუნქტების გაუქმება და/ან ბათილობა არ იწვევს „ხელშეკრულების“ სხვა პუნქტების გაუქმებას და/ან ბათილობას.

6.5. სათაურები „ხელშეკრულებაში“ მოცემულია მითითების გაადვილების მიზნით და არ იქონიებს ზემოქმედებას „ხელშეკრულებაში“ მოცემული პირობების ინტერპრეტაციაზე.

6.6. „ხელშეკრულების“ დებულებები არ ცვლის, არ აუქმებს და რაიმე ზეგავლენას არ ახდენს „BOO და PTDA პირდაპირ ხელშეკრულებაზე“.

6.7. „ხელშეკრულება“ შედგენილია ქართულ და ინგლისურ ენებზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 4 (ოთხი) ეგზემპლარად, რომლებიც გადაეცემა „მხარეებს“ და „რეესტრს“. „ხელშეკრულების“ ქართულ და ინგლისურ ვერსიებს შორის განსხვავების შემთხვევაში უპირატესობა მიენიჭება ინგლისურ ვერსიას.

6.8. „აღნაგობის ხელშეკრულების/ხელშეკრულებების“ „რეესტრში“ რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ნებისმიერი ხარჯი იფარება „მჩუქებლის“ მიერ.

6.9. „ხელშეკრულება“ ძალაში შედის „მხარეების“ მიერ მისი ხელმოწერის და „რეესტრში“ რეგისტრაციის მომენტიდან. „რეესტრი“ არეგისტრირებს „ხელშეკრულების“ 2.2. მუხლით გათვალისწინებულ ჩუქების პირობებს „ხელშეკრულების“ გაფორმების დღეს ან გაფორმების დღიდან უმოკლეს ვადაში.

ხელმოწერები:

„მთავრობა“

... ..
... ..

„სააგენტო“

სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

... ..

„ჩუქებელი“

შპს „აჭარისწყალი ჯორჯია“

... ..

N2 დანართი

სპეციფიკური მიწის ნაკვეთები

