

# თვითმმართველი ქალაქი ბათუმის საკრებულოს

## დადგენილება №27

2013 წლის 30 ივლისი

### ქ.ბათუმი

#### ქალაქ ბათუმის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის შემოღებისა და მისი გადახდის ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ

„ადგილობრივი მოსაკრებლის შესახებ“ საქართველოს კანონის 12<sup>2</sup> მუხლის, „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის, შესაბამისად თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის საკრებულო ადგენს :

1. თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის ტერიტორიის ნაწილზე, რომელიც მოქცეულია შემდეგ პირობით საზღვრებში: იაკობ გოგებაშვილისა და ილია ჭავჭავაძის ქუჩის კვეთასთან არსებული წრიულიდან ილია ჭავჭავაძის და ალექსანდრე გრიბოედოვის ქუჩის კვეთამდე ილია ჭავჭავაძის ქუჩის ლუწ მხარეს, ილია ჭავჭავაძისა და ალექსანდრე გრიბოედოვის ქუჩების კვეთიდან ეგნატე ნინოშვილის ქუჩის კვეთამდე ალექსანდრე გრიბოედოვის ქუჩის კენტ მხარეს, ალექსანდრე გრიბოედოვისა და ეგნატე ნინოშვილის ქუჩების კვეთიდან სულიკო ჟღენტის ქუჩის კვეთამდე, სულიკო ჟღენტის ქუჩის ორივე მხარეს, სულიკო ჟღენტისა და იაკობ გოგებაშვილის ქუჩების კვეთიდან იაკობ გოგებაშვილისა და ილია ჭავჭავაძის ქუჩების კვეთაში არსებულ წრიულამდე, იაკობ გოგებაშვილის ქუჩის ორივე მხარეს (სანაპირომდე) შემოღებულ იქნეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებელი.

2. დამტკიცდეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის ოდენობის განსაზღვრისა და მისი გადახდის ინსტრუქცია, თანახმად დანართისა.

2<sup>1</sup>. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მთელ ტერიტორიაზე (მათ შორის დადგენილების პირველი პუნქტით განსაზღვრულ ტერიტორიაზე) შემოღებულ იქნეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებელი სანებართვო პირობების დარღვევით განხორციელებულ მშენებლობებზე, რომლებზეც 2017 წლის 1 ივნისამდე ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ გამოტანილია შესაბამისი დადგენილება და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას წარედგინება მოთხოვნა/შუამდგომლობა მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ2) გაზრდის თაობაზე. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის მოსაკრებლის ოდენობა არ გამოიანგარიშება ამ დადგენილებით დამტკიცებული წესის შესაბამისად და ერთ კვ. მეტრზე (კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი) განისაზღვროს 400 ლარით.  
*ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 28 ივნისის დადგენილება №25 - ვებგვერდი, 04.07.2017წ.*

2<sup>2</sup>. დადგენილების 2<sup>1</sup> პუნქტით განსაზღვრული მოსაკრებელი ძალაშია 2018 წლის 1 იანვრამდე.  
*ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 28 ივნისის დადგენილება №25 - ვებგვერდი, 04.07.2017წ.*

3. დადგენილება ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე. დადგენილების მოქმედება არ ვრცელდება ამ დადგენილების მიღებამდე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოების საქმეებზე, რომლითაც უკვე მოთხოვნილია განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გაზრდა.

ბათუმის საკრებულოს თავმჯდომარე

ირაკლი ჩავლეიშვილი

დანართი

ქალაქ ბათუმის ტერიტორიაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის განაკვეთების

#### განსაზღვრისა და მისი გადახდის ინსტრუქცია

1. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა გულისხმობს დადგენილი წესით განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გაზრდას სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემით.



2. სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის მოსაკრებლის გადამხდელია ფიზიკური ან იურიდიული პირი, რომელმაც განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის შეცვლის მიზნით მიიღო სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

3. მოსაკრებლის ოდენობა გამოიანგარიშება ფორმულით:

L

$$X = \frac{K_2^1 - K_2}{K_2} S$$

$K_2$

სადაც:

- ა) x არის მოსაკრებლის ოდენობა;
- ბ) L არის 1კვ.მ მიწის ნაკვეთის ნორმატიული ფასი;
- გ)  $K_2^1$  არის მიწის ნაკვეთისათვის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე მისანიჭებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;
- დ)  $K_2$  არის მიწის ნაკვეთისათვის დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;
- ე) S არის სამშენებლო მიწის ნაკვეთის ფართობი.

4. ქ. ბათუმის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის მიერ განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გაზრდის შემთხვევაში, გადახდილი უნდა იქნეს დადგენილ განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტსა (კ-2) და გადამეტებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტს შორის სხვაობა ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესითა და შემთხვევებში.

5. მოსაკრებელი გადაიხდევინება მშენებლობის ნებართვის გაცემისას, მშენებლობის ნებართვის გაცემის III სტადიაზე, გარდა წინამდებარე დადგენილების 51 პუნქტით განსაზღვრული შემთხვევებისა. თუკი სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაცემული იქნა სხვა პირზე და მშენებლობის ნებართვის გაცემის III სტადიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა ხდება სხვა პირზე მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მაშინ მოსაკრებელი უნდა გადაიხადოს მშენებლობის ნებართვის მიმღებმა პირმა.

*ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 1 სექტემბრის დადგენილება №21 - ვებგვერდი, 03.09.2015წ.*

5<sup>1</sup>. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიასთან გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე მოსაკრებელი შეიძლება გადახდილ იქნეს ნაწილ-ნაწილ, კერძოდ მოსაკრებლის მთლიანი ოდენობის 40% მშენებლობის ნებართვის გაცემის III სტადიაზე, ხოლო დარჩენილი 60% მშენებლობის ნებართვის მიღებიდან 06 (ექვსი) თვის განმავლობაში თუ: მშენებლობის ნებართვის მიმღები პირი წარმოადგენს დარჩენილი გადასახდელი მოსაკრებლის ოდენობის საბანკო გარანტიას, რომელიც ერთი თვით უნდა აღემატებოდეს დარჩენილი თანხის გადახდის საბოლოო ვადას ან, მშენებლობის ნებართვის მიმღები პირი დარჩენილი გადასახდელი მოსაკრებლის უზრუნველყოფის მიზნით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სასარგებლოდ დატვირთავს უძრავ ქონებას, რომლის ღირებულება საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით განსაზღვრული რომელიმე აუდიტორული კომპანიის აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე უნდა აღემატებოდეს გადასახდელი მოსაკრებლის ოდენობას.

*ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 1 სექტემბრის დადგენილება №21 - ვებგვერდი, 03.09.2015წ.*

6. მოსაკრებლის გადახდისაგან გათავისუფლდეს:

- ა) ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ან/და მის დაქვემდებარებაში არსებული კერძო სამართლის იურიდიული პირის დაკვეთით წარმოებული მშენებლობა;
- ბ) თუკი სამშენებლო განვითარება ითვალისწინებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურში რეგისტრირებული შენობის განვითარებას (რეკონსტრუქციას) ისე, რომ არ იცვლება არსებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2);
- გ) მშენებლობის ნებართვის გაცემა, როდესაც მშენებლობის ნებართვას გაუვიდა ვადა და ხდება ახალი მშენებლობის ნებართვის გაცემა ან/და ხდება გაცემული მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელება;
- დ) ნებისმიერი სახის შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი;
- ე) სახელმწიფო ან/და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ან/და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის უძრავი ქონების პრივატიზების ან კანონიერი სარგებლობის ფორმით (აღნაგობა, უზუფრუქტი, იჯარა და ა.შ)



განკარგვის დროს წარმოებული მშენებლობა, თუკი უძრავი ქონების გასხვისების პირობად განისაზღვრება ქონების შემძენის (მიმღების) სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის მოსაკრებლის გადახდისგან გათავისუფლება;

ვ) თუ დამკვეთს წარმოადგენს „ქ. ბათუმში, არასათანადო-არასტანდარტული საცხოვრისის ლიკვიდაციის სახელმწიფო მიზნობრივი პროგრამის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 11 ივნისის №393 დადგენილებით განსაზღვრული პროგრამის ფარგლებში ამავე პროგრამით დადგენილი პირობებითა და წესით მონაწილე იურიდიული პირი (დეველოპერული კომპანია);

ზ) მიწის ნაკვეთის ერთ საკადასტრო ერთეულს ან/და ერთ საკადასტრო ერთეულსა და მის მომიჯნავედ არსებულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ერთეულებზე არანაკლებ ასნომრიანი სასტუმროსა ან/და არანაკლებ ასნომრიანი სასტუმროსა და მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობა, რომლის განხორციელების მიზნით სახელმწიფო ან/და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ან/და თვითმმართველი ქალაქი ბათუმის უძრავი ქონების პრივატიზების ან კანონიერი სარგებლობის ფორმით (აღნაგობა, უზუფრუქტი, იჯარა და ა.შ.) გაფორმებული საინვესტიციო ხელშეკრულება ან/და საინვესტიციო ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით გაფორმებული დამატებითი შეთანხმება ითვალისწინებს ჯამში არანაკლებ ოცდაათი მილიონი ამერიკული დოლარის ინვესტირებას. საინვესტიციო ხელშეკრულება ან/და საინვესტიციო ხელშეკრულებასთან დაკავშირებით გაფორმებული დამატებითი შეთანხმება ასევე უნდა ითვალისწინებდეს, რომ მშენებლობის ნებართვის მაძიებელს აღნიშნული პუნქტით ნაკისრი ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში უპირობოდ ეკისრება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის დადგენილი მოსაკრებლის ოდენობის შესაბამისი თანხის ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიისათვის დაუყოვნებლივ გადახდის ვალდებულება. დაკისრებული თანხის 10 სამუშაო დღის ვადაში ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიისათვის გადაუხდელობის შემთხვევაში ხელშეკრულება ასევე უნდა ითვალისწინებდეს მხარეების შეთანხმებას, რომ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტს მომდევნო 1 თვის განმავლობაში საკუთრებაში გადაეცემა საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით განსაზღვრული რომელიმე აუდიტორული კომპანიის აუდიტორული დასკვნით დადასტურებული შესაბამისი თანხის ოდენობის უძრავი ქონება ამ პუნქტით გათვალისწინებული უძრავი ქონებიდან.

თ) მიწის ნაკვეთის ერთ საკადასტრო ერთეულს ან/და ერთ საკადასტრო ერთეულსა და მის მომიჯნავედ არსებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ერთეულებზე არანაკლებ ასნომრიანი სასტუმროსა ან/და არანაკლებ ასნომრიანი სასტუმროსა და მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობა, რომელშიც ჯამში საპროექტო სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის თანახმად განხორციელდება არანაკლებ ოცდაათი მილიონი ამერიკული დოლარის ინვესტირება (საბოლოოდ ინვესტიციის მოცულობა დადასტურებული უნდა იყოს საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით განსაზღვრული რომელიმე აუდიტორული კომპანიის აუდიტორული დასკვნით). ამ პუნქტის შესაბამისად სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის დადგენილი მოსაკრებლის გადახდისგან გათავისუფლებამდე მშენებლობის ნებართვის მაძიებელმა ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას ნაკისრი ვალდებულების შესრულების უზრუნველსაყოფად უნდა წარმოუდგინოს უპირობოდ და გამოუხმობი საბანკო გარანტია სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემისათვის დადგენილი მოსაკრებლის ოდენობაზე მეტ თანხაზე, რომლის მოქმედების ვადა 90 დღით უნდა აღემატებოდეს მშენებლობის ნებართვის მოთხოვნილ მოქმედების ვადას და რომელიც ასევე ნაკისრი ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში უნდა ითვალისწინებდეს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მხრიდან პირველი წერილობითი მოთხოვნისთანავე ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიისათვის შესაბამისი თანხის დაუყოვნებლივ გადახდის ვალდებულებას.

*თვითმმართველი ქალაქი - ბათუმის საკრებულოს 2014 წლის 26 ივნისის დადგენილება №16 - ვებგვერდი, 27.06.2014წ.*

*ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 30 იანვრის დადგენილება №1 - ვებგვერდი, 03.02.2015წ.*

*ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 30 აპრილის დადგენილება №9 - ვებგვერდი, 06.05.2015წ.*

7. წინამდებარე ინსტრუქციის მიზნებისათვის სამშენებლო ფართობი არის „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 08 ივლისის 1-1/1254 ბრძანების მე-9 მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი.

8. მოსაკრებლის გადამხდელი პირი ვალდებულია სამშენებლო დოკუმენტის პროექტს, ასევე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების დოკუმენტაციას თან დაურთოს მოსაკრებლის ოდენობის გაანგარიშება და დაამოწმოს შემდგენელი პასუხისმგებელი პირის ხელმოწერით. მშენებლობის ნებართვის გაცემის II სტადიაზე აუცილებელია არქიტექტურული პროექტის ელექტრონული ფორმით წარმოდგენა, სადაც შემოხაზული იქნება კ2 კოეფიციენტის დათვლის მიზნით შესაბამისი კონტურები.

9. მოსაკრებლის გადახდა წარმოებს მშენებლობის სანებართვო მოსაკრებლის გადახდის წესით და იგი მთლიანად ჩაირიცხება თვითმმართველი ქალაქი ბათუმის ბიუჯეტში, წინასწარ განსაზღვრულ ანგარიშზე;

10. წინამდებარე ინსტრუქციის შესაბამისად მოსაკრებლის გადახდევინებისათვის პასუხისმგებლობა ეკისრება ქ. ბათუმის მერიის არქიტექტურისა და ურბანული დაგეგმარების სამსახურს.

11. იმ შემთხვევაში, თუკი არქიტექტურული პროექტი შეთანხმებული არ არის და განმცხადებელი (დამკვეთი) წინამდებარე დადგენილების ამოქმედების შემდგომ მოითხოვს ქ. ბათუმის ტერიტორიების გამოყენებისა და



განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის მიერ უკვე გაცემული კ<sup>2</sup> კოეფიციენტის მნიშვნელობის დამატებით გაზრდას, მაშინ მასზე სრულად ვრცელდება წინამდებარე ინსტრუქციით დადგენილი მოსაკრებლის გადახდის ვალდებულება. ასეთ დროს კ<sup>2</sup> კოეფიციენტის მნიშვნელობა წინამდებარე ინსტრუქციის მე-3 პუნქტის ფორმულაში განისაზღვრება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით გაცემული კ<sup>2</sup> კოეფიციენტის მნიშვნელობით.

*თვითმმართველი ქალაქი - ბათუმის საკრებულოს 2014 წლის 13 თებერვლის დადგენილება №4 - ვებგვერდი, 18.02.2014წ.*

11<sup>1</sup>. იმ შემთხვევაში, თუკი სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით გაზრდილია კ<sup>2</sup> კოეფიციენტის მნიშვნელობა, მაგრამ (დამკვეთი) განმცხადებელი მშენებლობის ნებართვის გაცემის II სტადიაზე წარმოდგენილი არქიტექტურული პროექტით არ იყენებს სრულად სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დადგენილ კ<sup>2</sup> კოეფიციენტის მნიშვნელობას, მაშინ K21 კოეფიციენტის მნიშვნელობა წინამდებარე ინსტრუქციის მე-3 პუნქტის ფორმულაში განისაზღვრება შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის მიხედვით გამოყენებული K21 კოეფიციენტის მნიშვნელობით.

*თვითმმართველი ქალაქი - ბათუმის საკრებულოს 2014 წლის 13 თებერვლის დადგენილება №4 - ვებგვერდი, 18.02.2014წ.*

11<sup>2</sup>. იმ შემთხვევაში, თუკი არქიტექტურული პროექტი შეთანხმებულია ან/და მშენებლობის ნებართვა გაცემულია და განმცხადებელი (დამკვეთი) წინამდებარე დადგენილების ამოქმედების შემდგომ მოითხოვს შეთანხმებულ არქიტექტურულ პროექტში ცვლილებების შეტანას, რაც იწვევს განაშენიანების ინტენსივობის გაზრდას, თუნდაც არ აჭარბებდეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დადგენილი კ<sup>2</sup> კოეფიციენტის მნიშვნელობას, მასზე სრულად ვრცელდება წინამდებარე ინსტრუქციით დადგენილი მოსაკრებლის გადახდის ვალდებულება. ასეთ დროს კ<sup>2</sup> კოეფიციენტის მნიშვნელობა წინამდებარე ინსტრუქციის მე-3 პუნქტის ფორმულაში განისაზღვრება მოქმედი, შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის მიხედვით გამოყენებული კ<sup>2</sup> კოეფიციენტის მნიშვნელობით.

*თვითმმართველი ქალაქი - ბათუმის საკრებულოს 2014 წლის 13 თებერვლის დადგენილება №4 - ვებგვერდი, 18.02.2014წ.*

12. იმ შემთხვევაში, თუკი მშენებლობის ნებართვა გაცემულია, არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტი არ ადგენს კ<sup>2</sup> კოეფიციენტის მნიშვნელობას და დამკვეთის (განმცხადებლის) მიერ მოთხოვნილია დამტკიცებულ არქიტექტურულ-გეგმარებით დავალებაში ცვლილების შეტანის გზით საპროექტო შენობის სიმაღლის გაზრდა, მაშინ უნდა მოხდეს მოთხოვნილი სიმაღლის გათვალისწინებით კ<sup>2</sup> კოეფიციენტის მნიშვნელობის დადგენა და თუკი ეს მნიშვნელობა აღემატება გაცემული არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალებით მიღებული საპროექტო შენობის კ<sup>2</sup> კოეფიციენტის მნიშვნელობას, მაშინ გამოიყენება წინამდებარე ინსტრუქციით დადგენილი მოსაკრებლის გადახდის წესი. ასეთ დროს კ<sup>2</sup> კოეფიციენტის მნიშვნელობა წინამდებარე ინსტრუქციის მე-3 პუნქტის ფორმულაში განისაზღვრება დამტკიცებული არქიტექტურულ-გეგმარებით დავალებით მიღებული საპროექტო შენობის კ<sup>2</sup> კოეფიციენტის მნიშვნელობით.

