



ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 146

12 ივნისი
“ --- ” ----- 2018 ♡

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, ვარკეთილის მე-3 მასივში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა და შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მშენებლობის თაობაზე ინტერესთა გამოხატვის პირობების მოწონების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-3 პუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, 68-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 31 მაისის №18.336.637 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ დაადგინა:

1. მოწონებული იქნას, ქალაქ თბილისში, ვარკეთილის მე-3 მასივში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა და შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მშენებლობის თაობაზე ინტერესთა გამოხატვის პირობები, „ქ. თბილისში, ვარკეთილის მე-3 მასივში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა და შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მშენებლობის თაობაზე ინტერესთა გამოხატვის გამოცხადების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 31 მაისის №18.366.637 განკარგულების დანართების შესაბამისად.

2. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე-12 კმ., №6).

საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

ქალაქ თბილისში, ვარკეთილის მე-3 მასივში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა და შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მშენებლობის თაობაზე ინტერესთა გამოხატვის პრობები

1. ინტერესთა გამოხატვის მიზანი

1.1. ინტერესთა გამოხატვის მიზანია წინამდებარე პრობებით გათვალისწინებულ ტერიტორიაზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა და შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მშენებლობის უზრუნველყოფა წინამდებარე ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის მიერ.

1.2. ინტერესთა გამოხატვის პრობები და ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის გამოვლენის კრიტერიუმები დადგენილია წინამდებარე პრობებისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

2. პროექტის აღწერილობა, ძირითადი ვადები და საბანკო გარანტიები

2.1. უძრავი ქონება:

2.1.1. ადგილმდებარეობა: ქალაქი თბილისი, ვარკეთილის მე-3 მასივი (ნაკვეთი 20/025), საკადასტრო კოდი: N01.19.20.020.025;

2.1.2. ფართობი: 30 205 კვ.მ.

2.1.3. განაშენიანების რეგულირების გეგმა: დამტკიცებულია საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის AR 1524550 გადაწყვეტილებით.

2.3. უძრავი ქონების განკარგვის პრობები:

2.3.1. უძრავი ქონების განკარგვის ფორმა: კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრობადებულ საკუთრებაში გადაცემა ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირისთვის;

2.3.2. პრივატიზების საფასური: სიმბოლური ფასი - 1 ლარი;

2.3.3. მუნიციპალიტეტისთვის გადმოსაცემი საცხოვრებელი ფართის მინიმალური ოდენობა: 7500 კვ.მ.

2.3.4. მუნიციპალიტეტის მიმართ ნაკისრი ვალდებულებების სრულ შესრულებამდე, გამარჯვებულ პირს უფლება არ აქვს გაასხვისოს გადაცემულ უძრავ ქონებაზე შექმნილი ფართები.

2.4. გამარჯვებული პირი ვალდებულია:

2.4.1. ამ პრობებითა და ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცეს არანაკლებ ინტერესთა გამოხატვისას დაფიქსირებული ოდენობის უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო საცხოვრებელი (შიდა) ფართი, რომელიც განთავსებული იქნება ექსპლუატაციაში მიღებულ შენობაში. ფართი უფლებრივად უნაკლო იქნება, თუ იგი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული იქნება გამარჯვებულის სახელზე და მესამე პირს არ შეეძლება დასაბუთებული პრეტენზია განაცხადოს ამ ფართის მიმართ. ფართი ნივთობრივად უნაკლო იქნება თუ იგი შეესაბამება ქალაქ თბილისის მერიასთან შეთანხმებულ სტანდარტს, დანართი N1-ით გათვალისწინებულ პრობებს და აღნიშნული დასტურდება სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნით;

2.4.2. ამ პირობებითა და ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში, გადაცემული მიწის ნაკვეთის ნაწილი უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს;

2.4.3. გადაცემულ ტერიტორიაზე მოაწყოს განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული საზოგადოებრივი სივრცეები: სპორტული მოედანი, ვერტიკალური გამწვანება, სარეკრეაციო ზონა, განავითაროს შესაბამისი ინფრასტრუქტურა, ავტოსადგომი, შიდა გზები და სხვა;

2.4.4. ამ პირობებითა და ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში, გადაცემული მიწის ნაკვეთის ნაწილი დატვირთოს საჯარო სამართლებრივი სერვიტუტით, საერთო საზოგადოებრივი სარგებლობის მიზნით;

2.4.5. გადაცემული ტერიტორია განავითაროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, არსებული კოეფიციენტებისა და მოცულობის გათვალისწინებით.

2.5. წინასამშენებლო ფაზა:

2.5.1. მშენებლობის განხორციელებადობის ტექნიკურ-ეკონომიკური საკითხების შესწავლის (შემდგომში - „ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევა“) ვადა: არაუმეტეს 3 (სამი) თვისა ტექნიკურ-ეკონომიკური შესწავლის, მშენებლობისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადმოცემის შესახებ ხელშეკრულების (შემდგომში - „იმპლემენტაციის ხელშეკრულება“) დადების დღიდან;

2.5.2. ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევის შედეგებზე დაყრდნობით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის (შემდგომში - „მთავრობა“), სააგენტოსა და გამარჯვებული პირის მიერ მშენებლობის მიზანშეწონილობის საკითხის განხილვისა და პროექტის შემდგომი განხორციელების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების თაობაზე შეთანხმების (შემდგომში - „შეთანხმება“) დადების ვადა: არაუგვიანეს გამარჯვებული კომპანიის მიერ ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევის მთავრობისთვის წარდგენიდან 1 (ერთი) თვისა (შეთანხმების სტანდარტული პროექტი მოცემულია იმპლემენტაციის ხელშეკრულების დანართის სახით);

2.5.3. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების ვადა: არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვისა წინამდებარე პირობების 2.5.2 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შეთანხმების დადების დღიდან (ნასყიდობის ხელშეკრულების სტანდარტული პროექტი მოცემულია იმპლემენტაციის ხელშეკრულების დანართის სახით);

2.5.4. იმ მრავალსართულიანი საცხოვრებელი ბინ(ებ)ის (შემდგომში - „საცხოვრებელი ბინა“), რომელშიც განთავსებული იქნება მუნიციპალიტეტისთვის გადმოსაცემი ფართები, დეტალური პროექტირებისა და მშენებლობის ნებართვის მოპოვების ვადა: არაუგვიანეს 9 (ცხრა) თვისა (მათ შორის პროექტირების ვადა - არაუმეტეს 6 თვე, ნებართვის მოპოვების ვადა - არაუმეტეს 3 თვე პროექტირების დასრულებიდან) წინამდებარე პირობების 2.5.2 ქვეპუნქტში გათვალისწინებული შეთანხმების დადების დღიდან.

2.5.5. გამარჯვებული პირი ვალდებულია „შეთანხმების“ გაფორმებისას შეათანხმოს სააგენტოსთან გადმოსაცემი საცხოვრებელი ფართების მდებარეობა სართულების მიხედვით, რაოდენობა და კონკრეტული ბინების ფართობი;

2.5.6. გადმოსაცემი საცხოვრებელი ფართების ხარისხი უნდა აკმაყოფილებდეს საზოგადოდ მიღებულ სტანდარტებს და უნდა შეთანხმდეს ქ. თბილისის მერიასთან სამშენებლო ნებართვის აღების ეტაპზე. გადმოსაცემი საცხოვრებელი ფართების

ხარისხის შეუსაბამობა შესაძლოა გახდეს მუნიციპალიტეტის მიერ პრეტენდენტისთვის პროექტის განხორციელებაზე უარის თქმის საფუძველი.

2.6. სამშენებლო ფაზა:

2.6.1. მშენებლობის ნებართვის საფუძველზე „საცხოვრებელი ბინის“ მშენებლობის დაწყების ვადა: არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვისა მშენებლობის ნებართვის მოპოვების დღიდან;

2.6.2. გამარჯვებული პირი ვალდებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან არაუგვიანეს 24 (ოცდაოთხი) თვისა დაასრულოს „საცხოვრებელი ბინის“ მშენებლობა, მიიღოს ექსპლუატაციაში და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცეს მუნიციპალიტეტს;

2.6.3. გამარჯვებული პირი ვალდებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემიდან არაუგვიანეს 24 (ოცდაოთხი) თვისა:

ა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შესაბამისად N1, N2, N3, N4 და N7 ნაკვეთებზე გამავალი შიდა სარგებლობის გზის სავალი ნაწილი დატვირთოს საჯარო-სამართლებრივი სერვიტუტით და შესაბამისი ცვლილება ასახოს საჯარო რეესტრის ამონაწერში;

ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შესაბამისად 2260 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთი N5 (საბავშვო ბაღის სივრცე) ცალკე საკადასტრო ერთეულად გამიჯნოს და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცეს მუნიციპალიტეტს;

2.6.4. საჭიროების შემთხვევაში მუნიციპალიტეტისთვის გადმოსაცემი ბინების ფართი, უნდა დამრგვალდეს მერიის სასარგებლოდ იმ გათვლით რომ დამრგვალების შედეგად მუნიციპალიტეტისთვის გადასაცემი ბინების ფართის ფაქტობრივი ოდენობა არ გადააჭარბებს გამარჯვებულის მიერ ინტერესთა გამოხატვის შემოთავაზებაში დაფიქსირებული ფართის 3%-ს.

2.7. წინასამშენებლო საბანკო გარანტია ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილე პირის განაცხადის, იმპლემენტაციის ხელშეკრულების დადების, იმპლემენტაციის ხელშეკრულებით განსაზღვრული წინასამშენებლო ფაზის ფარგლებში ნაკისრი ვალდებულებებისა (მათ შორის, ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევის განხორციელების, შეთანხმებისა და ნასყიდობის ხელშეკრულების ხელმოწერის, პროექტირებისა და „საცხოვრებელი ბინის“ მშენებლობის ნებართვის მოპოვების) და სამშენებლო საბანკო გარანტიის წარდგენის უზრუნველსაყოფად მთავრობის სასარგებლოდ წარსადგენი უპირობო და გამოუხმობადი წინასამშენებლო საბანკო გარანტიის ოდენობაა 100 000 (ასი ათასი) ლარი ან მისი ეკვივალენტი ოდენობა აშშ დოლარში/ევროში, გარანტიის გაცემის დღისათვის მოქმედი საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად. წინასამშენებლო საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადა 4 თვით უნდა აღემატებოდეს მშენებლობის ნებართვის მოპოვების ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ბოლო ვადას. საბანკო გარანტია უნდა იყოს გაცემული „ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის“ („OECD“) წევრ ნებისმიერ ქვეყანაში ან/და საქართველოში ლიცენზირებული ბანკის მიერ. მთავრობა უფლებამოსილია წინასამშენებლო საბანკო გარანტიით გათვალისწინებული თანხა გამოითხოვოს სრულად ან ნაწილობრივ და აცნობოს გამარჯვებულ პირს ამის თაობაზე იმ შემთხვევაში, თუ:

2.7.1. გამარჯვებულმა პირმა დაარღვია იმპლემენტაციის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ტექნიკური-ეკონომიკური კვლევის ვადა ჯამში 15 დღეზე მეტი ვადით - წინასამშენებლო საბანკო გარანტიის 50%-ის ოდენობით;

2.7.2. გამარჯვებულმა პირმა დაარღვია იმპლემენტაციის ხელშეკრულებით განსაზღვრული ტექნიკური-ეკონომიკური კვლევის ვადა ჯამში 30 დღეზე მეტი ვადით - წინასამშენებლო საბანკო გარანტიის სრული ოდენობით;

2.7.3. გამარჯვებულმა პირმა დაარღვია იმპლემენტაციის ხელშეკრულებით განსაზღვრული „საცხოვრებელი ბინის“ მშენებლობის პროექტირებისა და ნებართვის მოპოვების ვადა ჯამში 15 დღეზე მეტი ვადით - წინასამშენებლო საბანკო გარანტიის 50%-ის ოდენობით;

2.7.4. გამარჯვებულმა პირმა დაარღვია იმპლემენტაციის ხელშეკრულებით განსაზღვრული „საცხოვრებელი ბინის“ პროექტირებისა და მშენებლობის ნებართვის მოპოვების ვადა ჯამში 30 დღეზე მეტი ვადით - წინასამშენებლო საბანკო გარანტიის სრული ოდენობით;

2.7.5. გამარჯვებულმა პირმა იმპლემენტაციის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვადაში ვერ უზრუნველყო სამშენებლო საბანკო გარანტიის მთავრობისთვის წარდგენა - დაუყოვნებლივ, წინასამშენებლო საბანკო გარანტიის სრული ოდენობით;

2.7.6. გამარჯვებული პირის ბრალით ანდა მიზეზით არ მოეწერა ხელი შეთანხმებას ან ნასყიდობის ხელშეკრულებას იმპლემენტაციის ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში - დაუყოვნებლივ, წინასამშენებლო საბანკო გარანტიის სრული ოდენობით.

2.8. სამშენებლო საბანკო გარანტია იმპლემენტაციის ხელშეკრულებით განსაზღვრული მშენებლობის ფაზის ფარგლებში ნაკისრი ვალდებულებების (მათ შორის, „საცხოვრებელი ბინის“ მშენებლობის დასრულების, მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრული სამშენებლო ეტაპების (გრაფიკის) შესრულების, „საცხოვრებელი ბინის“ ექსპლუატაციაში მიღებისა და მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადმოცემის, ასევე 2.6.3. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების) უზრუნველსაყოფად მთავრობის სასარგებლოდ წარმოსადგენი უპირობო და გამოუხმობადი სამშენებლო საბანკო გარანტიის საწყისი (მინიმალური) ოდენობა განისაზღვრება ინტერესთა გამოხატვის ეტაპზე დაფიქსირებული, მუნიციპალიტეტისთვის გადმოსაცემი საცხოვრებელი ფართის 1 კვ.მ. X 450 აშშ დოლარის ეკვივალენტური ოდენობით ეროვნულ ვალუტაში ან მისი ეკვივალენტი ოდენობა აშშ დოლარში/ევროში, გარანტიის გაცემის დღისათვის მოქმედი საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად. სამშენებლო საბანკო გარანტიის წარდგენის ვადაა მშენებლობის ნებართვის მოპოვებიდან 15 (თხუთმეტი) სამუშაო დღე. სამშენებლო საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადა 4 თვით უნდა აღემატებოდეს მუნიციპალიტეტისთვის საცხოვრებელი ფართის გადაცემის ბოლო ვადას. საბანკო გარანტია უნდა იყოს გაცემული „ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის“ („OECD“) წევრ ნებისმიერ ქვეყანაში ან/და საქართველოში ლიცენზირებული ბანკის მიერ.

2.9. გამარჯვებული პირის მიერ მშენებლობის ნებართვის საფუძველზე „საცხოვრებელი ბინის“ მშენებლობის დაწყების ვადის დარღვევა გამოიწვევს კომპანიისთვის პირგასამტეხლოს დაკისრებას სამშენებლო საბანკო გარანტიის 0.5%-ის (ნული მთელი ხუთი მეათედი პროცენტის) ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. გამარჯვებული პირი ვალდებულია დაკისრებული პირგასამტეხლო გადაიხადოს სააგენტოს შესაბამისი მოთხოვნიდან არაუგვიანეს 15 კალენდარული დღის ვადაში.

2.10. გამარჯვებული პირის მიერ „საცხოვრებელი ბინის“ სამშენებლო ეტაპების (გრაფიკის) დარღვევა გამოიწვევს კომპანიისთვის პირგასამტეხლოს დაკისრებას სამშენებლო საბანკო გარანტიის 0.5%-ის (ნული მთელი ხუთი მეათედი პროცენტის) ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. გამარჯვებული პირი ვალდებულია დაკისრებული პირგასამტეხლო გადაიხადოს სააგენტოს შესაბამისი მოთხოვნიდან არაუგვიანეს 15 კალენდარული დღის ვადაში.

2.11. გამარჯვებული პირის მიერ „საცხოვრებელი ბინის“ ექსპლუატაციაში მიღების ვადის დარღვევა გამოიწვევს კომპანიისთვის პირგასამტეხლოს დაკისრებას სამშენებლო საბანკო გარანტიის 0.5%-ის (ნული მთელი ხუთი მეათედი პროცენტის) ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. გამარჯვებული პირი ვალდებულია დაკისრებული პირგასამტეხლო გადაიხადოს სააგენტოს შესაბამისი მოთხოვნიდან არაუგვიანეს 15 კალენდარული დღის ვადაში.

2.12. მთავრობა უფლებამოსილია სამშენებლო საბანკო გარანტიით გათვალისწინებული თანხა გამოითხოვოს სრულად ან ნაწილობრივ შემდეგ შემთხვევებში:

2.12.1. თუ გამარჯვებულმა პირმა შესაბამისი მოთხოვნის შემთხვევაში იმპლემენტაციის ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში არ გადაიხადა წინამდებარე ინტერესთა გამოხატვის 2.9, 2.10 ან/და 2.11 პუნქტების შესაბამისად დაკისრებული პირგასამტეხლო - გადაუხდელი პირგასამტეხლოს ოდენობით;

2.12.2. თუ მთავრობა რომელიმე ჩამოთვლილი გარემოებიდან გამომდინარე ცალმხრივად შეწყვეტს იმპლემენტაციის ხელშეკრულებას - არსებული სამშენებლო საბანკო გარანტიის სრული ოდენობით:

2.12.2.1. თუ ინტერესთა გამოხატვის პირობების 2.9 პუნქტის შესაბამისად დაკისრებული პირგასამტეხლოს ოდენობა მიაღწევს თავდაპირველად წარმოდგენილი სამშენებლო საბანკო გარანტიის ოდენობის 50%-ს ან მეტს;

2.12.2.2. თუ ინტერესთა გამოხატვის პირობების 2.10 პუნქტის შესაბამისად დაკისრებული პირგასამტეხლოს ოდენობა მიაღწევს თავდაპირველად წარმოდგენილი სამშენებლო საბანკო გარანტიის ოდენობის 50%-ს ან მეტს;

2.12.2.3. თუ ინტერესთა გამოხატვის პირობების 2.11 პუნქტის შესაბამისად დაკისრებული პირგასამტეხლოს ოდენობა მიაღწევს თავდაპირველად წარმოდგენილი სამშენებლო საბანკო გარანტიის ოდენობის 50%-ს ან მეტს;

2.12.2.4. თუ გამარჯვებული პირი დაარღვევს ინტერესთა გამოხატვის პირობების ან/და იმპლემენტაციის ხელშეკრულებით განსაზღვრულ ვალდებულებებს სამშენებლო ფაზის ფარგლებში, გარდა სამშენებლო საბანკო გარანტიით უზრუნველყოფილი ვალდებულებებისა, 60 (სამოცი) დღეზე მეტი ვადით;

2.12.2.5. თუ გამარჯვებული პირი უარს იტყვის პროექტის განხორციელებაზე;

2.12.2.6. თუ გამარჯვებული პირის მიერ მოწოდებული ან/და მთავრობის/ სააგენტოს მიერ მოპოვებული ინფორმაციის/დოკუმენტაციის საფუძველზე, ცნობილი გახდა, რომ კომპანიის მიერ არ განხორციელებულა იმპლემენტაციის ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესასრულებლად აუცილებელი ქმედებები და აღნიშნული გრძელდება 60 (სამოცი) დღეზე მეტი ვადით.

2.12.2.7. თუ გამარჯვებული პირი იმპლემენტაციის ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში ვერ უზრუნველყოფს მუნიციპალიტეტისთვის უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო საცხოვრებელი (შიდა) ფართის გადაცემას.

2.13. ამ პირობების 2.6.2. და 2.6.3. ვალდებულების შესრულების შემდგომ, მუნიციპალიტეტი იღებს ვალდებულებას ტერიტორიაზე განახორციელოს ადგილობრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზის მშენებლობა განაშენიანების რეგულირების გეგმის (ნაკვეთი N7) გათვალისწინებით.

2.14. გამარჯვებული პირის მიერ საკუთრებაში მიღებული ქონების უფლებრივი დატვირთვა ან 2.6.3. პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საჯარო სამართლებრივი სერვიტუტის გაუქმება შესაძლებელია მხოლოდ მთავრობის თანხმობით.

3. ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილეობის აუცილებელი პირობები

3.1. ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილეობის მიღება შეუძლია იურიდიულ პირს ან იურიდიულ პირთა კონსორციუმს რომელიც აკმაყოფილებს შემდეგ მოთხოვნებს:

3.1.1. ინტერესთა გამოხატვის გამოცხადების თარიღისთვის კანდიდატს, მის ქვეკონტრაქტორს ან მასთან აფილირებულ პირს უნდა ჰქონდეს სამშენებლო ბიზნესში ოპერირების არანაკლებ 3 (სამი) წლიანი გამოცდილება;

3.1.2. საკუთარი ან მოზიდული სახსრებით შეეძლოს განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული მშენებლობის დასრულება;

3.2. ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილეობით დაინტერესებულმა პირმა ამ პირობების 8.1 პუნქტით დადგენილ ვადაში მთავრობას უნდა წარუდგინოს განაცხადი პირობებით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად. ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილეობის მიზნით რეგისტრაციის შესახებ განაცხადს თან უნდა დაერთოს შემდეგი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია:

3.2.1. საფირმო სახელწოდება და მისამართი;

3.2.2. ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან და სხვა სადამფუძნებლო ან/და კომპანიის სახელის ცვლილების შესახებ არსებული დოკუმენტები. უცხო ქვეყნის კანონმდებლობით რეგისტრირებული იურიდიული პირის შემთხვევაში, აღნიშნული დოკუმენტაცია უნდა იყოს შესაბამისი წესით დამოწმებული და ნათარგმნი ქართულ ენაზე;

3.2.3. საკუთარი ან მოზიდული სახსრებით განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული მშენებლობის დასრულების შესაძლებლობის შესახებ (ინფორმაცია დაფინანსების წყაროს შესახებ, ხელშეკრულება საკრედიტო ხაზზე, ანგარიშიდან ამონაწერი, სხვა ხელშეკრულება, თავდებობები ან გარანტიები ან სხვა);

3.2.4. წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირ(ებ)ის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტ(ებ)ის ასლები, ხოლო თუ წარმომადგენლის უფლებამოსილება არ დასტურდება მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის ამონაწერიდან, დამატებით, წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი;

3.2.5. კომპანიის, ქვეკონტრაქტორის ან მასთან აფილირებულ პირის რეზიუმე, სადაც აღწერილი იქნება განხორციელებული პროექტები ვადებისა და ფინანსური მაჩვენებლების მითითებით;

- 3.2.6. შემოთავაზება გადმოსაცემი საცხოვრებელი ფართის ოდენობის მითითებით (შემოთავაზება უნდა აღემატებოდეს 7500 კვ.მ-ს 45 კვ.მ-ის ჯერადით);
- 3.2.7. წინამდებარე ინტერესთა გამოხატვით გათვალისწინებული წინასამშენებლო საბანკო გარანტია;
- 3.2.8. ინფორმაცია და დოკუმენტაცია სამშენებლო სფეროში გამოცდილების შესახებ, მათ შორის მისი, ან მისი ქვეკონტრაქტორის ან მასთან აფილირებულ პირის მიერ არანაკლებ ორი მრავალსართულიანი საცხოვრებელი ბინის მშენებლობისა და ექსპლუატაციაში მიღების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია;
- 3.3. წარმოდგენილი დოკუმენტაციის სისწორეზე პასუხისმგებლობა ეკისრებათ კანდიდატებს.
- 3.4. დაინტერესებულმა პირმა ზემოაღნიშნული ინფორმაცია/დოკუმენტაცია უნდა წარმოადგინოს დალუქული კონვერტით. დალუქულ კონვერტზე მითითებული უნდა იყოს წინამდებარე პირობებით გათვალისწინებული ინტერესთა გამოხატვისა და განმცხადებელი ორგანიზაციის დასახელება.
- 3.5. ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილეობაზე განცხადების მიღება და რეგისტრაცია ხორციელდება განმცხადებლის მიერ სრული დოკუმენტაციის წარდგენისთანავე.
- 3.6. შესაძლოა, განმცხადებელს უარი ეთქვას ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილეობაზე, თუ დარღვეულია ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნები. იმ შემთხვევაში, თუ განმცხადებლის მიერ ამ მუხლის 3.2 პუნქტით განსაზღვრული ინფორმაცია/დოკუმენტაცია წარდგენილია არასრულად ან/და შეიცავს ხარვეზ(ებ)ს, სააგენტო უფლებამოსილია, დაინტერესებულ პირს წერილობით განუსაზღვროს დამატებითი ვადა არაუმეტეს 7 კალენდარული დღისა, შესაბამისი ხარვეზის გამოსასწორებლად. ყოველგვარი ეჭვის თავიდან აცილების მიზნით, დაინტერესებული პირის მიერ განაცხადის წარმოდგენის შემდეგ დაუშვებელია განაცხადით გათვალისწინებული პირობების, მათ შორის, სამშენებლო საბანკო გარანტიის შეთავაზებული ოდენობის ცვლილება.
- 3.7. განაცხადი, რომელიც ვერ აკმაყოფილებს ინტერესთა გამოხატვით დადგენილ პირობებს ან/და რომელიც წარმოდგენილია ვადების დარღვევით, რჩება განუხილველი, რის შესახებაც სააგენტო შესაბამის პირ(ებ)ს უგზავნის შეტყობინებას და უბრუნებს მათ მიერ წარმოდგენილ საბანკო გარანტიებს.
4. ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის გამოვლენის წესი და კრიტერიუმები
- 4.1. წინამდებარე ინტერესთა გამოხატვის ფარგლებში წარმოდგენილი განაცხადების გახსნა/განხილვა განხორციელდება ამ პირობების 8.1 პუნქტით დადგენილი ბოლო ვადის ამოწურვიდან არაუგვიანეს 10 სამუშაო დღის ვადაში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში.
- 4.2. წინამდებარე ინტერესთა გამოხატვით დაინტერესებულ პირები, რომლებსაც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში წარდგენილი აქვთ შესაბამისი განაცხადი, უფლებამოსილნი არიან, დაესწონ წარდგენილი განაცხადების გახსნის პროცესს. განაცხადების გახსნის/განხილვის შესახებ აღნიშნული პროცესის მონაწილე მხარეების ხელმოწერით დგება ოქმი.
- 4.3. ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილე პირ(ებ)ის ის განაცხადები, რომლებიც აკმაყოფილებენ წინამდებარე ინტერესთა გამოხატვით დადგენილ პირობებს, სააგენტოს მიერ წარედგინება მთავრობას, გამარჯვებული პირის გამოვლენის მიზნით.

4.4. ამ მუხლის 4.3 პუნქტის შესაბამისად მთავრობისთვის წარდგენილი განაცხადების განხილვა/შეფასება და გამარჯვებული პირის გამოვლენა განხორციელდება მთავრობის მიერ, ამ პირობების 8.1. პუნქტით განსაზღვრული ვადის ამოწურვიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში. საჭიროების შემთხვევაში, მთავრობა უფლებამოსილია, საკუთარი შეხედულებისამებრ, გააგრძელოს ზემოაღნიშნული ვადა არაუმეტეს 30 კალენდარული დღისა.

4.5. მთავრობა ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებულს გამოავლენს შემდეგი წესით:

4.5.1. იმ შემთხვევაში, თუ ინტერესთა გამოხატვის საფუძველზე, მთავრობისთვის წარდგენილია ორი ან მეტი განაცხადი, მთავრობა გამარჯვებულად ცნობს იმ მონაწილეს, რომლის მიერაც შეთავაზებულია ყველაზე დიდი ოდენობის მუნიციპალიტეტისთვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასაცემი საცხოვრებელი ფართი;

4.5.2. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ინტერესთა გამოხატვის საფუძველზე, ორი ან მეტი განაცხადით წარდგენილია ერთი და იმავე ოდენობის საცხოვრებელი ფართი, მთავრობა ამ განაცხადების წარმომდგენ პირებს განუსაზღვრავს დამატებით ვადას შეფასების კრიტერიუმის ნაწილში გაუმჯობესებული წინადადებების წარმოდგენის მიზნით ან სხვა დამატებით კრიტერიუმს;

4.5.3. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ინტერესთა გამოხატვის ფარგლებში მთავრობისთვის წარდგენილია მხოლოდ ერთი განაცხადი, მთავრობა უფლებამოსილია ამ განაცხადის წარმომდგენი პირი ცნოს გამარჯვებულად, იმ პირობით, რომ განაცხადი აკმაყოფილებს წინამდებარე ინტერესთა გამოხატვით დადგენილ მოთხოვნებს.

4.6. ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებულ პირთან დაიდება იმპლემენტაციის ხელშეკრულება, ხოლო დანარჩენ პირებს მთავრობის მიერ გამარჯვებული პირის გამოვლენიდან 30 სამუშაო დღის ვადაში დაუბრუნდებათ მათ მიერ წარმოდგენილი წინასამშენებლო საბანკო გარანტიები.

5. ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებულ პირთან ხელშეკრულების დადება

5.1. ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირი ვალდებულია გამარჯვებულად ცნობიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში მთავრობასთან და სააგენტოსთან დადოს იმპლემენტაციის ხელშეკრულება.

5.2. წინამდებარე პირობების 2.5.3 პუნქტით განსაზღვრულ ვადაში სააგენტოსა და ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებულ პირს შორის დაიდება ნასყიდობის ხელშეკრულება, რომლის საფუძველზეც გამარჯვებულ პირს წინამდებარე პირობებით გათვალისწინებულ ფასად, პირდაპირი განკარგვის წესით, გადაეცემა პროექტის განსახორციელებლად საჭირო მიწის ნაკვეთი საქართველოს კანონმდებლობის, იმპლემენტაციის ხელშეკრულებისა და ინტერესთა გამოხატვის პირობების შესაბამისად. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება საჭიროებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს წინასწარ თანხმობას, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად.

5.3. გამარჯვებულ პირს მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში გადაეცემა „იმპლემენტაციის ხელშეკრულებითა“ და „ნასყიდობის ხელშეკრულებით“ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების პირობით. აღნიშნული ჩანაწერი უნდა აისახოს საჯარო რეესტრის ამონაწერში.

5.4. იმპლემენტაციის ხელშეკრულების დადებამდე ნებისმიერ დროს, მთავრობის ცალმხრივი გადაწყვეტილებით, იმპლემენტაციის ხელშეკრულების პროექტში შესაძლებელია შეტანილ იქნას ცვლილებები.

5.5. იმ შემთხვევაში, თუ ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის მიზეზით არ დაიდო იმპლემენტაციის ხელშეკრულება ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილ ვადაში, მთავრობა უფლებამოსილია დაუყოვნებლივ გამოითხოვოს გამარჯვებული პირის მიერ წარმოდგენილი წინასამშენებლო საბანკო გარანტია სრული ოდენობით, გამარჯვებულად ცნოს და იმპლემენტაციის ხელშეკრულება დადოს დარჩენილ მონაწილეებს შორის მომდევნო საუკეთესო განაცხადის წარმომდგენ პირთან (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

6. პროექტის განხორციელების ძირითადი პირობები

6.1. წინასამშენებლო ფაზის ფარგლებში, წინამდებარე პირობებით და იმპლემენტაციის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ვალდებულებების გარდა, ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირი ვალდებულია:

6.1.1. განახორციელოს გადაცემულ ტერიტორიაზე მშენებლობის სრული ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევა და მთავრობას წარუდგინოს შესაბამისი ანგარიში, რომელიც უნდა მოიცავდეს სულ მცირე შემდეგს:

6.1.1.1. საპროექტო ტერიტორიის დეტალური გეოლოგიური კვლევა;

6.1.1.2. ინფორმაცია „საცხოვრებელი ბინის“ სართულიანობისა და ფართობის შესახებ;

6.1.1.3. მშენებლობის განხორციელების დროში გაწერილი, ყოველკვარტალური გეგმა;

6.1.1.4. პროექტის ფინანსურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები.

6.1.2. მოიპოვოს „საცხოვრებელი ბინის“ მშენებლობის ნებართვა და პროექტის განსახორციელებლად საჭირო, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა შესაბამისი ნებართვები/ლიცენზიები, ასეთის არსებობის შემთხვევაში, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

6.2. სამშენებლო ფაზის ფარგლებში, წინამდებარე პირობებით და იმპლემენტაციის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა ვალდებულებების გარდა, ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის ვალდებულებებია:

6.2.1. შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის საფუძველზე „საცხოვრებელი ბინის“ მშენებლობის დაწყება;

6.2.2. მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრული სამშენებლო ეტაპების (გრაფიკის) დაცვა;

6.2.3. სამშენებლო სამუშაოების წარმოება საქართველოს კანონმდებლობის, სამშენებლო, გარემოსდაცვითი და უსაფრთხოების ნორმების (სტანდარტების) სრული დაცვით;

6.2.4. საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული რეგისტრირებული მიწისქვეშა კომუნიკაციების, ასევე, მშენებლობის ეტაპზე აღმოჩენილი ნებისმიერი არარეგისტრირებული კომუნიკაციის გადატანა საკუთარი ხარჯით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიასა და შესაბამის უწყებებთან შეთანხმებით, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით;

6.2.5. „საცხოვრებელი ბინის“ მშენებლობის დასრულება და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექსპლუატაციაში მიღება.

7. ინტერესთა გამოხატვის გარდამავალი დებულებები

7.1. წინამდებარე ინტერესთა გამოხატვის პირობების გამოცხადება/გამოქვეყნება არ ავალდებულებას მთავრობას, დადოს ხელშეკრულება ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილე

პირ(ებ)თან, ასევე, არ ანიჭებს მონაწილე პირ(ებ)ს მთავრობის მიმართ რაიმე სახის პრეტენზიის/მოთხოვნის წარდგენის უფლებას. გამარჯვებულ პირთან იმპლემენტაციის ხელშეკრულების დადებამდე ნებისმიერ ეტაპზე მთავრობა უფლებამოსილია, მიიღოს გადაწყვეტილება ინტერესთა გამოხატვის პროცესის შეწყვეტის/შეცვლის შესახებ, რაც განაპირობებს ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილე პირ(ებ)ისათვის მათ მიერ წარდგენილი დოკუმენტების (მათ შორის, წინასამშენებლო საბანკო გარანტიის) დაბრუნებას.

7.2. პროექტი სრულად ხორციელდება ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის საკუთარი ან მოძიებული სახსრებით.

7.3. ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილე(ებ)ს/დაინტერესებულ პირ(ებ)ს არცერთ შემთხვევაში არ აუნაზღაურდებათ ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილეობასთან დაკავშირებით მათ მიერ გაწეული დანახარჯები.

7.4. წინამდებარე ინტერესთა გამოხატვის პირობები გამოცხადებულია, განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

7.5. წინამდებარე ინტერესთა გამოხატვის პირობებსა და მის დანართებს შორის შეუსაბამობის შემთხვევაში, უპირატესობა მიენიჭება ინტერესთა გამოხატვის პირობებს. იმპლემენტაციის ხელშეკრულების დადების შემთხვევაში, უპირატესობა მიენიჭება იმპლემენტაციის ხელშეკრულების პირობებს.

7.6. წინამდებარე პირობები ძალაში შევა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მოწონების შემთხვევაში, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად.

8. ინტერესთა გამოხატვაში მონაწილეობის ვადა და საკონტაქტო ინფორმაცია

8.1. ინტერესთა გამოხატვით დაინტერესებულ პირთა მიერ წინამდებარე პირობებით განსაზღვრული განაცხადის წარმოდგენის ბოლო ვადაა 2018 წლის 15 აგვისტო, 18:00 საათი.

8.2. განაცხადების მიღება განხორციელდება ყოველ სამუშაო დღეს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის კანცელარიაში (მის: ჟიული შარტავას ქ., N7).

8.3. საკონტაქტო ინფორმაცია: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების საქალაქო სამსახური, ტელ: 032 2378279, სსიპ ქონების მართვის სააგენტოს საინვესტიციო პროექტებისა და მონიტორინგის განყოფილების უფროსი, თამარ ჟუჟუნაძე, მობ: 599782018.

უსასყიდლოდ გადასაცემი საცხოვრებელი ფართის ტექნიკური მოთხოვნები

საცხოვრებელი ფართი უნდა აკმაყოფილებდეს შემდეგ ტექნიკური პირობებს:

1. გადასაცემი საცხოვრებელი ფართი უნდა იყოს ტექნიკურად გამართული, საცხოვრებლად ვარგის მდგომარეობაში, არ უნდა საჭიროებდეს დამატებითი სარემონტო სამუშაოების ჩატარებას და საცხოვრებელი ფართების დიზაინი უნდა აკმაყოფილებდეს შემდეგ მინიმალურ მოთხოვნებს:

1.1. იატაკების მოპირკეთება:

ფოიე, საერთო ოთახი, საძილეები - ლამინატი;

სან.კვანძები, სამზარეულო - კერამიკული ფილები.

1.2. ჭერისა და კედლების მოპირკეთება:

სანკვანძები - კერამიკული ფილები, შეკიდული ჭერი;

სამზარეულო - კერამიკული ფილები ლოკალურად ხელსაბანებთან;

სხვა ოთახები - შეღებვა წყალემულსიის საღებავით.

1.3. კარ-ფანჯრა:

მინიმუმ ორ ფრთიანი ლითონ-პლასტმასის ფანჯრები ორმაგი მინა-პაკეტით, სამზარეულოებში სარკმელებით ბუნებრივი ვენტილაციისათვის;

საცხოვრებელი ფართში შესასვლელი კარები - ლითონის;

საცხოვრებელი ფართების შიგნით ოთახებში შესასვლელი კარები - მ.დ.ფ.;

სან.კვანძებისა და აივნებზე გასასვლელი კარები - ლითონ-პლასტმასის.

1.4. სანტექნიკური მოწყობილობები:

სამზარეულო - სამრეცხაო ნიჟარა შემრევით;

სან.კვანძები - აბაზანა ან შხაპის ქვესადგამი შხაპით, შემრევითა და სიფონით, უნიტაზი, ტრაპი, ხელსაბანი ნიჟარა შემრევით.

1.5. ელ.ტექნიკური მასალები:

სხვადასხვა ტიპის პლაფონები (სანათი, ჩამოსაკიდი);

ავტომატები, ამომრთველები და როზეტები - სამშენებლო ნორმების მიხედვით.

1.6. ვენტილაცია:

გამწოვი ვენტილატორები სააბაზანოებსა და სამზარეულოებში.

1.7. ინდივიდუალური მრიცხველები:

დამონტაჟებული უნდა იყოს წყლის, ბუნებრივი აირისა და ელ.ენერჯის გარე ქსელებთან მიერთებული ინდივიდუალური მრიცხველები.

2. საცხოვრებელი ფართი უნდა იყოს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო მენაშენის საკუთრება, რაც უნდა დადასტურდეს სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოდან შესაბამისი ამონაწერით;

3. მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, საცხოვრებელი ფართის გადაცემის დროისათვის, უნდა იყოს ექსპლუატაციაში მიღებული საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად;

4. საორიენტაციო საცხოვრებელი ფართი ბინების მიხედვით

კონკრეტული ბინების საორიენტაციო საცხოვრებელი ფართი განსაზღვრული იქნება თბილისის მერიის მიერ, მოგვიანებით, ცალკე დოკუმენტად.