

**საერთო საცხოვრებლის მოწყობის საკითხი
დადგენილი პირობები:**

1. საერთო საცხოვრებლის მშენებლობის ტექნიკური და სხვა პირობები:

1.1 სტუდენტთა საერთო საცხოვრებლის მშენებლობის ტექნიკური პირობები მოქმედი კანონმდებლობით სამშენებლო საქმიანობასთან დაკავშირებული სტანდარტებით, ტექნიკური რეგლამენტაციითა და უსაფრთხოების ტექნიკური რეგლამენტაციით დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით განისაზღვროს შემდეგი პირობებით:

ა) სტუდენტურ საერთო საცხოვრებლად განსაზღვრული ინფრასტრუქტურა გათვლილი უნდა იყოს არანაკლებ 3000 სტუდენტზე (პირველ ეტაჟზე უნდა მოეწყოს არანაკლებ 2000 სტუდენტზე გათვლილი ინფრასტრუქტურა, ხოლო მეორე ეტაჟზე 1000 სტუდენტზე გათვლილი ინფრასტრუქტურა). სტუდენტურ საერთო საცხოვრებელში საქართველოს მოქალაქე სტუდენტის განთავსების საფასური (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრისისა) არ უნდა აღემატებოდეს 120 აშშ დოლარს (კომუნალური გადასახადების ჩათვლით), ხოლო ინდივიდუალური ტიპის ოთახში საფასური არ უნდა აღემატებოდეს 250 აშშ დოლარს (კომუნალური გადასახადების ჩათვლით). უნივერსიტეტსა და ინვესტორ კომპანიას შორის ურთიერთშეთანხმებით განისაზღვროს კვოტა, რომლის ფარგლებში სტუდენტური საერთო საცხოვრებლისათვის განკუთვნილ ობიექტზე სოციალურად მოწყვლადი ჯგუფები ისარგებლებენ შეღავათებით საცხოვრებლით სარგებლობასთან დაკავშირებით დადგენილი საფასურის გადახდისას.

ბ) საცხოვრებელი ოთახები აღჭურვილი უნდა იყოს ყველა შესაბამისი ინვენტარით (საწოლი, მაგიდა, სკამი, კარადა და სხვა) და უნდა იყოს შემდეგი ტიპის:

ბ.ა) ინდივიდუალური (საცხოვრებელი ოთახი და სველი წერტილი) - ოთახის ჯამური ფართი არანაკლებ 17 კვ.მ., მათ შორის სველი წერტილი არანაკლებ 3 კვ.მ.

ბ.ბ) 2 სტუდენტზე გათვლილი (საცხოვრებელი ოთახი და სველი წერტილი) - ოთახის ჯამური ფართი არანაკლებ 22 კვ.მ., მათ შორის სველი წერტილი არანაკლებ 3 კვ.მ.

ბ.გ) 3 სტუდენტზე გათვლილი (საცხოვრებელი ოთახი და სველი წერტილი) - ოთახის ჯამური ფართი არანაკლებ 29 კვ.მ., მათ შორის სველი წერტილი არანაკლებ 3 კვ.მ.

ბ.დ) ასევე დამატებით შესაძლებელია, უნივერსიტეტთან შეთანხმებით მოეწყოს სხვა ტიპის ოთახებიც.

გ) ყოველ სართულზე უნდა მოეწყოს სრულად აღჭურვილი, არანაკლებ 1 საერთო სამზარეულო;

დ) საცხოვრებლის ტერიტორიაზე უნდა ფუნქციონირებდეს სასადილო(ები)/კაფეტერია/(ები).

ე) საერთო საცხოვრებლის მთელ ტერიტორიაზე უნდა ვრცელდებოდეს უფასო WIFI ინტერნეტი;

ვ) საცხოვრებლის ტერიტორიაზე უნდა მოეწყოს სოციალური სივრცეები (მაგალითად: საბილიარდო, პინ-პონგის სათამაშო სივრცე, სტუდენტური სივრცეები, მუსიკალური ოთახები და ა.შ.);

ზ) საცხოვრებელს უნდა ემსახურებოდეს დაცვის სამსახური, მიმღები, დასუფთავების სამსახური, სამეურნეო სამსახური და სხვა;

თ) საცხოვრებლის ტერიტორიაზე უნდა განთავსდეს შესაბამისი რაოდენობის ტანსაცმლის სარეცხი მანქანები, რომლებიც იმუშავებენ თვით მომსახურების პრინციპზე;

ი) საცხოვრებლის ტერიტორიაზე უნდა განთავსდეს არანაკლებ 1 დახურული ტიპის სპორტული კომპლექსი (კალათბურთის/ფუტსალის/ფრენბურთის და სხვა სპორტული სახეობების სათამაშოდ), არანაკლებ 1 დახურული ტიპის საცურაო აუზი; არანაკლებ 1 დახურული ტიპის სპორტული/ფიტნეს დარბაზი, შესაბამისი თანამედროვე აღჭურვილობით, არანაკლებ 2 ღია მულტიფუნქციური სპორტული მოედანი (კალათბურთის/ფეხბურთის/ფუტსალის სათამაშოდ), არანაკლებ 1 ღია საჩოგბურთო კორტი. ამ პუნქტით გათვალისწინებული სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ობიექტების ფართები განისაზღვროს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი არანაკლებ შესაბამისი მინიმალური სტანდარტების მიხედვით, ხოლო ასეთის არ არსებობის შემთხვევაში არანაკლებ შესაბამისი კონკრეტული საერთაშორისო სტანდარტის მინიმალური მოთხოვნების მიხედვით.

კ) საცხოვრებლის ტერიტორიაზე აუცილებელია მოეწყოს სარეკრეაციო სივრცეები (განსაკუთრებით იმ ზონაში სადაც რელიეფის თუ სხვა გარემოებების გათვალისწინებით შეუძლებელი იქნება შენობა ნაგებობების თუ სხვა ინფრასტრუქტურის მოწყობა).

ლ) საცხოვრებლის ტერიტორიაზე უნდა მოეწყოს არანაკლებ 150 ავტომობილზე გათვლილი საპარკინგე ზონა;

მ) საცხოვრებლის ტერიტორიაზე აუცილებელია საბიბლიოთეკო სივრცის/სივრცეების არსებობა. ამასთან იმის გათვალისწინებით, რომ საკადასტრო კოდზე მდებარეობს უნივერსიტეტის ბიბლიოთეკის შენობა, რომელშიც არის საკმარისი სივრცე საბიბლიოთეკო და სტუდენტური სივრცეების მოსაწყობად, პრეტენდენტი უფლებამოსილი იქნება უნივერსიტეტთან შეთანხმებით აღნიშნულ შენობაში მოაწყოს სტუდენტური საბიბლიოთეკო სივრცეები;

ნ) პრეტენდენტი ვალდებულია უნივერსიტეტის მე-11 და უნივერსიტეტის ბიბლიოთეკის გარე ფასადი მოიყვანოს ახალ გარემოსთან შესაბამისობაში და საკუთარი სახსრებით უნივერსიტეტთან შეთანხმებით უზრუნველყოს აღნიშნული კორპუსების დაზიანებული ფასადის რეაბილიტაცია;

ო) საერთო საცხოვრებელი უნდა აკმაყოფილებდეს “მისაწვდომი და გამოყენებადი შენობებისა და მოწყობილობების” სტანდარტს (ICC A117.1).

პ) ყველა ნაგებობა ესკიზის დონეზე უნდა ითვალისწინებდეს შენობა-ნაგებობების უსაფრთხოების წესების მოთხოვნებს.

ჟ) შშმ პირთა ხელისაწვდომობის უზრუნველსაყოფად ოთახების არანაკლებ 2 % უნდა იყოს მორგებული შშმ პირებზე;

რ) ტერიტორიაზე დასაშვებია რიგი კომერციული ობიექტების არსებობა, რომლებიც არ მოდიან წინააღმდეგობაში საგანმანათლებლო დაწესებულებასთან დაკავშირებით მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ პირობებთან, შეზღუდვებთან და შეესაბამებიან აკადემიურ გარემოსთან; ტერიტორიაზე აკრძალულია სამორინე/სლოტ-კლუბის/ტოტალიზატორის ფუნქციონირება და საცხოვრებელი (არასტუდენტური) კორპუსის მშენებლობა.

ს) სტუდენტთა საერთო საცხოვრებლის მომსახურებით უპირატესი სარგებლობის უფლება ექნებათ უნივერსიტეტის სტუდენტებს, ასევე საერთო საცხოვრებლის ტერიტორიაზე (გარდა 5000 კვ.მ. ტერიტორიაზე მოქმედი კომერციული ობიექტებისა) ნებისმიერი მომსახურების (მათ შორის ოთახის ქირავნობა) მიღება მათთვის შესაძლებელი უნდა იყოს არანაკლებ 30%-იანი ფასდაკლებით (არამხოლოდ საერთო საცხოვრებელში მცხოვრები სტუდენტებისთვის);

ტ) პრეტენდენტი უფლებამოსილი იქნება სტუდენტური საერთო საცხოვრებლის ტერიტორიაზე მოწყობილი სპორტულ-გამაჯანსაღებელი/სარეკრეაციო/საგანმანათლებლო სივრცეების ფუნქციონირების უზრუნველსაყოფად მოახდინოს კომერციული სივრცეების დროებით სარგებლობაში გაცემა (ქირავნობა, იჯარა).

უ) უნივერსიტეტსა და ინვესტორ კომპანიას შორის ურთიერთშეთანხმებით განისაზღვროს კვოტა, რომლის ფარგლებში სტუდენტური საერთო საცხოვრებლისათვის განკუთვნილ ობიექტზე სოციალურად მოწყვლადი ჯგუფები ისარგებლებენ შეღავათებით საცხოვრებლით სარგებლობასთან დაკავშირებით დადგენილი საფასურის გადახდისას.

ფ) საერთო საცხოვრებლის ტერიტორიაზე მოქმედი სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ობიექტების სარგებლობის უპირატესი უფლება ექნებათ საცხოვრებელში მცხოვრებ სტუდენტებს, თავისუფალი ადგილების/დროის შემთხვევაში საქართველოს უსდ-ის ნებისმიერ სხვა სტუდენტს, ხოლო იმ შემთხვევაშიც თუ აღნიშნული მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემდგომ კვლავ იარსებებს რიგი მიმართულებით თავისუფალი /ადგილები/დრო სხვა ნებისმიერ პირს.

1.2 სტუდენტთა საერთო საცხოვრებლის მშენებლობასთან დაკავშირებით სათანადო ინვესტორის შერჩევის კრიტერიუმები მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დაცვით მოხდეს შემდეგი კრიტერიუმებით:

ა) აუქციონში გამარჯვებული კომპანია ვალდებული იქნება, აუქციონის პირობების შესრულების უზრუნველყოფის მიზნით, ელექტრონული აუქციონის ჩატარებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში, ხელშეკრულების გაფორმებისას, წარმოადგინოს საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ რეგისტრირებული ლიცენზირებული

კომერციული ბანკის მიერ გაცემული, ინვესტიციის არანაკლებ 3%-ის ოდენობის, უპირობო და გამოუხმობადი საბანკო გარანტია, რომლის მოქმედების ვადაც არანაკლებ 3 (სამი) თვით უნდა აღმატებოდეს ამ აუქციონის მიზნით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების ვადას. იგი შესაძლოა გამოყენებული იქნას, როგორც ხელშეკრულების ძირითადი ვალდებულებების მთლიანი ან ნაწილობრივი შეუსრულებლობის დროს, ასევე პირგასამტეხლოების ასანაზღაურებლად.

ბ) აუქციონში მონაწილეობის საგარანტიო თანხა უნდა შეადგენდეს 500,000.00 ლარს. საგარანტიო თანხა, აუქციონში გამარჯვებულ კომპანიას, ჩათვლება პირველი წლის გადასახადის ნაწილში, ხოლო ყველა სხვა მონაწილეს დაუბრუნდება აუქციონის დასრულებიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში;

გ) სტუდენტთა საერთო საცხოვრებლის ფუნქციური დანიშნულება უცვლელი უნდა დარჩეს, აღნაგობის უფლების ვადის მოქმედების მთელი პერიოდის მანძილზე.

დ) სტუდენტთა საერთო საცხოვრებლის მშენებლობის პროექტის განხორციელების სავარაუდო ღირებულება უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 20,000,000.00 აშშ დოლარის ექვივალენტს ლარში (რაზედაც წარმოდგენილ უნდა იქნას შესაბამისი დამადასტურებელი დოკუმენტაცია) და იგი მთლიანად უნდა დაფინანსდეს ინვესტორი კომპანიის მიერ მისი საკუთარი ან/და მის მიერ მოზიდული სახსრების მეშვეობით.

ე) პროექტის განხორციელების ღირებულება უნდა მოიცავდეს ყველა ხარჯს, რაც პირდაპირ იქნება დაკავშირებული სტუდენტთა საერთო საცხოვრებლის კომპლექსის დასრულებასთან. იგი მოიცავს, მაგრამ შესაძლოა არ შემოიფარგლოს (ჩატარებულია გეოლოგიურ-გეოდეზიური კვლევა) პროექტირების, გენერალური გეგმის შემუშავების, მშენებლობის, შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მოწყობის, ტექნიკური და საავტორო ზედამხედველობის, რემონტის, კეთილმოწყობის, ტექნიკური მოწყობილობებისა და ავეჯით აღჭურვის, საექსპერტო დასკვნების, ოპერირების დაწყებისათვის აუცილებელი და სხვა საჭირო ან/და მიზნობრივი ხარჯებით, რომელთა ნუსხაც დეტალურად გაიწერება უნივერსიტეტსა და ინვესტორ კომპანიას შორის დადებული ძირითად ხელშეკრულებით. აღნიშნული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული იქნება უნივერსიტეტის მხრიდან ზედამხედველობის განხორციელების (სამშენებლო პროცესის ზედამხედველობა) პირობები, რომლის თანმდევი ხარჯების გაწევა ინვესტორი კომპანიის ვალდებულება იქნება.

ვ) სტუდენტური საერთო საცხოვრებლის შენობა ნაგებობები და ინფრასტრუქტურა ((N01.14.06.006.133 კოდზე რეგისტრირებული მიწის საერთო ფართობიდან (58,192.00 კვ.მ.) პროექტის მიზნებისათვის გამოყენებულ იქნება 32,000.00 კვ.მ. (გამოკლებულია ე.წ. ბიოლოგების კორპუსი და სხვა მიმდებარე ტერიტორიის ფართობები); N01.14.06.006.116 კოდზე რეგისტრირებული მიწის საერთო ფართობიდან (90,767.00 კვ.მ.) ფართობიდან პროექტის მიზნებისათვის გამოყენებულ იქნება 23,000.00 კვ.მ. (გამოკლებულია უნივერსიტეტის ბიბლიოთეკის შენობის ფართობი და ბოლო მონაკვეთი დაახლოებით 25 ათასი კვ.მ.)), პრეტენდენტს აღნაგობის უფლებით სარგებლობაში გადაეცემა 39 წლის ვადით, ხოლო ზემოაღნიშნული ტერიტორიიდან (N01.14.06.006.133 კოდზე რეგისტრირებული) არაუმეტეს 5000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული კომერციული შენობა ნაგებობები 79 წლის ვადით.

ზ) ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2021 წლის 04 აგვისტოს N005439921 დასკვნის თანახმად, 55 000 კვ.მ. (27 000კვ.მ. + 23 000 კვ.მ.) უძრავი ქონების ყოველწლიური საიჯარო (აღნაგობის) საბაზრო ღირებულება შეადგენს 802 436 ლარს, ხოლო 5 000 კვ.მ. უძრავი ქონების ყოველწლიური საიჯარო (აღნაგობის) საბაზრო ღირებულება შეადგენს 215 121 ლარს.

ამასთანავე, პროექტის განხორციელებისათვის საჭირო ზემოაღნიშნული ფართობის მიწის ნაკვეთების გამიჯვნა და ცალკე რეგისტრაცია დაგეგმილი არ არის. აღნიშნულიდან გამომდინარე პროექტის

ფარგლებში დაგეგმილი სამშენებლო სამუშაოების განხორციელება მოხდება განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე და შესაბამისი ექსპლუატაციაში მყოფი (მოქმედი) შენობა-ნაგებობებზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთები ან ის მიწის ნაკვეთები, რომლებზეც არ განხორციელდება სამშენებლო სამუშაოები გამიჯნულ იქნება წილობრივ საწყისებზე (შესაბამისი წილების მიხედვით).

რის შემდგომაც იგი ვალდებულია აღნიშნული მიწის ნაკვეთები და მასზე განთავსებული შენობა ნაგებობები, ინვენტარი და ყველა სახის ინფრასტრუქტურა უსასყიდლოდ ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში საკუთრებაში დაუბრუნოს უნივერსიტეტს (ნორმალური ცვეთის გათვალისწინებით);

ზ) ინვესტორი კომპანია უზრუნველყოფს პროექტირებას და მასთან დაკავშირებულ ყველა სახის საქმიანობას დამოუკიდებლად. ამასთანავე, უნივერსიტეტთან შესათანხმებლად წარადგენს მინიმუმ ორ არქიტექტურულ დიზაინ-კონცეფციას აუქციონის დასრულებიდან არა უმეტეს 60 დღის ვადაში. ხოლო, უნივერსიტეტთან შეთანხმებული პროექტი მშენებლობის ნებართვის გამცემ სამსახურებს უნდა წარუდგინოს აუქციონის დასრულებიდან, არაუმეტეს, 6 თვის ვადაში. პროექტის დამტკიცება და მშენებლობის ნებართვის მიღება უნდა მოხდეს აუქციონის დასრულებიდან არაუმეტეს 18 თვის ვადისა. პირველი ეტაპის მშენებლობის პერიოდი კი არ უნდა აღემატებოდეს მშენებლობის ნებართვის მიღების თარიღიდან 36, ხოლო ორივე ეტაპის მშენებლობის პერიოდი 54 თვეს.

თ) აღნაგობის ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში ინვესტორი იპოთეკით ვერ დატვირთავს ამ პროექტის ფარგლებში აშენებულ შენობა-ნაგებობა(ებ)ს. ნებისმიერი სხვა სახის იპოთეკით უზრუნველყოფილი დაფინანსება შეთანხმებული უნდა იყოს უნივერსიტეტთან, რისი პროცედურები დეტალურად იქნება გაწერილი უნივერსიტეტსა და ინვესტორს შორის დადებულ ძირითად ხელშეკრულებაში. აღსანიშნავია, რომ სტუდენტთა საერთო საცხოვრებელში ინვესტორმა არ უნდა განახორციელოს საკუთარი უფლებების ან/და ვალდებულებების რამე სახით მესამე პირზე გადაცემა უნივერსიტეტთან შეთანხმების გარეშე.

წინამდებარე პირობები შემუშავებულია „სტუდენტური საერთო საცხოვრებლების მშენებლობისთვის ტექნიკური დავალებისა და მშენებლობის განმახორციელებელ პირთა შერჩევის კრიტერიუმების შემუშავების მიზნით დროებითი უწყებათაშორისი კომისიის შექმნის შესახებ“ 2019 წლის 23 აგვისტოს N1091 ბრძანებით შექმნილი კომისიის გადაწყვეტილებითა და მისი შინაარსის გათვალისწინებით.

ლოტის პირობები:

1. არანაკლებ 3000 სტუდენტზე გათვლილი სტუდენტური საერთო საცხოვრებლისა და სხვა ინფრასტრუქტურის მოწყობის მიზნით აღნაგობის უფლებით გაიცემა უნივერსიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ნაწილი. კერძოდ,
 - 1.2. N01.14.06.006.133 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული მიწის საერთო ფართობიდან (58,192.00 კვ.მ.) **27'000.00** კვ.მ. მიწის ნაკვეთი **39 წლის ვადით;**
 - 1.3. N01.14.06.006.116 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული მიწის საერთო ფართობიდან (90,767.00 კვ.მ.) **23'000.00** კვ.მ. მიწის ნაკვეთი **39 წლის ვადით;**
 - 1.4. N01.14.06.006.133 საკადასტრო კოდზე რეგისტრირებული მიწის საერთო ფართობიდან (58,192.00 კვ.მ.) **5'000,00** კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული (განსათავსებელი) კომერციული შენობა-ნაგებობები **79 წლის ვადით.**
2. ლოტის საწყისი ყოველწლიური ქირის ოდენობა განისაზღვროს 50'000 კვ.მ. (27'000კვ.მ. + 23'000 კვ.მ.) უძრავი ქონების 802'436 ლარს + 5'000 კვ.მ. უძრავი ქონების 215'121 ლარი = **1'017'557** ლარის (დღგ-ის გარეშე) ოდენობით, ბე-ს ოდენობა - **500'000** ლარით, ხოლო ბიჯი - **50'000** ლარით;