



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 223

10 აგვისტო
“ — — — ” — — — — — 2018 წ.

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისში, დიდი დიღმის დასახლების IV მიკრორაიონის კორპუსი №25-ის მიმდებარედ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ 11774 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.07.004.025) საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა და შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მშენებლობის თაობაზე ინტერესთა გამოხატვის პირობების მოწონების თაობაზე

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 18 ივნისის №18.422.703 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ დაადგინა:

1. მოწონებული იქნას ქალაქ თბილისში, დასახლება დიდი დიღოში, მიკრო/რაიონი IV, კორპუსი №25-ის მიმდებარედ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ 11774 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.07.004.025) საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა და შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მშენებლობის თაობაზე ინტერესთა გამოხატვის პირობები, „ქალაქ თბილისში, დიდი დიღმის დასახლების IV მიკრორაიონის კორპუსი №25-ის მიმდებარედ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ 11774 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.07.004.025) საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა და შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მშენებლობის თაობაზე ინტერესთა გამოცხადების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2018 წლის 18 ივნისის №18.422.703 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, დასახლება დიდი დილომი, მიკრო/რაიონი IV, კორპუსი №25-ის მიმდებარედ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ 11774 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №01.10.07.004.025) საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობებისა და შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მშენებლობის თაობაზე ინტერესთა გამოხატვის პრობები

1. ინტერესთა გამოხატვის მიზანი

1.1. ინტერესთა გამოხატვის მიზანია, წინამდებარე ინტერესთა გამოხატვაში გამარჯვებული პირის მიერ წინამდებარე პრობების 2.1 პუნქტით გათვალისწინებულ ტერიტორიაზე, წინამდებარე პრობებით საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობა, შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მოწყობა და შემდგომ საცხოვრებელი ბინების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისთვის გადაცემა. შემდგომში არსებულ ან შესაძლოდ გამოვლენილ სახელმწიფო საშინაო ვალზე და მასთან დაკავშირებულ სხვა ნებისმიერ უფლებასა და მოთხოვნაზე უარის თქმის სანაცვლოდ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი საცხოვრებელ ბინებს გადასცემს ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრებს/მათ წარმომადგენლებს/უფლებამონაცვლებს.

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: ქალაქ თბილისი, დასახლება დიდი დილომი, მიკრო/რაიონი IV, კორპუსი N25-ის მიმდებარედ , საკადასტრო კოდი: N01.10.07.004.025;

2.1.2. ფართობი: 11 774 კვ.მ.

2.2. უძრავი ქონების განკარგვის პრობები:

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

2.2.2. პრივატიზების საფასური: სიმბოლური ფასი - 1 ლარი;

2.2.3. მუნიციპალიტეტისთვის გადმოსაცემი საცხოვრებელი ფართის მინიმალური ოდენობა: 3580 კვ.მ.

2.2.4. მუნიციპალიტეტის მიმართ ნაკისრი ვალდებულებების სრულ შესრულებამდე, გამარჯვებულ პირს უფლება აქვს გაასხვისოს გადაცემულ უძრავ ქონებაზე შექმნილი ფართები, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქონების მართვის სააგენტოსთან (შემდგომში - სააგენტო) შეთანხმებით.

2.3. გამარჯვებული პირი ვალდებულია:

2.3.1. ამ პრობებითა და ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში, 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 მუნიციპალიტეტთან შეთანხმებულ სტანდარტს,

დანართი N1-ით გათვალისწინებულ პირობებს და აღნიშნული დასტურდება საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნით;

2.3.2. შეიმუშაოს და შეათანხმოს გადაცემული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა და განავითაროს წინამდებარე პირობების შესაბამისად შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად, რომლის სამშენებლო მოცულობა არ უნდა აღემატებოდეს $K2=3$.

2.4. წინასამშენებლო ფაზა:

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

2.4.2. 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);

2.4.3. ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების ვადა: არაუგვიანეს 1 (ერთი) თვისა წინამდებარე პირობების 2.4.2 ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შეთანხმების დადების დღიდან (ნასყიდობის ხელშეკრულების სტანდარტული პროექტი მოცემულია იმპლემენტაციის ხელშეკრულების დანართის სახით);

2.4.4. იმ მრავალსართულიანი საცხოვრებელი ბინ(ებ)ის (შემდგომში - „საცხოვრებელი ბინა“), რომელშიც განთავსებული იქნება მუნიციპალიტეტისთვის გადმოსაცემი ფართები, განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების, დეტალური პროექტირებისა და მშენებლობის ნებართვის მოპოვების ვადა: არაუგვიანეს 15 (თხუთმეტი) თვისა (მათ შორის განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების ვადა - არაუმეტეს 6 თვე, პროექტირების ვადა - არაუმეტეს 6 თვე, ნებართვის მოპოვების ვადა - არაუმეტეს 3 თვე პროექტირების დასრულებიდან) წინამდებარე პირობების 2.4.2 ქვეპუნქტში გათვალისწინებული შეთანხმების დადების დღიდან.

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

2.4.6. გადმოსაცემი საცხოვრებელი ფართების ხარისხი უნდა აკმაყოფილებდეს საზოგადოდ მიღებულ სტანდარტებს და უნდა შეთანხმდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტთან (შემდგომში - მუნიციპალიტეტი) სამშენებლო ნებართვის აღების ეტაპზე. გადმოსაცემი საცხოვრებელი ფართების ხარისხის შეუსაბამობა შესაძლოა გახდეს მუნიციპალიტეტის მიერ პრეტენდენტისთვის პროექტის განხორციელებაზე უარის თქმის საფუძველი.

2.5. სამშენებლო ფაზა:

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

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

ა) დაასრულოს „საცხოვრებელი ბინის“ მშენებლობა, მიიღოს ექსპლუატაციაში და უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადასცეს მუნიციპალიტეტს;

ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად მოაწყოს მწვანე ინფრასტრუქტურა.

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

2.6. 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, განაშენიანების რეგულირების გეგმის შეთანხმების, 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 (ოთხი) 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:

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

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

2.6.3. 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;

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

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

2.6.6. გამარჯვებული პირის ბრალით ან/და მიზეზით არ მოეწერა ხელი შეთანხმებას ან ნასყიდობის ხელშეკრულებას „იმპლემენტაციის ხელშეკრულებით“ დადგენილ ვადაში - დაუყოვნებლივ, წინასამშენებლო საბანკო გარანტიის სრული ოდენობით.

2.7. 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 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 500 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.

2.8. 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.

2.9. 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.

2.10. 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.

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

2.11.1. თუ გამარჯვებულმა პირმა შესაბამისი მოთხოვნის შემთხვევაში „იმპლემენტაციის ხელშეკრულებით“ დადგენილ ვადაში არ გადაიხადა წინამდებარე ინტერესთა გამოხატვის 2.8, 2.9 ან/და 2.10 პუნქტების შესაბამისად დაკისრებული პირგასამტეხლო - გადაუხდელი პირგასამტეხლოს ოდენობით;

2.11.2. თუ მთავრობა რომელიმე ჩამოთვლილი გარემოებიდან გამომდინარე ცალმხრივად შეწყვეტს „იმპლემენტაციის ხელშეკრულებას“ - არსებული სამშენებლო საბანკო გარანტიის სრული ოდენობით;

2.11.2.1. თუ ინტერესთა გამოხატვის პირობების 2.8 პუნქტის შესაბამისად დაკისრებული პირგასამტეხლოს ოდენობა მიაღწევს თავდაპირველად წარმოდგენილი სამშენებლო საბანკო გარანტიის ოდენობის 50%-ს ან მეტს;

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

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

2.11.2.4. 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;

2.11.2.5. თუ გამარჯვებული პირი უარს იტყვის პროექტის განხორციელებაზე;

2.11.2.6. 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.

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

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 გეგმის შექმნისა და 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 აფილირებული პირის რეზიუმე, სადაც აღწერილი იქნება განხორციელებული პროექტები ვადებისა და ფინანსური მაჩვენებლების მითითებით;

- 3.2.6. შემოთავაზება გადმოსაცემი საცხოვრებელი ფართის ოდენობის მითითებით (შემოთავაზება უნდა აღემატებოდეს 3580 კვ.მ-ს 80 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 აფილირებული 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 (შვიდი) 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, დაესწრონ 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 2.4.3 ქვეპუნქტით 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“ დადებაზე 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).

5.6. წინამდებარე პირობების 5.5. პუნქტი არ ვრცელდება იმ შემთხვევაში, თუ ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევის შედეგებით დადგინდება, რომ პროექტი განუხორციელებელია ან საშუალო სამშენებლო ხარჯებზე შედარებით მნიშვნელოვნად ძვირდება.

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. განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება;

6.1.1.2. საპროექტო ტერიტორიის დეტალური გეოლოგიური კვლევა;

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

6.1.1.4. მშენებლობის განხორციელების დროში გაწერილი, ყოველკვარტალური გეგმა;

6.1.1.5. არსებული კომუნიკაციების დაერთების წერტილები;

6.1.1.6. პროექტის ფინანსურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები.

6.1.2. შეათანხმოს განაშენიანების რეგულირების გეგმა, 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 ავალდებულებს „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 პრობები გამოცხადებულია, განიმარტება და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.
- 7.5. წინამდებარე ინტერესთა გამოხატვის პრობებსა და მის დანართებს შორის შეუსაბამობის შემთხვევაში, უპირატესობა მიენიჭება ინტერესთა გამოხატვის პრობებს. „იმპლემენტაციის ხელშეკრულების“ დადების შემთხვევაში, უპირატესობა მიენიჭება „იმპლემენტაციის ხელშეკრულების“ პრობებს.
- 7.6. წინამდებარე პრობები 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 პრობებით განსაზღვრული განაცხადის წარმოდგენის ბოლო ვადაა 2018 წლის 1 ოქტომბერი, 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, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქონების მართვის სააგენტოს საინვესტიციო პროექტებისა და მონიტორინგის განყოფილების უფროსი, თამარ ჟუჟუნაძე, მობ: 599782018.

უსასყიდლოდ გადასაცემი საცხოვრებელი ფართის ტექნიკური მოთხოვნები

1.1. საცხოვრებელი ფართი უნდა აკმაყოფილებდეს “თეთრი კარკასის“ პირობებს:

- ა) კორპუსის ფასადის შელესვა და შეღებვა;
- ბ) მოპირკეთებული ჰოლი, სადარბაზო და კორიდორი;
- გ) აივნების და კიბის უჯრედის მოაჯირები;
- დ) დამონტაჟებული ლიფტი;
 - ე) კარ - ფანჯარა: მეტალო-პლასტმასის;
 - ვ) შესასვლელი რკინის კარი;
- ზ) შიდა ტიხრები შელესილი გაჯით;
- თ) იატაკი მოჭიმული ცემენტის ხსნარით;
- ი) ელ. ენერგიის, ცივი წყლის, კანალიზაციისა და ბუნებრივი აირის დგარები მიყვანილი ბინაში.

1.2. ინდივიდუალური მრიცხველები:

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

2. საცხოვრებელი ფართი უნდა იყოს უფლებრივად და ნივთობრივად უნაკლო მენაშენის საკუთრება, რაც უნდა დადასტურდეს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - 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 ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მიერ, მოგვიანებით, ცალკე დოკუმენტად.

შენიშვნა: აივნების ფართი არ უნდა აღემატებოდეს საცხოვრებელი ფართის სასარგებლო ფართის 8 (რვა) %-ს. ხოლო ჭერის სიმაღლე იყოს არანაკლებ 2,75 (ორი მთელი სამოცდათხუთმეტი მეასედი) მეტრისა.