ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ე ბ ა

განკარგულება:**გ-15.15221684**
თარიღი:**17/06/2022**

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმის - ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტისა საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 59-ე მუხლის შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. დამტკიცდეს:

ა) „ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა - ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესი“, დანართის 1-ის შესაბამისად;

ბ) დაინტერესებული პირებისათვის ბინის ქირის კომპენსაციის ოდენობების მაქსიმალური ზღვრები მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის ზონირების რუკის მიხედვით, დანართი 2-ის შესაბამისად.

2. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

რამაზ ჯინჭარაძე

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო-
საკრებულოს თავმჯდომარე

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

დანართი 1

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა - ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესი

თავი I

ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმის - ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის საფუძველი, მიზანი და რეგულირების სფერო

1. „ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა - ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესი“ (შემდგომში – წესი) არეგულირებს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის (შემდგომში – მუნიციპალიტეტი) ტერიტორიაზე მდებარე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პირობებსა და პროცედურას.
2. წესის მიზანია მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე:
ა) ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლება ახალი და მდგრადი შენობა-ნაგებობებით;
ბ) ადამიანის სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისთვის უსაფრთხო ქალაქთმშენებლობის უზრუნველყოფა;
გ) მუნიციპალიტეტის იერსახეზე ზრუნვა.
3. წესის განხორციელების საფუძველია, მათ შორის, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის წლიური ბიუჯეტით გათვალისწინებული „ავარიული სახლების ჩანაცვლების“ პროგრამა/ქვეპროგრამა.
4. ეს წესი არ ვრცელდება „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ უძრავ ძეგლზე.

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება

ამ წესში გამოყენებული ტერმინები წესის მიზნებისთვის განიმარტება შემდეგნაირად:
ა) ავარიული სახლი – მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი შენობა-ნაგებობა, მათ შორის საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე მდებარე ე.წ. ბარაკები, რომელთა ავარიულობის ხარისხი არის V, IV ან III კატეგორია და უშუალო საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას და ექვემდებარება დემონტაჟს ან უკვე დემონტირებულია ან მისი აღდგენა-გამაგრება არარენტაბელურია;
ბ) ბარაკი – მარტივი კონსტრუქციის დროებითი ნაგებობა;
გ) დაინტერესებული პირები – ავარიული სახლის ყველა მესაკუთრე/ბინათმესაკუთ-რეთა ამხანაგობის ყველა წევრი;

დ) ნაგებობა – სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავადაა დაკავშირებული;
ე) შენობა – ნაგებობა, რომელიც ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით;
ვ) ავარიული სახლის ჩანაცვლება – ავარიული სახლის დემონტაჟი და მის ადგილას ახალი და მდგრადი შენობა-ნაგებობის განთავსება ან/და საზოგადოებრივი სივრცის მოწყობა, ისე რომ დაცული იქნეს დაინტერესებული პირების საკუთრების უფლება და სხვა კანონიერი ინტერესები;
ზ) რემონტი – ამ წესის მე-11 მუხლის შესაბამისად განხორციელებული სამუშაოები;
თ) პროექტის განმახორციელებელი – ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო ან მუნიციპალიტეტის მიერ დაფუძნებული იურიდიული პირი.
ი) ავარიული სახლი, რომელიც ექვემდებარება გამაგრებას - მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი შენობა-ნაგებობა, მათ შორის საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთზე მდებარე ე.წ. ბარაკები, რომელთა ავარიულობის ხარისხი საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას და ექვემდებარება გამაგრება-რეაბილიტაციას.

მუხლი 3. ავარიული სახლების ჩანაცვლებისას ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებისაგან განსხვავებული მოთხოვნების განსაზღვრა, ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროგრამაში სამშენებლო-დეველოპერული კომპანიების მონაწილეობა

1. ავარიული სახლების ჩანაცვლების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების სახით შესაძლებელია განხორციელდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება, ასევე კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნებისაგან (შენობა-ნაგებობათა მაქსიმალური სიმაღლე, ფუნქციური ზონა და მისი რეგლამენტი, სატრანსპორტო და გამწვანების რეგულაციები, მიჯნის ზონისა და შენობა-ნაგებობის განთავსების წესის, ავტოსადგომების რაოდენობისა და სხვა) განსხვავებული პირობებით ქალაქთმშენებლობითი და სამშენებლო დოკუმენტაციის დამტკიცება ან მათში ცვლილების შეტანა, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
2. ავარიული სახლების ჩანაცვლება შესაძლებელია განხორციელდეს სახელმწიფო/აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მიზნობრივი პროგრამის ფარგლებში, მათ შორის სამშენებლო-დეველოპერული კომპანიების ჩართულობით, ამ მუხლის პირველი პუნქტითა და შესაბამისი პროგრამებით გათვალისწინებული ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენებით.

თავი II
ავარიული სახლების ჩანაცვლების განმახორციელებელი პირი
და მასზე მიმართვის საფუძვლები

მუხლი 4. ავარიული სახლების ჩანაცვლების განმახორციელებელი პირი

1. ავარიული სახლების ჩანაცვლებას ახორციელებს პროექტის განმახორციელებელი.
2. ავარიული სახლების ჩანაცვლებისას მშენებლობას განახორციელებს პროექტის განმახორციელებლის მიერ სახელმწიფო შესყიდვის საშუალებით შერჩეული შესაბამისი პირ(ებ)ი.

მუხლი 5. ავარიული სახლების ჩანაცვლების წინაპირობები

ავარიული სახლების ჩანაცვლება დაიშვება, თუ დაკმაყოფილებულია ყველა შემდეგი პირობა:
ა) შენობა-ნაგებობა არის ავარიული და ავარიულობის ხარისხი მიეკუთვნება V, IV ან III კატეგორიას;
ბ) შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლებაზე არსებობს დაინტერესებული პირების თანხმობა და წარმოდგენილია განცხადება ამ წესის მე-6 მუხლის შესაბამისად.

მუხლი 6. ავარიული სახლების ჩანაცვლების მიზნით წარმოსადგენი დოკუმენტაცია

1. ავარიული სახლების ჩანაცვლების მიზნით დაინტერესებული პირები პროექტის განმახორციელებელს მიმართავს განცხადებით, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით განსაზღვრულ მოთხოვნებს.
2. განცხადებას თან უნდა დაერთოს:
ა) დაინტერესებული პირების წერილობითი თანხმობა ავარიული სახლის ჩანაცვლების თაობაზე. ამასთან, თუ დაინტერესებულ პირთაგან რომელიმე სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტია, მათი თანხმობა სავალდებულო არ არის;
ბ) ინფორმაცია შესაბამისი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდის, ფართობისა და მდებარეობის შესახებ;
გ) შენობა-ნაგებობის ამსახველი ფოტოები;
დ) დაინტერესებული პირების წერილობითი თანხმობა იმის შესახებ, რომ მერიას აძლევენ უფლებას მიმართოს კომუნალური სერვისების მიმწოდებელ კომპანიებს წყლის, გაზის და დენის გათიშვის თაობაზე.
3. განცხადების მიღების შემდეგ, პროექტის განმახორციელებელი დაინტერესებული პირების ჩართულობით აზუსტებს შემდეგ ინფორმაციას:
ა) დაინტერესებული პირები წარმოადგენენ ჩასანაცვლებელ ავარიული სახლის მესაკუთრეებს;

ბ) ჩასანცვლებელი ავარიული სახლი ავარიულობის ხარისხის მიხედვით მიეკუთვნება V, IV ან III კატეგორიას, რაც დასტურდება შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხის (შესაბამისი კატეგორიით) დამადასტურებელი დოკუმენტით, გაცემული სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ან სხვა აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ;

გ) დაინტერესებული პირების საკუთრების ობიექტის მოცულობას ჩასანცვლებელ ავარიულ სახლში.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული ინფორმაციის დაზუსტების შემდეგ, პროექტის განმახორციელებელი უზრუნველყოფს ჩასანაცვლებელი ავარიული სახლის ნაცვლად ახალი შენობა-ნაგებობის კონცეპტუალური დიზაინ-პროექტისა და დეტალური საპროექტო-საინჟინრო მომსახურების შესყიდვას კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული მომსახურების საფუძველზე მომზადებული პროექტი, პროექტის განმახორციელებლის მიერ თანხმდება დაინტერესებულ პირებთან. ამასთან, აუცილებელია დაინტერესებული პირების თანხმობა, რომ:

ა) ავარიული სახლის ჩანაცვლების შედეგად შენობა-ნაგებობის საერთო ფართის გაზრდის შემთხვევაში, თუ გაზრდილი ფართობი იზოლირებულია და შესაძლებელია მისი დამოუკიდებლად ფუნქციონირება, ისინი უარს აცხადებენ და არ ექნებათ პრეტენზია დამატებით ფართზე ან სხვა მოთხოვნაზე (მათ შორის, გაზრდილი ფართის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად დარეგისტრირებაზე);

ბ) ამ წესის მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევის დადგომისას, არ წარმოეშობათ რაიმე მოთხოვნის უფლება;

გ) ავარიული სახლის ჩანაცვლების შემდეგ დაინტერესებული პირის მიერ მისაღებ ფართზე (მიუხედავად ფართის სხვაობისა), იპოთეკის უფლება გავრცელდება უცვლელად.

6. პროექტის განმახორციელებელი უფლებამოსილია, დაინტერესებულ პირებს საჭიროების შემთხვევაში მოსთხოვოს დამატებითი დოკუმენტაციის წარდგენა ან შესაბამისი პირობების შესრულება, ავარიული სახლების ჩანაცვლებასთან დაკავშირებით.

7. ავარიული სახლების ჩანაცვლების მიზნით წარდგენილი დოკუმენტების სისწორისთვის პასუხისმგებლობა ეკისრება განაცხადის წარმდგენ პირ(ებ)ს.

8. ავარიული სახლების ჩანაცვლებაზე უარის თქმის საფუძველია ამ მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტების წარმოუდგენლობა ან არასწორი დოკუმენტების წარმოდგენა.

თავი III
ავარიული სახლების ჩანაცვლების წესი

მუხლი 7. განცხადების განხილვა და გადაწყვეტილების მიღება

1. დაინტერესებული პირების მიერ ამ წესის შესაბამისად წარმოდგენილ განცხადებას განიხილავს პროექტის განმახორციელებელი ამ წესის მე-6 მუხლის შესაბამისად.
2. ავარიული სახლების ჩანაცვლებისათვის ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო მუნიციპალური ბიუჯეტით გათვალისწინებული ფინანსური რესურსების გათვალისწინებით, თანაბარი კატეგორიის მიმართებაში პროგრამაში ჩართულობასთან დაკავშირებით სრულყოფილი დოკუმენტაციის წარმოდგენის რიგითობის შესაბამისად. გადაწყვეტილების მიღების ვადები არ არის შეზღუდული და პროგრამის განხორციელება მოხდება ეტაპობრივად.

მუხლი 8. საკუთრების ჩანაცვლება

1. ავარიულ სახლში დაინტერესებული პირების არსებული საკუთრების ჩანაცვლება ხდება იმ მიწაზე აშენებულ ახალ შენობა-ნაგებობაში არსებული ფართით, რომელ მიწაზეც იყო განთავსებული ავარიული სახლი.
2. ავარიული სახლების ჩანაცვლებისას, მუნიციპალიტეტი უფლებამოსილია დაინტერესებული პირების მიმართ გამოიყენოს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული საბინაო ფონდი ან მიწის რესურსი, კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად.
3. ავარიული სახლის ჩანაცვლებისას, დაინტერესებული პირების საკუთრებაში, გარდა ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა, არ იანგარიშება:
ა) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება;
ბ) ავტოფარეხი;
გ) სარდაფი;
დ) სხვენის ფართობი, რომელიც არ გამოიყენება სამყოფად;
ე) სხვენის (შენობის ბოლო სართულის გადახურვის ზემოთ, გარე კედლებსა და ქანობიანი ან ბრტყელი სახურავის ფერდ(ებ)ის შიდა ზედაპირებს შორის განლაგებული სივრცე) ფართობი იმ შემთხვევაშიც, თუ მისი საშუალო სიმაღლე იატაკიდან ჭერამდე 1.6 მეტრზე ნაკლებია.
4. არსებული ფაქტობრივი გარემოებიდან გამომდინარე, პროექტის განმახორციელებლის გადაწყვეტილებით, დაინტერესებული პირის საკუთრებაში შესაძლებელია ჩაითვალოს ამ მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ-ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ფართი ან მისი ნაწილი, თუ იგი კეთილმოწყობილია და ფაქტობრივად გამოიყენება საცხოვრებლად.

მუხლი 9. ავარიული სახლის ჩანაცვლებისას, ახალი შენობა-ნაგებობის მშენებლობა

1. ავარიული სახლის ადგილას ახალი შენობა-ნაგებობის აშენების შემთხვევაში, პროექტის განმახორციელებელი უფლებამოსილია მოახდინოს სართულებისა და გეგმარების ცვლილებები.
2. ავარიული სახლის ადგილას აშენებულ ახალ შენობა-ნაგებობაში, დაინტერესებულ პირს გადაეცემა არანაკლებ მის საკუთრებაში არსებული (ფაქტობრივი ანაზომის მიხედვით) ფართობის ტოლი ფართობი გარემონტებულ მდგომარეობაში. დასაშვებია ფართის ცდომილება გონივრულ ფარგლებში, რომელიც რეგულირდება მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით.
3. იმ შემთხვევაში, თუ ახალ შენობა-ნაგებობაში, მისი გეგმარებიდან გამომდინარე შეუძლებელია ზუსტად იმ ფართის გამოყოფა, რა ფართსაც დაინტერესებული პირი ფლობდა ავარიულ შენობა-ნაგებობაში, დაინტერესებულ პირს შესაძლებელია გადაეცეს გაზრდილი ფართი იმ ოდენობამდე, რა ოდენობამდეც შეუძლებელია დამოუკიდებელი საკუთრების გაჩენა, ან შემცირებული ფართი არაუმეტეს 3 კვ.მ-ით, რასთან დაკავშირებითაც დაინტერესებულ პირს არ წარმოეშობა რაიმე მოთხოვნის უფლება.
4. ავარიული სახლის ჩანაცვლების ფარგლებში, დაინტერესებულ მხარესა და პროექტის განმახორციელებელს შორის ხელშეკრულების გაფორმებისა და მას შემდეგ რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის, ასევე ვალდებულებებისა და უფლების რეგისტრაციის საფასურს ანაზღაურებს პროექტის განმახორციელებელი.

თავი IV
კომპენსაცია

მუხლი 10. ავარიული სახლების ჩანაცვლებისას დაინტერესებული პირებისათვის ბინის ქირის კომპენსაცია

1. ავარიული სახლების ჩანაცვლების შესახებ დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში, დაინტერესებულ პირები საჭიროების შემთხვევაში, დადგენილი წესის შესაბამისად უზრუნველყოფილი იქნებიან ბინის ქირის კომპენსაციით:
ა) ამ წესის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში - ავარიული სახლის ადგილას ახალ შენობა-ნაგებობის აშენებისა, ექსპლუატაციაში მიღების და შესაბამისი ფართის გადაცემამდე;
ბ) ამ წესის მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში - სხვა ტერიტორიაზე არსებული მუნიციპალიტეტის საკუთრების გადაცემამდე.
2. დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ ყოველთვიური კომპენსაციის სახით ფულადი თანხა გაიცემა, თუ დაინტერესებული პირი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ფართს იყენებს საცხოვრებელი მიზნით.

3. გადაუდებელი აუცილებლობის შემთხვევაში შესაძლებელია მოსახლეობა გაყვანილ იქნეს სასტუმროში, არაუმეტეს 5 დღისა, ხოლო საჭიროებისას ამ წესის შესაბამისად უზრუნველყოფილი იქნებიან ბინის ქირის კომპენსაციით, არაუმეტეს ავარიულობის ხარისხის (შესაბამისი კატეგორიით) დამადასტურებელი დოკუმენტის გაცემამდე. თუ ავარიულობის ხარისხის დამადასტურებელი დოკუმენტით დადგინდება, რომ ობიექტი ამ წესის შესაბამისად ექვემდებარება ჩანაცვლებას, ბინის ქირის კომპენსაციის გაგრძელებისათვის აუცილებელია ავარიულობის დადგენიდან ერთი თვის ვადაში განხორციელდეს დაინტერესებული პირების ამ წესით განსაზღვრული ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროგრამაში ჩართვა. თუ ამ ვადაში ვერ მოხდა ობიექტის ჩანაცვლების პროგრამაში ჩართვა ბინის ქირის კომპენსაციის გაცემა წყდება.

მუხლი 11. ჩანაცვლებულ შენობა-ნაგებობაში დაინტერესებული პირებისათვის გადასაცემი ფართის მდგომარეობა - რემონტი

1. ჩანაცვლებულ შემნობა-ნაგებობაში დაინტერესებული პირისათვის გადასაცემი ფართის რემონტი მოიცავს შემდეგ სამუშაოებს:
ა) გაზმომარაგების სისტემის მოწყობას, თუ ფართის გეგმარება იძლევა შესაბამისი სისტემის ექსპლუატაციის პირობების სრულად დაკმაყოფილების შესაძლებლობას;
ბ) საკომუნიკაციო მილგაყვანილობების (წყალი, საკანალიზაციო წყალარინება) მოწყობას;
გ) წყალმომარაგების ქსელის და საკანალიზაციო მილგაყვანილობის დგარების მოწყობას;
დ) ელექტროგაყვანილობის ქსელის მოწყობას;
ე) ელექტროჩამრთველების, როზეტებისა და სანათების მოწყობას;
ვ) გათბობის მილების მოწყობას;
ზ) სამზარეულოსა და სააბაზანოში კედლებსა და იატაკებზე კერამიკული ფილების გაკვრა-დაგებას, სააბაზანოში ჭერის მოწყობას, სანიტარული დანიშნულების ფურნიტურის (ნიჟარები, გამწოვები, საშხაპე, უნიტაზი) მონტაჟს;
თ) იატაკების მოჭიმვას ქვიშა-ცემენტის ხსნარით;
ი) ლამინირებული იატაკის დაგებას;
კ) პროექტის შესაბამისად ტიხრების ამოშენებას;
ლ) კედლების შელესვას ან თაბაშირ-მუყაოს ფილებით მოპირკეთებას;
მ) კედლებისა და ჭერის შეღებვას;
ნ) ფართის შიდა ღიობებში კარების ჩასმას;
ო) ფანჯრის რაფების მოწყობას (შიდა მხარეს).
2. ამ მულიხ პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ მდგომარებამდე მიყვანის ნაცვლად შეთანხმებით, შესაძლებელია გათვალისწინებული იქნეს შესაბამისი სანაცვლო ფულადი კომპენსაციის გაცემა.

თავი V

ავარიული სახლის ჩანაცვლების პირობები იპოთეკის არსებობის შემთხვევაში

მუხლი 12. ავარიული სახლის ჩანაცვლება იპოთეკის არსებობის შემთხვევაში

ავარიული სახლის ჩანაცვლება შესაძლებელია განხორციელდეს იმ შემთხვევაშიც, თუ მისი შემადგენელი ერთი ან რამდენიმე საკუთრების ობიექტი წარმოადგენს იპოთეკის საგანს. ასეთ შემთხვევაში გასათვალისწინებელია, მათ შორის, ამ თავით დადგენილი მოთხოვნები.

მუხლი 13. იპოთეკარის თანხმობა ავარიული სახლის ჩანაცვლების პროცესში

1. ავარიულ სახლში იპოთეკის საგნის არსებობისას, ავარიული სახლის ჩანაცვლებისათვის, გარდა ამ წესის მე-6 მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტაციისა, დამატებით წარმოდგენილ უნდა იქნას იპოთეკარის წერილობითი თანხმობა პროექტის ფარგლებში იპოთეკის საგანის დემონტაჟსა და მის ნაცვლად ახალი მრავალბინიანი სახლის აშენებაზე.
2. იპოთეკარის იპოთეკის უფლება გავრცელდება და მოიცავს დაინტერესებული პირის მიერ ამ წესის მე-9 მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების შესაბამისად მიღებულ უძრავ ნივთს.
3. ამ წესის მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტის გამოყენების შემთხვევაში იპოთეკით იტვირთება მესაკუთრისათვის გადასაცემი სანაცვლო ქონება.

მუხლი 14. იპოთეკასთან დაკავშირებული სხვა პირობები

იმ შემთხვევაში, თუ იპოთეკარმა განახორციელა პროექტში იპოთეკის საგნის რეალიზაცია და ქონება გასხვისდა მესამე პირზე, პროექტის განმახორციელებელი უზრუნველყოფს ახალი მესაკუთრის ჩანაცვლებას პროექტში, იმავე პირობებით რაც ჰქონდა თავდაპირველ მესაკუთრეს და აუცილებელი თანხმობების გაცემას.

თავი VI

ავარიული საცხოვრებელი სახლების გამაგრება-რეაბილიტაცია

მუხლი 15. ავარიული საცხოვრებელი სახლების გამაგრება-რეაბილიტაცია

1. ავარიული საცხოვრებელი გამაგრება-რეაბილიტაციას ახორციელებს პროექტის განმახორციელებელი.
2. ავარიული სახლების გამაგრება-რეაბილიტაცია მოხდება პროექტის განმახორციელებლის მიერ სახელმწიფო შესყიდვის საშუალებით შერჩეული შესაბამისი პირ(ებ)ის მეშვეობით.

3. ავარიული სახლების გამაგრება-რეაბილიტაცია დაიშვება თუ დაკმაყოფილებულია ყველა შემდეგი პირობა:
ა) შენობა-ნაგებობა არის ავარიული, რომლის ავარიულობის ხარისხი საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას და ექვემდებარება გამაგრება-რეაბილიტაციას.
ბ) შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლებაზე არსებობს დაინტერესებული პირების თანხმობა და წარმოდგენილია განცხადება ამ წესის მე-16 მუხლის შესაბამისად.

მუხლი 16. ავარიული სახლების გამაგრების მიზნით წარმოსადგენი დოკუმენტაცია

1. ავარიული სახლების გამაგრების მიზნით დაინტერესებული პირები პროექტის განმახორციელებელს მიმართავს განცხადებით, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით განსაზღვრულ მოთხოვნებს.
2. განცხადებას თან უნდა დაერთოს:
ა) დაინტერესებული პირების წერილობითი თანხმობა ავარიული სახლის გამაგრების თაობაზე. ამასთან, თუ დაინტერესებულ პირთაგან რომელიმე სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტია, მათი თანხმობა სავალდებულო არ არის;
ბ) ინფორმაცია შესაბამისი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდის, ფართობისა და მდებარეობის შესახებ;
გ) შენობა-ნაგებობის ამსახველი ფოტოები;
დ) დაინტერესებული პირების წერილობითი თანხმობა იმის შესახებ, რომ მერიას აძლევენ უფლებას მიმართოს კომუნალური სერვისების მიმწოდებელ კომპანიებს წყლის, გაზის და დენის გათიშვის თაობაზე.
3. განცხადების მიღების შემდეგ, პროექტის განმახორციელებელი დაინტერესებული პირების ჩართულობით აზუსტებს შემდეგ ინფორმაციას:
ა) დაინტერესებული პირები წარმოადგენენ გასამაგრებელი ავარიული სახლის მესაკუთრეებს;
ბ) გასამაგრებელი ავარიული სახლი ავარიულობის შესაბამისი ხარისხი და გამაგრების შესაძლებლობა დასტურდება შესაბამისი დოკუმენტით, გაცემული სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ან სხვა აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ;
გ) დაინტერესებული პირების საკუთრების ობიექტის მოცულობა გასამაგრებელ ავარიულ სახლში.
4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული ინფორმაციის დაზუსტების შემდეგ, პროექტის განმახორციელებელი უზრუნველყოფს გასამაგრებელი ავარიული სახლის შენობა-ნაგებობის გამაგრების კონცეპტუალური დიზაინ-პროექტისა და დეტალური საპროექტო-საინჟინრო მომსახურების შესყიდვას კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული მომსახურების საფუძველზე მომზადებული პროექტი, პროექტის განმახორციელებლის მიერ თანხმდება დაინტერესებულ პირებთან. ამასთან, აუცილებელია დაინტერესებული პირების თანხმობა, რომ ავარიული სახლის გამაგრების შედეგად შენობა-ნაგებობის საერთო ფართის გაზრდის შემთხვევაში, თუ გაზრდილი ფართობი იზოლირებულია და შესაძლებელია მისი დამოუკიდებლად ფუნქციონირება, ისინი უარს აცხადებენ და არ ექნებათ პრეტენზია დამატებით ფართზე ან სხვა მოთხოვნაზე (მათ შორის, გაზრდილი ფართის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად დარეგისტრირებაზე);
6. პროექტის განმახორციელებელი უფლებამოსილია, დაინტერესებულ პირებს საჭიროების შემთხვევაში მოსთხოვოს დამატებითი დოკუმენტაციის წარდგენა ან შესაბამისი პირობების შესრულება, ავარიული სახლების გამაგრებასთან დაკავშირებით.
7. ავარიული სახლების გამაგრების მიზნით წარდგენილი დოკუმენტების სისწორისთვის პასუხისმგებლობა ეკისრება განაცხადის წარმდგენ პირ(ებ)ს.
8. ავარიული სახლების გამაგრებაზე უარის თქმის საფუძველია ამ მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტების წარმოუდგენლობა ან არასწორი დოკუმენტების წარმოდგენა.

მუხლი 17. ავარიული სახლის გამაგრების შესახებ განცხადების განხილვა და გადაწყვეტილების მიღება

1. დაინტერესებული პირების მიერ ამ წესის შესაბამისად წარმოდგენილ განცხადებას განიხილავს პროექტის განმახორციელებელი ამ წესის მე-16 მუხლის შესაბამისად.
2. ავარიული სახლების გამაგრებისათვის ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო მუნიციპალური ბიუჯეტით გათვალისწინებული ფინანსური რესურსების გათვალისწინებით, თანაბარი კატეგორიის მიმართებაში პროგრამაში ჩართულობასთან დაკავშირებით სრულყოფილი დოკუმენტაციის წარმოდგენის რიგითობის შესაბამისად. გადაწყვეტილების მიღების ვადები არ არის შეზღუდული და პროგრამის განხორციელება მოხდება ეტაპობრივად.

მუხლი 18. ავარიული სახლების გამაგრებისას დაინტერესებული პირებისათვის ბინის ქირის კომპენსაცია

1. ავარიული სახლების გამაგრების შესახებ დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში, დაინტერესებულ პირები საჭიროების შემთხვევაში, დადგენილი წესის შესაბამისად უზრუნველყოფილი იქნებიან ბინის ქირის კომპენსაციით ამ წესის შესაბამისად - ავარიული სახლის გამაგრების პროექტის განხორციელების დასრულებამდე;

2. დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ ყოველთვიური კომპენსაციის სახით ფულადი თანხა გაიცემა, თუ დაინტერესებული პირი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ფართს იყენებს საცხოვრებელი მიზნით.
3. გადაუდებელი აუცილებლობის შემთხვევაში შესაძლებელია მოსახლეობა გაყვანილი იქნას სასტუმროში, არაუმეტეს 5 დღისა, ხოლო საჭიროებისას ამ წესის შესაბამისად უზრუნველყოფილი იქნებიან ბინის ქირის კომპენსაციით, არაუმეტეს ექსპერტიზის დამადასტურებელი დოკუმენტის გაცემამდე. თუ ავარიულობის ხარისხის დამადასტურებელი დოკუმენტით დადგინდება, რომ ობიექტი ამ წესის შესაბამისად ექვემდებარება გამაგრებას და გამაგრებამდე საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას ბინის ქირის კომპენსაციის გაგრძელებისათვის აუცილებელია ავარიულობის დადგენიდან ერთი თვის ვადაში განხორციელდეს დაინტერესებული პირების ამ წესით განსაზღვრული პროგრამაში ჩართვა. თუ ამ ვადაში ვერ მოხდა ობიექტის ჩანაცვლების პროგრამაში ჩართვა ბინის ქირის კომპენსაციის გაცემა წყდება.

თავი VII
სხვა პირობები

მუხლი 19. სხვა პირობები

ამ წესით განსაზღვრულ საკითხებზე საჭიროებისას სხვა პირობებს ადგენს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო.

დანართი 2

დაინტერესებული პირებისათვის ბინის ქირის კომპენსაციის ოდენობების მაქსიმალური ზღვრები მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის ზონირების რუკის მიხედვით

№	ზონა	ადმინისტრაციული ერთეული	რეგისტრირებული ფართი (კვ.მ.)	არაუმეტესი თანხისა (ლარი)	წარმოსადგენი დოკუმენტაცია
1	ცენტრალური ზონის მე-2 ქვეზონა	ძველი ბათუმი	0 - 50	800	1. ა(ა)იპ „მუნიციპალური სერვისების სააგენტო“-ს მოკვლევა (სურათები, ოჯახის წევრთა რაოდენობა, საკონტაქტო მონაცემები);
			50 - 70	1000	
			70-100	1200	
2		რუსთაველი	0 - 50	800	2. ავარიულ სახლში მცხოვრები ოჯახის განცხადება;
			50 - 70	1000	
			70-100	1200	
3		ხიმშიაშვილი	0 - 50	800	3. პირადობის დამადასტურებელი მოწმობის ქსეროასლი;
			50 - 70	1000	
			70-100	1200	4. საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან);
4	ცენტრალური ზონის მე-3 ქვეზონა	ბაგრატიონი ერთი	0 - 50	750	
			50 - 70	850	5. შემოწმებული რეგისტრაციის ადგილი (https://intpass.sda.gov.ge/eIDCardHolderAddress.aspx);
			70-100	950	
5		ბაგრატიონი ორი	0 - 50	750	6. ქირავნობის ხელშეკრულება;
			50 - 70	850	
			70-100	950	7. გამქირავებლის საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა (ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან);
6	შუალედური ზონა	გონიო-კვარიათი	0 - 50	700	
			50 - 70	800	
			70-100	900	

7		თამარი	0 - 50	700	8. საბანკო რეკვიზიტები; 9. ავარიული სახლის ექსპერტიზის დასკვნა; 10. საჭიროების შემთხვევაში სხვა დამატებითი დოკუმენტი;
			50 - 70	800	
			70-100	900	
8		მწვანე კონცხი	0 - 50	700	
			50 - 70	800	
			70-100	900	
9	**შუალედური ზონა - პერიფერიული ზონა**	აღმაშენებელი	0 - 50	650	
			50 - 70	750	
			70-100	850	
10		ჯავახიშვილი	0 - 50	650	
			50 - 70	750	
			70-100	850	
11	**პერიფერიული ზონა**	აეროპორტი	0 - 50	600	
			50 - 70	700	
			70-100	800	
12		სამრეწველო	0 - 50	600	
			50 - 70	700	
			70-100	800	
13		კახაბერი	0 - 50	600	
			50 - 70	700	
			70-100	800	
14		ბონი-გოროდოკი	0 - 50	600	
			50 - 70	700	
			70-100	800	