

მუნიციპალიტეტის მატერიალური და ინფრასტრუქტურული აქტივების მართვის სახელმძღვანელო

რეი უოლში

ვაჟა ჩოფიკაშვილი

რუსუდან ჩიქოვანი

2018

მუნიციპალიტეტის ინფრასტრუქტურული და სხვა ფიზიკური აქტივების მართვის სახელმძღვანელო

თბილისი, 2018 წლის მარტი

სარჩევი

აბრევიატურების ცხრილი:	11
1. შესავალი სახელმძღვანელოს შესახებ	15
მიზანი	15
მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - აქტივების მართვა არ არის განყენებული საქმიანობა	15
თავის ანალიზი	16
მიზანი	18
2. შესავალი აქტივებისა და მათი მართვის შესახებ	22
თავის დანიშნულება	22
აქტივები - შესავალი	22
მიმდინარე აქტივები	25
ძირითადი საშუალებები	26
ცალკეული აქტივები:	26
შედგენილი აქტივები:	26
რატომ არის საჭირო და მნიშვნელოვანი აღნიშნული აქტივების მართვა?	27
მნიშვნელოვანი ჩანაწერი: მოაქვს დანახარჯს სასურველი შედეგი?	28
მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - აქტივების მართვა სტრატეგიულია	29
რატომ უნდა შევიძინოთ აქტივი?	30
მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - აქტივების მართვის 8 მნიშვნელოვანი პუნქტი	31
მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - მრავალწლიანი დაგეგმვა განსაკუთრებით საჭიროა აქტივების შემენისას.	35
რატომ უნდა გავყიდოთ აქტივი? - დეტალური ინფორმაცია წარმოდგენილია დანართში D	35
3. პირველი ნაბიჯები აქტივების შესახებ ჩანაწერების წარმოებაში	39
თავის დანიშნულება	39
შესავალი	39
მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - ვერ მართავ სწორად, თუ არ იცი რას მართავ.	40
რატომ უნდა მოვუყაროთ თავი/შევადგინოთ მონაცემები?	40
მონაცემთა თავმოყრის პრაქტიკის დანერგვა	41
საწყისი საფეხური	42
მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - აქტივის ნომერი & ფინანსური საკითხები	44
მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - აქტივის ღირებულების დეტალური შეფასება აქტივების კლასიფიკაცია.	45
აქტივის ფასეულობა.	46

მონაცემთა წყაროები.	47
მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - მონაცემების თავმოყრა & აღრიცხვა	49
საინფორმაციო ტექნოლოგია (IT) და აქტივების მართვა	49
მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - იქონიეთ თქვენი მონაცემების ასლები	54
მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - ცოდნისა & იდეების გაზიარება	54
მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - ჯერ ქაღალდი, შემდეგ კომპიუტერი	55
4. აქტივების მართვის პოლიტიკა	56
თავის დანიშნულება	56
შესავალი	56
აქტივების მართვის პოლიტიკა	56
პოლიტიკის მიმოხილვა	63
პრაქტიკა & პროცედურები	63
მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - პოლიტიკისა და პრაქტიკის გადახედვა, როგორც	
რუტინული საქმე	64
5. აქტივების მართვის გეგმა	65
თავის დანიშნულება	65
შესავალი	65
მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - AAMP არის მუნიციპალიტეტის ერთიანი წლიური გეგმის	
მხოლოდ ერთი კომპონენტი.	68
AAMP-ის სტრუქტურა:	68
რეზიუმე	68
შესავალი	68
გეგმის საკანონმდებლო გარემო	70
აქტივის სამომავლო სიმძლავრე & წარმადობა	70
სასიცოცხლო ციკლის მართვის გეგმა	71
რეგულარული მოვლა-პატრონობის გეგმა	72
განახლების / ჩანაცვლების გეგმა	72
შექმნის/შეძენის/განახლების გეგმა	72
განკარგვის/გაყიდვის გეგმა	73
ფინანსური საკითხების რეზიუმე	73
ფინანსური შედეგები & პროგნოზები	73
დაფინანსების გეგმები და ვარაუდები	73
აქტივების მართვის პრაქტიკა	74
ბუღალტრული აღრიცხვის და ფინანსური სისტემები	74
აქტივების მართვის სისტემები	74

6. ხარჯები / ხარჯთაღრიცხვა და ბიუჯეტირება	75
თავის დანიშნულება	75
შესავალი	75
მმართველობითი აღრიცხვა და ფინანსური აღრიცხვა	76
აქტივების ბუღალტრული აღრიცხვა	77
მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - თითოეულ აქტივს აქვს უნიკალური ნომერი	77
ხარჯების განსხვავებული ტიპები	77
ჩანაწერები აქტივების ხარჯთაღრიცხვის შესახებ	81
მნიშვნელოვანი ჩანაწერი: აქტივების მართვა არ არის ბუღალტრული აღრიცხვა	82
მნიშვნელოვანი ჩანაწერი: თითოეული აქტივი უნდა იყოს ხარჯების და ბიუჯეტის	
მთავარი კომპონენტი	82
ბიუჯეტები და ბიუჯეტირება	83
ბიუჯეტი და ფაქტობრივი დანახარჯი	86
მნიშვნელოვანი პუნქტები: ბიუჯეტები	87
7. აქტივის სასიცოცხლო ციკლის მართვა და შესაბამისი ხარჯები	88
თავის დანიშნულება	88
შესავალი	88
მოვლა-პატრონობის ტიპები:	92
მნიშვნელოვანი ჩანაწერი – კრიტიკული / მაღალი პრიორიტეტულობის მქონე	
აქტივები	95
მნიშვნელოვანი ჩანაწერი – აქტივის განკარგვა/გაყიდვა	100
8. ექსპლუატაცია და მოვლა-პატრონობა (O&M)	101
თავის დანიშნულება	101
შესავალი	101
აქტივის დანიშნულება	101
O&M-ის დანიშნულება	102
O&M პირველი ნაბიჯი	103
აქტივის ექსპლუატაცია	104
მოვლა-პატრონობა – განხილვა	109
გეგმიური მოვლა-პატრონობა	109
მცისიერი მოვლა-პატრონობა	115
მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - დოკუმენტაცია	117
9. ხარჯისა და სარგებლის ანალიზი	118
თავის დანიშნულება	118
შესავალი	118
მუნიციპალიტეტის ხარჯისა და სარგებლის ანალიზი განსხვავებულია	122

მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - ფული არ არის ერთადერთი გამოსავალი/საშუალება	124
ხარჯისა და სარგებლის ანალიზის გამოყენება ხარჯების შესადარებლად	124
ხარჯისა და სარგებლის ანალიზის მართვა:	125
ხარჯისა და სარგებლის ანალიზთან დაკავშირებით არსებობს ოთხი მნიშვნელოვანი ფაქტორი:	126
10. წყალმომარაგებისა და წყალარინების აქტივები	128
თავის დანიშნულება	128
შესავალი	129
მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - წყალმომარაგების აქტივების გაუმართაობა/მწყობრიდან გამოსვლა საჯარო პრობლემებს იწვევს, თანაც საკმაოდ სწრაფად.	130
წყლის აქტივების მართვის ძირითადი საკითხები	130
პასუხისმგებლობა	130
აქტივის აღრიცხვა	131
კრიტიკულობა	132
მოვლა-პატრონობის ხარჯი და დაგეგმვა	138
წყალარინების სერვისი & საკანალიზაციო გამწმენდი ნაგებობები	140
ბიუჯეტირება და შესყიდვა	141
ნახაზები და რუკები	142
აქტივებთან დაკავშირებული საბოლოო ბენეფიციარების პროცესში ჩართვით მიღებული სარგებელი	143
აქტივების მდგომარეობის რანჟირება ქულებით	144
სამოქალაქო ნაგებობები & შენობები	145
წყალმომარაგების მიწები, კანალიზაცია და ნალექის გადასატუმზად გამოყენებული მიწები	148
ქსელის შემადგენელი მიწები	151
11. კრიტიკული აქტივები	155
თავის დანიშნულება	155
შესავალი	155
კრიტიკული აქტივების დადგენა და მართვა	160
მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - კრიტიკულობის განსაზღვრა	165
12. უბრავე ქონების შეფასება - პრივატიზაციის ჭრილში	167
თავის დანიშნულება	167
შესავალი	168
შეფასება.	169
შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიდგომა - ზოგადი მიმოხილვა	170

შესავალი	170
კაპიტალიზაციის (შემოსავლების) მეთოდის განმარტება	170
შემოსავლების კაპიტალიზაციის ზოგადი პრინციპები	171
პირდაპირი კაპიტალიზაციის ზოგადი პრინციპები	171
დანართები	172
დანართი A - აქტივების კლასიფიკაცია, გამოყენებული საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში	174
დანართი B - აქტივთან დაკავშირებული მონაცემთა ველების მაგალითები	191
დანართი C - უძრავი ქონების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში	201
დანართი D – აქტივის განკარგვასთან დაკავშირებული პროცედურები	256
დანართი E – აქტივების მართვის პოლიტიკა - ნიმუში.	259
დანართი F – საქმიანობის ეფექტურობის ინდიკატორები (KPI) აქტივების მართვაში - ნიმუში	262
დანართი G - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო	268
დანართი H - შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიდგომა	269
დანართი I - კაპიტალური საინვესტიციო გეგმის ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევის ნიმუში	282
დანართი J - სამუშაო აღწერილობები აქტივების მართვაში ჩართული თანამშრომლებისთვის	292
ბიბლიოგრაფია	298

აბრევიატურების ცხრილი:

<i>AAMP</i>	აქტივების მართვის წლიური გეგმა
<i>AC</i>	ჰაერის კონდიცირება
<i>AM</i>	აქტივების მართვა
<i>AMD</i>	აქტივების მართვის მონაცემთა ბაზა
<i>AMP</i>	აქტივების მართვის პოლიტიკა
<i>CBA</i>	ხარჯებისა და სარგებლის ანალიზი
<i>CIP</i>	კაპიტალური საინვესტიციო დაგეგმარება
<i>FS</i>	მიზანშეწონილობის შესწავლა
<i>GEL</i>	ქართული ლარი
<i>GIS</i>	გეოგრაფიული საინფორმაციო სისტემა
<i>GIZ</i>	საერთაშორისო თანამშრომლობის საზოგადოება
<i>GPS</i>	გლობალური პოზიციონირების სისტემა
<i>IT</i>	საინფორმაციო ტექნოლოგია
<i>KPI</i>	სამუშაო ეფექტურობის ინდიკატორები
<i>KM</i>	კილომეტრი
<i>PCN</i>	საპროექტო განაცხადი
<i>LCM</i>	სასიცოცხლო ციკლის მართვა
<i>MDF</i>	მუნიციპალური განვითარების ფონდი
<i>MMS</i>	მოვლა-პატრონობის მართვის სისტემა
<i>MRDI</i>	რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო
<i>NALAS</i>	სამხრეთ-აღმოსავლეთ ევროპის ადგილობრივი თვითმმართველობის ასოციაციების ქსელი
<i>NAPR</i>	საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
<i>NASP</i>	სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
<i>NOI</i>	წმინდა საოპერაციო მოგება
<i>NPV</i>	წმინდა მიმდინარე ღირებულება
<i>O&M</i>	ოპერაციები & მოვლა-პატრონობა
<i>PFM</i>	საჯარო ფინანსების მართვა
<i>RDF</i>	რეგიონალური განვითარების ფონდი
<i>SMART</i>	მუნიციპალური აქტივის აღრიცხვის მარტივი საშუალება
<i>SRMIDP</i>	რეგიონალური და მუნიციპალური ინფრასტრუქტურის განვითარების მეორე პროექტი

შესავალი პროექტის შესახებ

წინამდებარე სახელმძღვანელო შემუშავდა საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდის (მგფ) რეგიონული და მუნიციპალური ინფრასტრუქტურის განვითარების მეორე პროექტის (SRMIDP) ფარგლებში.

SRMIDP პროექტი ხორციელდება შვეიცარიის განვითარების და თანამშრომლობის სააგენტოსა და მსოფლიო ბანკის მხარდაჭერით.

პროექტს უძღვება კონსორციუმი “ECORYS Nederland B.V” (წამყვანი კომპანია), შპს პოლიტიკისა და მართვის კონსალტინგ ჯგუფი (PMCG) (საქართველო) და კომპანია „GeoGraphic“ (საქართველო).

1. შესავალი სახელმძღვანელოს შესახებ

მიზანი

წინამდებარე სახელმძღვანელო შედგენილია მუნიციპალიტეტების თანამშრომლებისთვის, რომლებსაც ეხებათ მუნიციპალიტეტის ფიზიკურ აქტივებთან დაკავშირებული საქმე და ჩართულნი არიან ამ აქტივებთან დაკავშირებული გეგმებისა და რეკომენდაციების შემუშავებაში.

ჩვენი პროექტის ფარგლებში შემუშავდა სამი სახელმძღვანელო, რომელთა შორისაც არის აქტივების მართვის სახელმძღვანელო, ხოლო დარჩენილი ორი ეხება კაპიტალური ინვესტიციების დაგეგმვას და სივრცით მოწყობას. ეს მეტად მნიშვნელოვანია, რადგან აქტივების მართვა მჭიდროდაა დაკავშირებული კაპიტალური ინვესტიციების დაგეგმვასთან და სივრცით მოწყობასთან, ამიტომ ის არ უნდა განვიხილოთ ცალკე მდგომ საქმიანობად.

წინამდებარე სახელმძღვანელო ეფუძნება საუკეთესო საერთაშორისო პრაქტიკას, რომელიც შერწყმულია ადგილობრივი რეალობის მკაფიო აღქმასთან.

მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - აქტივების მართვა არ არის განყენებული საქმიანობა

აქტივების მართვა არ არის ცალკე მდგომი საქმიანობა - ის მჭიდროდ არის დაკავშირებული მუნიციპალიტეტის სხვა საქმიანობასთან და მის განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს.

წინამდებარე სახელმძღვანელოში განხილული აქტივები მხოლოდ „ფიზიკურ“ (მატერიალურ) აქტივებს მოიცავს. მასში შედის ადმინისტრაციის ან კონკრეტული დანიშნულების (მაგ.: სატუმბი სადგურები, საბავშვო ბაღები და ა.შ.) შენობები,

(გარკვეული ტიპის) მეგლები და პარკები (ასევე სხვა ღია სივრცეები), საკომუნიკაციო ობიექტები, როგორცაა გზები, ბილიკები, ხიდები და ა.შ. ასევე წყალმომარაგებისა და წყალარინების ქსელებთან დაკავშირებული ინფრასტრუქტურა. განსაკუთრებული ყურადღება დაეთმო კომუნალურ მომსახურებასთან დაკავშირებულ დანადგარებსა და ტექნიკას.¹

სახელმძღვანელოში ასევე შედის მუნიციპალიტეტის მიერ გამოყენებული დანადგარები და სხვა მოწყობილობები - მძიმე ტექნიკა, წყლის ტუმბოები და სხვ. - რომლებსაც ხშირად მოიხსენიებენ, როგორც ძირითად მოძრავ საშუალებებს².

ბუნებრივია, მუნიციპალიტეტის მფლობელობაში არსებული ყველა მიწა, შეტანილია ამ მიწაზე არსებულ შენობა - ნაგებობებთან ერთად (ფიზიკური და მატერიალური აქტივები) - აღნიშნული აქტივები შესაძლოა არ წარმოადგენდნენ ყოველდღიური საქმიანობის ნაწილს, მაგრამ უდაოდ ექცევიან ჩვენი პროექტის და შესაბამისად სახელმძღვანელოს სფეროში.

არამატერიალური აქტივები ფინანსური აქტივების ჩათვლით არ არის შეტანილი სახელმძღვანელოში. ასევე, სახელმძღვანელო არ მოიცავს საწვავის მართვის საკითხებს.

თავის ანალიზი

სახელმძღვანელოს პირველი სამი თავი აცნობს მკითხველს აქტივებისა და მათი მართვის კონცეფციას. კერძოდ, სახელმძღვანელოში მკითხველის ყურადღება მახვილდება აქტივებთან დაკავშირებული მონაცემების მნიშვნელობაზე.

მე-4 & მე-5 თავებში განხილულია პოლიტიკის შემუშავებისა და დაგეგმვის საკითხები და ასევე თუ რა უნდა იყოს გათვალისწინებული აღნიშნულთან მიმართებაში.

¹ საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში გამოყენებული აქტივების ამომწურავი კლასიფიკაცია შეტანილია დანართში A. ეს კლასიფიკაცია წმინდა ფინანსური აღრიცხვის თვალსაზრისითაა, როგორც ამაზე საუბარია სახელმძღვანელოში. ასევე არსებობს შესაძლებლობა კლასიფიკაციის ფართო სპექტრის კატეგორიებად დაყოფის - იხილეთ თავი 3.

² ეს აღრიცხული არ იქნება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ.

მომდევნო თავებში საუბარია ფინანსურ საკითხებზე, რომელიც ექცევა სახელმძღვანელოს თემატურ სფეროში. აღნიშნული თავები ეხება არა ფინანსურ ან ბუღალტრულ აღრიცხვას, არამედ ქმედებებს, რომელიც რაიმე სახით უნდა გაიზომოს.

თავებში 7 & 8 საუბარია სასიცოცხლო ციკლზე და მოვლა-პატრონობაზე. იმის მიუხედავად, რომ აქ ვეხებით საოპერაციო და მოვლა-პატრონობის საკითხებს, ის ასევე დაკავშირებულია წინა თავში განხილულ ფინანსურ ასპექტებთან.

თავში 9 საუბარია დაგეგმვაზე და აქტივების ჩანაცვლება/განახლების საჭიროებაზე. ეს თავი უკავშირდება მე-5 თავს და აქტივების მართვის წლიურ გეგმას.

ზემოთ აღნიშნულ თავებს მოსდევს 2 თავი, რომელიც გარკვეულწილად ურთიერთდაკავშირებულია - წყალმომარაგების აქტივები და კრიტიკული აქტივები. პირველი ეხება აქტივების ფუნქციურ გამოყენებას, და აქვე შემოაქვს კრიტიკულობის ცნება. მეორე კი ეთმობა იგივე საკითხებს უფრო ზოგადად სხვა აქტივებისთვის. წყალთან დაკავშირებული აქტივების შესახებ თავი სპეციალურადაა შეტანილი სახელმძღვანელოში მისი მნიშვნელობიდან და ღირებულებიდან და მომსახურებიდან გამომდინარე.

ბოლო თავი, თავისი აქცენტებით, უფრო მეტად არის საქართველოზე მორგებული ვიდრე სხვა თავები. ამით იმის თქმა არ გვსურს, რომ სხვა თავები არ არის ორიენტირებული საქართველოს რეალობაზე, მაგრამ ბოლო თავი, რომელიც ეხება აქტივების ღირებულების განსაზღვრას პრივატიზაციისთვის, არის საქართველოსთვის მეტად სპეციფიური. არსებული და უახლოეს მომავალში მოსალოდნელი სამართლებრივი გარემოებებიდან გამომდინარე ალტერნატიული პაქტიკის გამოყენება უადგილოა - თუმცა არსებული ქონების შეფასების მეთოდი არის საერთაშორისო და მიიჩნევა საუკეთესო პრაქტიკად მოცემული ვითარებისთვის.

მიზანი

წინა თავები ეთმობოდა საუკეთესო საერთაშორისო პრაქტიკას, რომელიც მორგებული იყო ქართულ რეალობას.

განხილული თემატიკა მოიცავს ფიზიკური მართვისა და ეფექტურობა/ ეფექტიანობის საკითხებს - რომელიც ხშირად იყენებს ფინანსურ საფუძვლებს სამუშაო ეფექტურობის ინდიკატორებზე დაყრდნობით. აღნიშნული ასახავს ამ მიმართულებების მჭიდრო კავშირს აქტივების მართვის პრაქტიკაში. კერძოდ, ეს ეხება კაპიტალური ინვესტიციების დაგეგმვასა და აქტივების მართვას, რომლებიც ურთიერთდამოკიდებულ სფეროებს წარმოადგენს. თუმცა, წინამდებარე სახელმძღვანელო არ ეხება აქტივებთან დაკავშირებულ ფინანსურ და საბუღალტრო პროცედურებს. განხილული ფინანსური ასპექტები ეხება აქტივების შეძენის, მოვლა-პატრონობის, ექსპლუატაციისა და განკარგვის ხარჯებს, ასევე პოტენციურ შემოსავალს მათი გაქირავების/იჯარით გაცემისა და გაყიდვა/განკარგვის შემთხვევაში.

სახელმძღვანელო არ ეხება ბუღალტრულ აღრიცხვას და წმინდა ფინანსურ საკითხებს, რაც მუნიციპალიტეტის საბალანსო უწყისთან არის დაკავშირებული. ამის მიუხედავად, უნდა აღინიშნოს, რომ აქტივების მართვის კარგი პრაქტიკისთვის საჭიროა ჩართულობა ბუღალტრული აღრიცხვის საკითხებზე მომუშავე თანამშრომლების მხრიდან, რომლებიც მოგვაწვდიან ფინანსურ ინფორმაციას აქტივების შესახებ. ამასთანავე, იმისთვის, რომ აქტივი აისახოს საბალანსო უწყისში საჭიროა მისი იდენტიფიკაცია (დადგენა) და აღრიცხვა; ამიტომ აღნიშნული აღქმული უნდა იყოს, როგორც უმნიშვნელოვანესი საკითხი.

სახელმძღვანელო ასევე ეხება აქტივების უნარს შეასრულონ თავიანთი ფუნქცია მუნიციპალიტეტის საჭიროებებთან შესაბამისობაში და ამასთანავე, დროულად და ეფექტიანად.

იმის მიუხედავად, რომ გარკვეული აქტივების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არის აუცილებელი და ამავედროულად სამართლებრივ მოთხოვნასაც წარმოადგენს, ჩვენი სახელმძღვანელო ორიენტირებულია მუნიციპალიტეტების ხელშეწყობაზე მოაგვარონ ან, სულ მცირე, მინიმუმამდე შეამცირონ აქტივებთან დაკავშირებული პრობლემები და აიმაღლონ ცნობიერება აქტივების სათანადო მართვის მნიშვნელობაზე. ცნობიერების ამაღლება, კი თავის მხრივ, დაეხმარება მუნიციპალიტეტებს თავიანთ ბალანსზე არსებული აქტივების ოპტიმალურ გამოყენებაში.

წინამდებარე დოკუმენტში აღნიშნული რეგულაციები და პრაქტიკა, რეალურად მთლიანად დოკუმენტის ეთოსი, ეფუძნება საუკეთესო საერთაშორისო პრაქტიკას და ამავედროულად, ითავლისწინებს საქართველოს მუნიციპალიტეტების რეალობას, სადაც საქმიანობა წარიმართება ადგილობრივი კანონმდებლობის შესაბამისად.

აქტივების მართვა არის ზოგადი და ამავედროულად ტექნიკურ ხასიათს ატარებს. არა ტექნიკური მართვა არ ეხება ცალკეული აქტივის დეტალურ ექსპლუატაციას. დეტალიზაციის ამ დონისთვის საჭიროა ინჟინრებისა და ტექნიკური პერსონალის ჩართვა. ინჟინრები გზებისა და შენობებისთვის და სხვა ელექტრო ინჟინრები და ჰიდროინჟინრები. კონკრეტული აქტივისთვის უნდა შემუშავდეს მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციის სახელმძღვანელოები და პროცედურები. ყველა მოწყობილობას უნდა მოყვებოდეს (და სათანადოდ ინახებოდეს) მომხმარებლის ინსტრუქცია. მომწოდებლის/მწარმოებლის ვებ-გვერდზე ხელმისაწვდომი უნდა იყოს შესაბამისი პროცედურები, ასევე პროცედურებთან დაკავშირებით შესაძლებელი უნდა იყოს კონსულტაციის გავლა კომპანიის წარმომადგენლებთან, რაც დიდი ალბათობით არ იქნება შესაძლებელი ქართულ ენაზე.

წინამდებარე სახელმძღვანელო გათვალისწინებულია თანამშრომლებისთვის, რომლებიც არ ფლობენ ზემოთ ხსენებულ ტექნიკურ ცოდნას. ზოგად მართვაში

ჩართული თანამშრომლები მუშაობენ ტექნიკური პერსონალის/სპეციალისტების დახმარებით. შეუძლებელია აქტივების მართვის პერსონალმა იცოდეს ყველა ტექნიკური დეტალი. ამის მიუხედავად, კარგი იქნებოდა, რომ ისინი სათანადოდ აფასებდნენ და ესმოდეო შესაბამის აქტივთან დაკავშირებული კონკრეტული ტექნიკური საკითხები.

დიდი მოცულობის მასალა და ცოდნა ხელმისაწვდომი ბეჭდურ და ონლაინ მედიაში - მარტივად შეიძლება Google-ის საძიებო სისტემის გამოყენება და საკვანძო სიტყვების მეშვეობით ინფორმაციის მოძიება, მაგალითად, აქტივების მართვა ან სხვა მსგავსი. თუმცა, სამართლებრივი მასალის ან გარკვეული პროექტების ანგარიშების გარდა საქართველოსთვის სპეციფიური ინფორმაცია არ მოიპოვება. ბევრი ინფორმაცია მოიპოვება მუნიციპალიტეტის აქტივების მართვაზე - აღნიშნული მასალა შესაძლოა გამოსადეგი იყოს, მაგრამ უმეტესობა ეხება არამატერიალურ აქტივებს ან ორიენტირებულია მუნიციპალიტეტებზე, რომლებიც თავიანთი ადგილმდებარეობიდან (დასავლეთ ევროპა) და გარემოებებიდან გამომდინარე საქართველოს მუნიციპალიტეტებზე შეძლებულია ან მუშაობს ნაკლებად კონტროლირებულ გარემოში - იგივე ეხება კაპიტალური ინვესტიციების დაგეგმვის მასალასაც.

არსებობს ბევრი ვებგვერდი, საიდანაც შეიძლება მასალების ჩამოტვირთვა - ხშირ შემთხვევაში უფასოდ, მაგრამ, როგორც ზემოთ აღინიშნა, მასალა არ იქნება ქართულ ენაზე. ერთ-ერთი მაგალითია Scribd.com³, სადაც ზოგადი სახის მასალებია ხელმისაწვდომი, მაგრამ ასევე შესაძლებელია სპეციფიური საძიებო ფუნქციების გამოყენება. სხვა სპეციფიური მასალის შემცველი ვებგვერდებია www.assetworks.com და theiam.org - ეს უკანასკნელი წარმოადგენს აქტივების

³ ეს გახლავთ ძალიან კარგი ვებგვერდი ფართო სპექტრის, პოტენციურად გამოსადეგი მასალებით რომელიც ეხება კაპიტალურ ინვესტიციებსა და სივრცით მოწყობას. მიუხედავად ამისა, შეიძლება საჭირო გახდეს რეგისტრაცია და მცირედი გადასახადი სწორი სარგებლის მიღების მიზნით. სასარგებლო და ჯერ კიდევ, აბსოლუტურად, უფასო საიტია Ebook3000.com

მართვის ინსტიტუტის ვებგვერდს. აღნიშნული ვებგვერდი რეგულარულად ახლდება მსოფლიოში არსებული საუკეთესო პრაქტიკის შესაბამისად.

ხელმისაწვდომია ასევე წიგნები, მაგალითად:

მუნიციპალური აქტივების მართვის ინსტრუმენტები: გზამკვლევი გადაწყვეტილების მიმღებთათვის⁴, რომელიც მომზადდა პროექტ „წყალმომარაგებისა და სანიტარული სექტორის აქტივების მართვა სამხრეთ-აღმოსავლეთ ევროპაში“ ფარგლებში. პროექტს აფინანსებს გერმანიის ეკონომიკური განვითარებისა და თანამშრომლობის სამინისტრო (BMZ) და შვეიცარიის მთავრობა, ხოლო ახორციელებს GIZ (ORF MMS) და სამხრეთ-აღმოსავლეთ ევროპის ადგილობრივ ხელისუფლებათა ქსელი (NALAS). ეს წიგნი კარგი მაგალითია - ის ხელმისაწვდომია უსასყიდლოდ ქვედა კოლონიტულში მოცემულ ბმულზე და ნამდვილად ღირს მისი ქონა თქვენს პირად ბიბლიოთეკაში. თუმცა, უნდა აღინიშნოს, რომ ის მთლიანად ორიენტირებულია წყალმომარაგების კომპონენტზე და არ არის ხელმისაწვდომი ქართულად ან რუსულად.

მუნიციპალიტეტის თანამშრომლები, რომლებიც მუშაობენ ჩვენს სახელმძღვანელოში განხილული აქტივების ტიპებთან, როგორც წესი, მეტად ორიენტირებულები არიან აქტივების მართვის ტექნიკურ ასპექტებზე. მოიპოვება ბევრი წიგნი, რომელიც საკმაოდ გამოსადეგი და სასარგებლო იქნებოდა მუნიციპალიტეტისთვის.

დამატებითი ლიტერატურის შესახებ დეტალები მოცემულია ბიბლიოგრაფიაში სახელმძღვანელოს ბოლოს.

⁴ toolkit-ის მიზანია მიაწოდოს წყლის საწარმოს პრაქტიკოს მუშახელს, პოლიტიკის დამდგენებსა და გადაწყვეტილებების მიმღებ პირებს საკვანძო ინფორმაცია და ცოდნა, რაც დაეხმარება მათ აქტივების მართვის ყველაზე ფუნდამენტური ასპექტების დანერგვაში. აღნიშნული წიგნი საშუალებას მისცემს მკითხველს დაადგინოს ხარვეზები ან გამოწვევები და შეიმუშაოს სტრატეგია აქ თავმოყრილი ინფორმაციისა და წყაროების გამოყენებით.

www.nalas.eu/Publications/Books/Municipal_Asset_Management_Toolkit

2. შესავალი აქტივებისა და მათი

მართვის შესახებ

თავის დანიშნულება

წინამდებარე თავი ორი კომპონენტისგან შედგება: პირველი კომპონენტია შესავალი აქტივების, მათი ტიპების, კლასიფიკაციისა და მახასიათებლების შესახებ; ეს კომპონენტი ფოკუსირებულია აქტივების საფუძვლებისა და მუნიციპალიტეტებში მათი როლის სწორი აღქმის ჩამოყალიბებაზე. მეორე კომპონენტი ეხება აქტივების მართვის ფუნდამენტურ საკითხებს.

აქტივები - შესავალი

აქტივების ყველა განმარტება იყოფა სამ ფუნდამენტურ ელემენტად: საკუთრება/ფლობა, ფულადი ღირებულება და პოტენციური სარგებელი ან გამოყენება.

„აქტივი“ უნდა იყოს მუნიციპალიტეტის მფლობელობაში - ის კანონიერად უნდა ეკუთვნოდეს მუნიციპალიტეტს, პირდაპირ ან არა-პირდაპირ (მუნიციპალიტეტის დაქვემდებარებაში არსებული იურიდიული პირი) ^{5 6 7}. ეს მეტად მნიშვნელოვანი საკითხია. მუნიციპალიტეტებს ხშირად ჰყავთ საოპერაციო „კომპანიები“. მათ აქვთ

⁵ საკართველოს კანონმდებლობის მიხედვით, მუნიციპალური აქტივი არის „მუნიციპალიტეტის მფლობელობაში არსებული ქონება, რომელსაც გააჩნია ღირებულება და შეუძლია მუნიციპალიტეტის ვალდებულებების შესრულება“. „ვალდებულებებში“ იგულისხმება საჯარო ფუნქციების შესრულება მუნიციპალიტეტის მიერ.

⁶ ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 106-ე მუხლი: www.matsne.gov.ge/en/document/view/112588?impose=original

⁷ წინამდებარე სახელმძღვანელო ეხება აქტივების საოპერაციო მართვისა და დაგეგმვის სახითხებს და ნაკლებადაა ორიენტირებული უშუალოდ აქტივების წმინდა ფინანსურ პროცედურულ საკითხებზე. ამ აღრიცხვას არეგულირებს კანონი, მართვის აღრიცხვის ინფორმაცია შეესაბამება აქტივების მართვას.

თავიანთი ბალანსი და ანგარიშები. თუმცა, გამოყენებული აქტივები მუნიციპალიტეტის მფლობელობაშია. ასევე, გარკვეულ შემთხვევებში არსებობს აქტივები (ძირითადად, მაგრამ არა მხოლოდ, წყალმომარაგებასთან დაკავშირებული), რომლებიც ცალკე იურიდიულ პირს გადაეცემა მუნიციპალიტეტისგან, მაგრამ მუნიციპალური პოლიტიკის გამო, მათ მოვლა-პატრონობას კვლავ მუნიციპალიტეტი ეწევა. ამ თავში განხილულია მსგავსი აქტივების მართვის საკითხებიც.

შესაძლებელი უნდა იყოს აქტივის ფულადი ღირებულების დადგენა, ამიტომ ის უნდა იყოს გაზომვადი და დადგენადი.

და ბოლოს, მუნიციპალიტეტი უნდა იღებდეს გარკვეულ პოტენციურ სარგებელს თავის მფლობელობაში არსებული აქტივისგან. სხვა სიტყვებით, აქტივი, გამოყენების თვალსაზრისით, რაიმე სახის სარგებლის მომტანი უნდა იყოს თავისი მფლობელისთვის. თუმცა, არ არის აუცილებელი აღნიშნული სარგებელი იყოს ფინანსურად გაზომვადი, როგორც წესი, ეს არის სოციალური სარგებელი. აქტივის ღირებულება სხვადასხვანაირად შეიძლება გამოიხატებოდეს - ის შესაძლოა ქმნიდეს მომსახურების მიწოდების ბაზას - საბავშვო ბაღი, კლინიკა და ა.შ. ან შესაძლოა იყოს ფიზიკური ადგილმდებარეობა, სადაც მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციაა განლაგებული, შესაძლოა აქტივისგან ვიღებთ ან შემოსავალს მისი გაქირავებით (კომერციული ქონება და სხვ.), ან ის შესაძლოა წარმოადგენდეს საგადასახადო შემოსავლის წყაროს. ბოლოს, აქტივის განკარგვით მუნიციპალიტეტი ღებულობს დამატებით შემოსავალს.

მუნიციპალიტეტის შემთხვევაში აქტივების რაოდენობა და მრავალფეროვანი ტიპები კომპლექსურია. მათი დანიშნულებაც განსხვავებულია: მუნიციპალიტეტი ფლობს აქტივებს, რათა შესაძლებელი იყოს მათი გამოყენება საზოგადოების კეთილდღეობისათვის. ამ სახელმძღვანელოს მკითხველისთვის საინტერესო აქტივების მაგალითებია შენობები (ადმინისტრაციული, საბავშვო ბაღი,

საცხოვრებელი, საწყობები, სპორტული ნაგებობები და ა.შ.), გზები, ბილიკები, ხიდები, სადრენაჟო სისტემები, ბოგირები, წყალდიდობებისგან დამცავები, რეზერვუარები, მიწა (სასოფლო და არასასოფლო), წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემები და საბაგიროების სისტემაც კი. ასევეა ნაკლებად დანახვადი ტუმბოები, დანადგარები, ენერგიის წარმომქმნელი სადგურები, ჭაბურღილის აღჭურვილობა და სხვა.



ზემოთ ნაჩვენები სურათი კარგი მაგალითია შტორმის დროს აუცილებელი სადრენაჟო სისტემის მშენებლობისთვის. წყარო; მარტვილის მუნიციპალიტეტი.

არსებობს გარკვეული აქტივები, რომლებიც არ არის მუნიციპალიტეტის მფლობელობაში, მაგრამ სხვადასხვა მიზეზის გამო მუნიციპალიტეტი იღებს ვალდებულებას მათ მოვლა-პატრონობასა და ზოგ შემთხვევაში მშენებლობაზე. როგორც წესი, ასეთი აქტივები დაკავშირებულია წყალმომარაგებისა და წყალარინების სექტორთან.

სხვა მხრივ, აქტივების მართვის პრინციპი იგივეა: საჭიროა რესურსების მოძიება ამ აქტივების ასაშენებლად/შესასყიდად, საჭიროა მათი ექსპლუატაცია და მოვლა-პატრონობა მაქსიმალურად ეფექტურად განხორციელდეს, მწყობრიდან გამოსვლის შემთხვევაში კი საჭიროა მათი გამოცვლა. ეს პროცესი: შეძენა, ექსპლუატაცია, მოვლა-პატრონობა, განახლება წარმოადგენს მუნიციპალური ინფრასტრუქტურული აქტივების მართვის საკითხს.

იმის მიუხედავად, რომ ზემოთ ნათლად არის მოცემული იმ აქტივების ტიპები, რომელსაც ეხება წინამდებარე სახელმძღვანელო, კარგი იქნება თუ საკითხს მთლიანობაში შევხედავთ, ვინაიდან ხშირია ზედდება ჩვენს სახელმძღვანელოში წარმოდგენილ და სხვა აქტივებს შორის.

აქტივები მრავალგვარია, თუმცა შესაძლებელია მათი დაჯგუფება ორ ფართო კატეგორიაში:

მიმდინარე აქტივები

ეს გახლავთ მუნიციპალიტეტის მიერ გამოყენებული და მოხმარებული აქტივები, რომელთა სასიცოცხლო ვადა, როგორც წესი, შეადგენს ერთ წელს. ის მოიცავს ნაღდ ფულს, დებიტორებს, ოფისსა და სახარჯ მასალებს - ამ უკანასკნელში მოიაზრება მშენებლობისა და მოვლა-პატრონობისთვის საჭირო სათადარიგო ნაწილები და მასალები.

კერძოდ, გრძელვადიანი აქტივების მართვა და გამოყენება პირდაპირ აისახება მიმდინარე აქტივებზე; თუ დანადგარი მუშაობს ოპტიმალურზე მაღალი დატვირთვით, საჭიროა დამატებითი ხარჯის გაწევა საწვავის, სათადარიგო ნაწილებისა და მოვლა-პატრონობისთვის. ჭარბი დატვირთვით გამოყენებულ აქტივს შესაძლოა დასჭირდეს გეგმიურზე ნაადრევი რეაბილიტაცია ან ჩანაცვლება.

მიმდინარე აქტივების ხელმისაწვდომობა, თავის მხრივ, პირდაპირ აისახება ჩვენს სახელმძღვანელოში წარმოდგენილი ძირითადი საშუალებების საოპერაციო ეფექტურობაზე. თუ სახსრები სათადარიგო ნაწილების ან შენობის რეაბილიტაციისთვის არ არის ხელმისაწვდომი, ბუნებრივია ეს იმოქმედებს აქტივის მწარმოებლურობაზე.

ძირითადი საშუალებები

აღნიშნულში შედის მიწა, შენობები, დამონტაჟებული (სტაციონარული) მოწყობილობები, ფასონური ნაწილები, ავტომანქანები და მძიმე ტექნიკა, ასევე წყალმომარაგების ქსელები; ანუ ყველა საგანი, რომელიც არ „იხარჯება“ მოკლევადიან პერიოდში მოხმარების შედეგად. აქტივების აღნიშნული კატეგორია უშუალოდ ექცევა ჩვენი სახელმძღვანელოს თემატიკაში. აქტივები შეიძლება იყოს მრავალგვარი.

ეს ორი ჯგუფი დამატებით შეგვიძლია დავყოთ შემდეგი ტიპის აქტივებად:

ცალკეული აქტივები:

ეს აქტივები მათი ბუნებიდან გამომდინარე არის ერთეული, ცალსახად დადგენადი და შესაძლებელია მათი გამოყოფა ცალკეული ერთეულის სახით. ხიდი აღნიშნულის კარგი მაგალითია, რადგან ნათლად იდენტიფიცირებადია და ჩანს ცალკეული ერთეულის სახით. მუნიციპალური შენობების უმრავლესობა ცალკეულ აქტივს წარმოადგენს, თუმცა ზოგი შესაძლოა არ შედიოდეს ამ კატეგორიაში, ვინაიდან შეიძლება საჭირო იყოს დაყოფა მათი ინდივიდუალურად გამოყენების მიხედვით. დროთა განმავლობაში ცალკეული აქტივები შეიძლება გარდაიქმნას შედგენილ აქტივებად.

შედგენილი აქტივები:

ეს ისეთი აქტივებია, რომლებიც შესაძლებელია და ამასთანავე, საჭიროა დაიყოს პატარა ინდივიდუალურ კომპონენტებად. წყალმომარაგების ქსელი თავდაპირველად შეიძლება აღირიცხოს ერთი აქტივის სახით, შემდეგ დაიყოს ცალკეულ აქტივებად და დამატებით დაიყოს სატუმბ სადგურებად, ტუმბოებად, წყალმომარაგების ქსელის ნაწილებად და ა.შ. აღნიშნული დაყოფა აუცილებელია წყალმომარაგების, და ასევე წყალარინების სისტემების შემთხვევაში⁸.

⁸ აღნიშნული დაყოფის მნიშვნელობაზე საუბარი გვექნება სახელმძღვანელოს მე-10 თავში.

მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლი შეგვიძლია მივიჩნიოთ ცალკე მდგომ აქტივად ან თუ პრივატიზებულია, ის შეიძლება დაიყოს ინდივიდუალურ ბინებად.

რატომ არის საჭირო და მნიშვნელოვანი აღნიშნული აქტივების მართვა?

მუნიციპალიტეტები არ მუშაობენ შეუზღუდავი ფინანსური რესურსების პირობებში. თანამშრომლების ხელფასების, საოპერაციო და ორგანიზაციის მიერ გამოყენებული აქტივების შეძენა/განვითარებისთვის იხარჯება ფინანსური რესურსი.

აქტივების შეძენა შეიძლება მილიონობით ლარი დაჯდეს^{9 10}, მოვლა-პატრონობა და ექსპლუატაციაც მნიშვნელოვან სახრებს საჭიროებს. აქტივების ეროვნული ფონდიდან შესყიდვასაც ფული სჭირდება, მათი შემდგომი ექსპლუატაცია და მოვლა - პატრონობა კი კიდევ უფრო მეტ თანხებს მოითხოვს. ეს საოპერაციო ხარჯები მუნიციპალური ბიუჯეტიდან იფარება.

ხელმისაწვდომი სახსრები მეტად მწირია, ამიტომ აუცილებელია, თანხების გონივრულად და გამჭირვალედ დახარჯვა. თანხების საჭიროება ყოველთვის აკარბებს ხელმისაწვდომი სახსრების ოდენობას. აქედან გამომდინარე, ნებისმიერი შემოთავაზებული ხარჯი (ახალი აქტივის შესაძენად ან არსებულის შესაკეთებლად) უნდა დაიგეგმოს და დასაბუთდეს. დამტკიცების შემთხვევაში, უნდა დადგინდეს აქტივისთვის გაწეული ფაქტობრივი დანახარჯი და რაც მთავარია, გაწეული დანახარჯის თანხედრა თავდაპირველ შეთავაზებაში გათვალისწინებულ ხედვასთან.

⁹ ზოგი აქტივი თითქმის უფასოა, ვინაიდან სახსრები გარე წყაროებიდან მოდის (მაგალითად რეგ. ფონდი) მაგრამ ეს თანხებიც მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტის გავლით იხარჯება.

¹⁰ ზოგ აქტივს მუნიციპალიტეტი „მემკვიდრეობით იღებს“ ან მათი შესყიდვა მინიმალურ ფასად ხდება, მაგრამ ასეთ შემთხვევებშიც რჩება ექსპლუატაციისა და მოვლა-პატრონობის ხარჯები.

მნიშვნელოვანი ჩანაწერი: მოაქვს დანახარჯს სასურველი შედეგი?

უნდა აღინიშნოს, რომ თანხა დაიხარჯა არამხოლოდ სწორი დანიშნულებით, არამედ მან მოიტანა სასურველი და დაგეგმილი შედეგი.

ადამიანები ყოველთვის ქმნიდნენ და მართავდნენ აქტივებს. თავდაპირველად, გამოქვაბულები, კარვები, შემდეგ სათავსოები, თავლები, ცხოველთა სადგომები, მოგვიანებით სახლები, ქარხნები, სკოლები და ა.შ. დროთა განმავლობაში აქტივი ფუჭდება და მოითხოვს შეკეთებას. რაც დრო გადის, შეკეთება უფრო და უფრო რთულდება და ძვირდება. საბოლოოდ, საჭირო ხდება მათი ჩანაცვლება, ხოლო თუ ეკონომიკური მდგომარეობა ამის საშუალებას იძლევა, ახლის და უკეთესის აშენება.

ადგილობრივი ადმინისტრაციების ხელმძღვანელების პასუხისმგებლობასა და ფუნქციებში შედის მაცხოვრებლებისთვის გარკვეული სერვისების მიწოდება. აღნიშნული სერვისების მისაწოდებლად კი საჭიროა ფიზიკური ინფრასტრუქტურა: გზები, შენობები და ტექნიკური ობიექტები, როგორც არის წყლის გამწმენდი ნაგებობები, საკანალიზაციო წყლის გამწმენდი ნაგებობები და ა.შ.

ყველა საჯარო ადმინისტრაცია ფინანსური წნეხის ქვეშ იმყოფება. სწორი გადაწყვეტილებების მისაღებად ადგილი აქვს მუნიციპალიტეტების საქმიანობის კრიტიკულ და დეტალურ შეფასებას¹¹. მიღებული გადაწყვეტილებების დანერგვას ფული სჭირდება. რესურსების მოძიება ახალი ინვესტიციებისთვის საკმაოდ რთულია, ამიტომ კაპიტალური ინვესტიციების განსახორციელებლად მუნიციპალიტეტებს სჭირდებათ ლობირება ცენტრალურ მთავრობასთან მეტი დაფინანსების მისაღებად ან დაფინანსების სხვა წყაროების მოძიება.

¹¹ ეს ხდება ყველა დონეზე, სხვადასხვა სამინისტროსა და ადგილობრივი მოქალაქეების, განსაკუთრებით კი ამომრჩევლების მიერ.

გარემოსდაცვითი კანონმდებლობა და სამოქალაქო საზოგადოების ორგანიზაციები მუნიციპალიტეტებისაგან მოითხოვენ ენერგოეფექტური და ეკოლოგიურად გამართლებული პრაქტიკის გამოყენებას აქტივების ექსპლუატაციის ან ახალ აქტივებში ინვესტირების დროს. ამავდროულად, დიდია ზეწოლა, რათა აქტივებმა ხელი შეუწყოს ადგილობრივი მაცხოვრებლებისა და სტუმრებისთვის ქალაქისა და საზოგადოების საცხოვრებელი გარემოს მიმზიდველობას. თუ მუნიციპალიტეტი არ ფლობს ინფორმაციას იმის შესახებ, არის თუ არა თავისი აქტივი ენერგოეფექტური და ეკოლოგიურად სუფთა, როგორ მოხდება ასეთ მოთხოვნებთან შესაბამისობაში მოსვლა?!

აქტივების გონივრული მართვა - შესყიდვა/ექსპლუატაცია და მართვა/განკარგვა - ხელს შეუწყობს მუნიციპალიტეტის ფინანსური მდგომარეობის გაუმჯობესებას და ამავდროულად უშუალოდ გააუმჯობესებს მოქალაქეებისთვის მომსახურების მიწოდებას. აღნიშნული „გამოათავისუფლებს“ სახსრებს სხვა მიმართულებებისთვის. არსებული აქტივის ჩანაცვლება, გრძელვადიან პერსპექტივაში, შეიძლება უფრო ხარჯეფექტური იყოს ან პირიქით - იმისთვის, რომ განვსაზღვროთ, რომელია აღნიშნულიდან სწორი, საჭიროებს აქტივების მართვის კარგ პრაქტიკა. აქტივები (როგორც ამაზე საუბარია სახელმძღვანელოში) წარმოადგენს არსებულ რესურსებს, რომლის საშუალებითაც მუნიციპალიტეტმა მიზნებს უნდა მიაღწიოს.

მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - აქტივების მართვა სტრატეგიულია

აქტივების მართვის ბუნებიდან გამომდინარე, გადაწყვეტილებებს (განსაკუთრებით განკვარგასა და გაყიდვასთან დაკავშირებით) აღსრულებამდე დრო სჭირდება. ეს საჭიროებს ხანგრძლივ სტრატეგიულ დაგეგმვას. ეს უნდა აისახოს აქტივებთან დაკავშირებულ პოლიტიკასა და აქტივების მართვის წლიურ გეგმაში.

აქტივების გონივრული მართვა - შეძენა/ოპერირება და მართვა/განკარგვა ხელს შეუწყობს მუნიციპალიტეტის ფინანსური მდგომარეობის გაუმჯობესებას, ისევე როგორც მოქალაქეების მომსახურების მიწოდების გაუმჯობესებას. ეს შესაძლებელს გახდის სახსრების სხვაგან გამოყენებას. არსებული აქტივის ჩანაცვლება ხარგრძლივ პერსპექტივაში შეიძლება უფრო ხარჯეფექტური იყოს ან პირიქით - ამის განსაზღვრა კი მოითხოვს აქტივების კარგ მართვას.

რატომ უნდა შევიძინოთ აქტივი?

აქტივი გარკვეული ღირებულების მომტანია აქტივის შემსყიდველი მუნიციპალიტეტისთვის. როგორც წესი, აღიშნულ ღირებულებას სხვადასხვა ხასიათი აქვს. მას შეიძლება ჰქონდეს:

- ფულადი ღირებულება,
- სოციალური ღირებულება,
- ისტორიული ან კულტურული ღირებულება ან
- კონკრეტული ფუნქციური დატვირთვა.

ფულადი ღირებულების რეალიზაცია შესაძლებელია იმ შემთხვევაში, თუ აქტივი გაიყიდება კერძო სექტორზე ან გამოყენებული იქნება მუნიციპალიტეტისთვის შემოსავლის მომტან წყაროდ, მისი გაქირავების ან იჯარით გაცემის შემთხვევაში.

აქტივების პრივატიზაციის გზით, მუნიციპალიტეტი იღებს აქტივების ღირებულების წილს. ძალისხმევად ღირს, ამგვარი სახსრების შემოიღინება. თუმცა, განსახორციელებელ რეგლამენტში დაგეგმილი პროცესი შეიძლება საკმაოდ შრომატევადი იყოს.

მნიშვნელოვანი ჩანაწერი – აქტივების მართვის 8 მნიშვნელოვანი პუნქტი

უნდა იცოდეთ რა აქტივებს ფლობთ¹²;
უნდა გქონდეთ ინფორმაცია მათი მდგომარეობის შესახებ;
უნდა გქონდეთ ინფორმაცია იმის შესახებ, თუ რა თანხებთან არის დაკავშირებული
მათი ფლობა/გამოყენება/მოვლა-პატრონობა;
უნდა იცოდეთ, როგორ და რისთვის შეიძლება კონკრეტული აქტივის გამოყენება;
არ გაფლანგოთ ფული ¹³;
გაიგეთ რისი მიღება სურს თქვენს მუნიციპალიტეტს თავისი აქტივებისგან;
ამყოფეთ თქვენი მერი/საკრებულო საქმის კურსში;
გამოასწორეთ ხარვეზები/ნაკლოვანებები¹⁴.

აქტივმა შეიძლება უფრო სწრაფად შემოიტანოს შემოსავალი მუნიციპალიტეტისთვის გაქირავებით ან იჯარით გადაცემის შემთხვევაში გარკვეული პერიოდით. ეს შემოსავალი გაცილებით მცირე იქნება მცირე პერიოდზე თუ გააკეთებთ გათვლებს, თუმცა თუ ვადას გაზრდით შემოსავალი უფრო შესამჩნევი იქნება.

გაითვალისწინეთ, რომ აქტივი, რომელიც პრივატიზირებულია, ხარჯებს აღარ უნდა აწერდეს მუნიციპალიტეტს, მაშინ როდესაც გაქირავების ან იჯარით გადაცემის შემთხვევაში შეიძლება კვლავ მუნიციპალიტეტისთვის ხარჯები გამოიღოს.

მუნიციპალიტეტები, რომლებიც ცდილობენ განავითარონ და გაზარდონ შიდა შემოსავლის პოტენციალი ან აქტივების პრივატიზების ან გაქირავების გზით. ეს თანხვედრაში უნდა იყოს აქტივთან დაკავშირებულ რეგულაციასთან და აისახოს

¹² აქტივების შესახებ რა სახის მონაცემია მნიშვნელოვანი მოცემულია დანართში B

¹³ ფული მწირი რესურსია - მისი ხარჯვა ისეთ ქმედებაში, რაც არ საჭიროებს ჩარევას ან ზედმეტი ხარჯვა არ მიუთითებს კარგ მენეჯმენტზე. ფულის უყარათო ხარჯვის მაგალითია გზის ასფალტის საფარის შეცვლა, როცა ვიცით, რომ გზა უახლოეს მომავალში ამოითხრება წყლის მიღების გასაყვანად, ან თუნდაც იმ შემთხვევაში, როცა მოასფალტების საჭიროება საერთოდ არაა.

¹⁴ მუნიციპალიტეტს სჭირდება მეტი სივრცე ბაღში 100 ბავშვისთვის, ამჟამად ბაღი იტევს 75 აღსაზრდელს - რა უნდა გავაკეთოთ 25 დამატებითი ადგილის შესაქმნელად - გავარემონტოთ შენობა თუ ავაშენოთ ახალი?

აქტივების მართვის წლიურ გეგმაში - ასეთი გზით შემოსული შემოსავალი ბუნებრივად უნდა დაითვალოს მუნიციპალიტეტის წლიურ გეგმაში.¹⁵

სოციალური ფასეულობის მატარებელი კარგი მაგალითია - ფუნქციონირებადი სპორტული დაწესებულება.



წყარო: www.facebook.com/ChiaturisMunitsipalitetisGamgeoba/photos

მას გააჩნია მკაფიო სოციალური ღირებულება და შეიძლება გამოყენებულ იქნას კულტურული ღონისძიებებისთვის - კულტურული ღირებულებით. ასევე შესაძლებელია მუნიციპალიტეტისთვის ფინანსური სარგებლის მომტანი იყოს თუ მისი ღონისძიებებისთვის გამოყენება მოხდება, საიდანაც შემოსავლის შეგროვება შეიძლება.

ღირებულების კიდევ ერთი გასათვალისწინებელი ფორმა გახლავთ აქტივის ფუნქციური ღირებულება. ბევრ აქტივს, თუ არა მათ უმრავლესობას გააჩნია ფუნქციური დატვირთვა. ეს აქტივები შეიძლება შეძენილი იყოს სახელმწიფოსგან -

¹⁵ აქტივების მართვის წლიურ გეგმაში აისახება შესაბამისი აქტივები, რომელიც საჭიროა გაქირავდეს თუ პრივატიზაციით გასხვისდეს.

ძირითადად ეს გახლავთ შენობები, რომლებიც გამოიყენება ადმინისტრაციული საქმიანობისათვის, მუნიციპალური მომსახურების მისაწოდებლად, საბავშვო ბაღები, გზები, ხიდები, გარე განათების სისტემები და ა.შ. სხვა ფუნქციური ღირებულების მატარებელი აქტივები შეიძლება შევიძინოთ შესყიდვის ან მშენებლობის, ან თუნდაც ფუნქციის შეცვლის და განახლების გზით. ამის მაგალითად გამოდგება მიტოვებული შენობის განახლება და გადაქცევა მუშა შენობად, მაგალითად საბავშვო ბაღად - ქვემოთ იხილეთ ხაშურის სურათი.



ძველი საბავშვო ბაღი - რეაბილიტირებული



წყარო: მუნიციპალური განვითარების ფონდი.

სახელმწიფოსგან აქტივის გადმოცემის პროცესი ძალიან სპეციფიკურია. კითხვის ნიშნის ქვეშ არსებული აქტივის მკაფიო იდენტიფიკაცია უნდა მოხდეს. უნდა დადასტუდეს რომ აქტივი წარმოადგენს ცენტრალური მთავრობის საკუთრებას. საკუთრებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი სახის გაურკვევლობა უნდა მოგვარდეს. აქტივი უნდა დარეგისტრირდეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სისტემაში. აქტივის გადასაცემად მუნიციპალიტეტმა უნდა შექმნას აპლიკაცია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის. მუნიციპალიტეტმა მკაფიოდ უნდა გაამართლოს მოქმედების რაციონალურობა. ეს უნდა ასახავდეს რამდენად სასარგებლოა ასეთი აქტივის გატარება მუნიციპალიტეტისთვის. ასევე იმ ფაქტს, თუ როგორ უნდა მოხდეს მუნიციპალიტეტის გეგმებში აქტივის ინტეგრაცია. უბრალოდ აქტივის მოთხოვნა იმ მიზეზით, რომ მუნიციპალიტეტს პრივატიზებული აქვს, ადეკვატური გამართლება არაა.

სიტუაცია უფრო გართულდა, რადგან მუნიციპალიტეტებმა 2025 წლამდე უნდა განავითარონ საკუთარი შესაძლებლობები აქტივების სახელმწიფოსგან

გადმოცემასთან დაკავშირებით მიმდინარე გეგმის მიხედვით 2019-2025 დეცენტრალიზაციის სტრატეგიის მიხედვით.

პროცესი არ სრულდება აპლიკაციით, შეიძლება გაგრძელდეს თვეები, თუ წელი არა. ეს დროის ინტერვალი შეიძლება ძალიან პრობლემატური იყოს დაგეგმვის პროცესისთვის.

როგორც წესი, აქტივის გადმოცემის მოთხოვნა შეტანილი უნდა იყოს აქტივების მართვის წლიურ გეგმაში, ამაში შედის დეტალები აქტივების გამოყენების შესახებ და ის ინფორმაცია თუ რა გართულებები შეიძლება გამოიწვიოს მუნიციპალიტეტისთვის.

მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ ზოგიერთ აქტივს შეიძლება გააჩნდეს გამოყენების შეზღუდვა გარკვეული თვალსაზრისით ან კონკრეტულ რეაბილიტაციას საჭიროებდეს. მაგალითად, შეიძლება შეზღუდვა იყოს შენობის გამოყენების საბავშვო ბაღად ან შეიძლება გადმოცემისას შეთანხმების ნაწილი იყოს სახურავის შეცვლა.¹⁶

აქტივი, რომელსაც არ გააჩნია ხელშემწყობი ფუნქციონალური ღირებულება, უბრალოდ აღრიცხული იქნება მუნიციპალიტეტის საბალანსო უწყისზე და არ შეიტანს წვლილს მუნიციპალიტეტის მიზნების მიღწევაში.

მუნიციპალიტეტმა უნდა შეიძინოს აქტივები მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როცა დადგენილია, რომ სასიცოცხლო ციკლის მანძილზე მათ მიერ მოტანილი სარგებელი აღემატება გაწეულ ხარჯებს. როგორც ვნახეთ, რიგ შემთხვევებში, მიღებული სარგებელი შეიძლება ვერ გაიზომოს ნაღდი ფულის სახით, ხანდახან კი ეს შესაძლებელია. თუმცა, ყოველთვის შესაძლებელია მოსალოდნელი ხარჯების ფულადი მაჩვენებლის დადგენა, რომელიც საჭირო იქნება აქტივის ექსპლუატაციის, მოვლა-პატრონობის ან რეაბილიტაციისთვის აქტივის

¹⁶ აქტივის მდგომარეობა შეიძლება გამოყენებული იყოს პრივატიზაციისას აგრეთვე.

სასიცოცხლო ციკლის მანძილზე. აღნიშნულს აქტივის სასიცოცხლო ციკლთან დაკავშირებული ხარჯები ეწოდება და ის იმდენად მნიშვნელოვანია, რომ მას ცალკე თავი მივუძღვენით.

მიუხედავად იმისა, რომ ზემოთ მოცემული აღწერილობა აშკარაა, ეს პროცესი შეიძლება იყოს ჩვეულებრივ ხანგრძლივი და კომპლექსური. ეს ძალიან მძიმე პროცედურაა და მოქნილად ვერ იმოქმედებ. ეს წმინდა პროცედურული საკითხია. სახელმძღვანელოს ამ ვერსიის დანართში C ავტორებმა მოკლე მიმოხილვა გააკეთეს თუ რას ეხება ის. ქართულენოვან ვერსიაში კი წარმოდგენილია ამ პროცესთან დაკავშირებული სრულყოფილი დოკუმენტაცია.

მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - მრავალწლიანი დაგეგმვა განსაკუთრებით საჭიროა აქტივების შეძენისას.

მნიშვნელოვანია დაგეგმარების მიზნებისთვის რადგან შეძენას შეიძლება წელზე მეტი დაჭირდეს რომ აისახოს, ამიტომ აქტივთან დაკავშირებული დაგეგმვისას ყველაფერი უნდა იყოს გათვალისწინებული.

აქტივების შეძენა არ უნდა მოხდეს დეტალური დაგეგმვის და სიდრმისეული ანალიზის გარეშე. პროცესი უნდა იყოს ფორმალიზებული და მუნიციპალიტეტის წლიურ და მრავალწლიან გეგმაში შეტანილი, რაც კავშირშია სივრცით დაგეგმარებასა და კაპიტალურ საინვესტიციო დაგეგმვას შორის. ყველა აქტივის შეძენა შეტანილი უნდა იყოს მუნიციპალიტეტის აქტივების მართვის წლიურ გეგმაში, რომელიც დაკავშირებულია ოპერაციულ და მოვლა-პატრონობის გეგმებთან და ბიუჯეტთან. ამ გეგმის შემუშავების შესახებ ინფორმაცია მოცემულია მე-5 თავში.

რატომ უნდა გავყიდოთ აქტივი? - დეტალური ინფორმაცია

წარმოდგენილია დანართში D

თეორიულად, აქტივი უნდა გავყიდოთ თუ მისი ფლობის ხარჯი აღემატება მისგან მოტანილ სარგებელს. აღნიშნული გარემოება უნდა გავითვალისწინოთ არამხოლოდ მიმდინარე წლისთვის, არამედ გრძელვადიან პერიოდში. აქტივის

ღირებულება შეიძლება მარტივად გაიზარდოს მისთვის დანიშნულების შეცვლით ან რეაბილიტაციით, ამიტომ გრძელვადიანი ხედვა მეტად მნიშვნელოვანია. ბევრ შემთხვევაში მიღებული სარგებელი შეიძლება იყოს სოციალური - როგორცაა მაგალითად წყალმომარაგება, საბავშვო ბაღი - აქ სოციალურმა სარგებელმა შესაძლოა გადაწონოს ფინანსური ხარჯი.

აქტივის რეაბილიტაცია თიანეთში



წყარო: www.facebook.com/TianetisMeria/photos

ეს აქტივი არამხოლოდ უკეთესი სანახავი იქნება, არამედ ნაკლები მოვლა-პატრონობა შეიძლება გახდეს საჭირო. შესაძლებელია დამატებითი ფუნქციონალობის მიცემა მისთვის, რაც დამოკიდებულია რეაბილიტაციის დონეზე. შესაძლოა ასევე მიმზიდველი აღმოჩნდეს კერძო მყიდველისთვის.

რეაბილიტაციის კარგი მაგალითია სოფელ მულახის საზოგადოებრივი ცენტრი (მესტიის მუნიციპალიტეტი) - წყარო: მგფ.



აქტივის გაყიდვამ შეიძლება დააზოგინოს მუნიციპალიტეტს მისი მოვლა-პატრონობისთვის გასაწევი ხარჯი და გაზარდოს მისი გაყიდვის შედეგად მიღებული შემოსავალი. შესაძლოა მუნიციპალიტეტის პოლიტიკა იყოს შერჩეული აქტივების ან აქტივთა ჯგუფების პრივატიზაცია ჩვეული პრაქტიკის ფარგლებში. თუ ასეთი შემთხვევაა, ეს ასახული უნდა იყოს მუნიციპალიტეტის აქტივების მართვის პოლიტიკაში.

აქტივის გაყიდვის შემთხვევაში არსებობს კიდევ ერთი გასათვალისწინებელი გარემოება: თუ მუნიციპალიტეტი იღებს შემოსავალს აქტივის გაქირავებით, როგორ უნდა მოიქცეს ის, განაგრძოს გაქირავება თუ გაყიდოს აქტივი ერთბაშად მეტი თანხის მისაღებად?! ამ კითხვაზე პასუხის გასაცემად უნდა ჩატარდეს ხარჯისა და სარგებლის ანალიზი ¹⁷.

ზოგი აქტივი შეიძლება უფუნქციოდ იყოს და უბრალოდ ჰქონდეს ფულადი ღირებულება - ეს ეხება მშენებლობის ან დანგრევის შემდეგ დარჩენილი მასალის ნარჩენ ღირებულებას. ე.წ. „ჯართის“ გაყიდვა შეიძლება მეტად მომგებიანი იყოს მუნიციპალიტეტისთვის და რეალურად ის შედის კიდევ აქტივის სასიცოცხლო ციკლის მთლიან ხარჯებში.

¹⁷ ხარჯისა და სარგებლის ანალიზის შესახებ ვისაუბრებთ მე-9 თავში.

ზოგი აქტივი შეიძლება ღირებული იყოს მხოლოდ მისი გაყიდვის შემთხვევაში - მაგალითად, ცარიელი შენობები. მსგავსი აქტივების გაყიდვა არამხოლოდ შემოსავლის მომტანი იქნება მუნიციპალიტეტისთვის, ეს ასევე შეამცირებს მოვლა-პატრონობის ხარჯებს.

ყველა აქტივის ამ გზით გაყიდვა შეუძლებელია. მაგალითად, წყალმომარაგებისა და წყალარინების ქსელი განაგრძობს არსებობას სანამ ქსელის ექსპლუატაცია შეუძლებელი გახდება. მსგავს აქტივებს, მოქალაქეებისთვის მომსახურების სათანადო ხარისხით მისაწოდებლად, მუდმივად უტარდებათ რეაბილიტაცია. რიგ შემთხვევებში, შეიძლება აქტივები გადაეცეს არა მუნიციპალურ კომპანიას. თუმცა, გადაცემის ხელშეკრულება შესაძლოა შეიცავდეს ან არ შეიცავდეს პუნქტს, რომლის მიხედვითაც გადაცემული ქონების მოვლა-პატრონობაზე პასუხისმგებლობას წყლის მომარაგების ორგანიზაცია იღებს.

აქტივის განკარგვისას დიდი ყურადღება უნდა დაეთმოს იმას, რომ აქტივი საუკეთესო ფასად გაიყიდოს. ამავდროულად, ეს პროცესი უნდა იყოს ღია და გამჭვირვალე.

ისევე როგორც შეძენა, განკარგვაც სრულიად პროცედურული საკითხია და მოქნილი ქმედებების საშუალებასაც დიდად არ იძლევა (თუმცა არც ისეთი კომპლექსურია, როგორც შეძენა) და დამოკიდებულია აქტივზე, რაც მრავალწლიანი ოპერაცია შეიძლება იყოს – აქედან გამომდინარე ამის გათვალისწინება უნდა მოხდეს დაგეგმვის მიზნებიდან გამომდინარე.

აქტივების განსაკარგად აუცილებელი პროცედურები წარმოდგენილია დანართში D.

3. პირველი ნაბიჯები აქტივების შესახებ

ჩანაწერების წარმოებაში

თავის დანიშნულება

წინამდებარე თავის დანიშნულება საკმაოდ მარტივი და საბაზისოა: დაეხმაროს მუნიციპალიტეტებს იმის გაცნობიერებაში, რომ ძალიან მნიშვნელოვანია მუნიციპალური აქტივების დეტალურად ცოდნა.

ეს სავარაუდოდ სახელმძღვანელოს ყველაზე მნიშვნელოვანი თავია. აქტივების მართვაში ჩართულმა პირებმა უნდა იცოდნენ მათ მფლობელობაში არსებული აქტივები.

შესავალი

ნებისმიერი რესურსის მართვისას, იქნება ეს ფინანსური, ადამიანური თუ შენობები და დანადგარები, პირველი საფეხურია რაოდენობრივი შეფასება აქტივებისა, რომლებსაც ვმართავთ.

აქტივების მართვის მონაცემთა ბაზისთვის მონაცემების თავმოყრა და შეჯერება დიდი წამოწყებაა, ვინაიდან აქტივებზე არსებული მონაცემები საჭიროებს შედგენას და გადამოწმებას. აღნიშნულის განხორციელების შემდეგ, მონაცემთა ბაზა რეგულარულად ახლდება და მასში შედის ცვლილებები, ასევე ემატება ინფორმაცია ახალ აქტივებზე, აქტივების განკარგვის ჩანაწერების აღრიცხვასთან ერთად.

უნდა აღინიშნოს, რომ აქტივების მართვის მონაცემთა ბაზა უნდა გამოიყენოს იმ მუნიციპალიტეტმა, სადაც განთავსებულია ეს მონაცემთა ბაზა. აღნიშნული ბაზა არ

უნდა აგვერიოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბაზაში. აქტივების მართვის მონაცემთა ბაზაში თავმოყრილი იქნება გაცილებით მეტი მონაცემი, ვიდრე საჯარო რეესტრის ბაზებში¹⁸, მასში ასევე შევა საჯარო რეესტრში დაურეგისტრირებელი აქტივები.

მნიშვნელოვანი ჩანაწერი – ვერ მართავ სწორად, თუ არ იცი რას მართავ.

თუ მუნიციპალიტეტი არ ფლობს ინფორმაციას თავისი აქტივების შესახებ, როგორ შეძლებს ის მათ მართვას?!

როგორ გავიგებთ პოტენციურ შემოსავალს გადასახადებიდან, გაქირავებიდან ან გაყიდვის შედეგად?

როგორ შევძლებთ მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციის ხარჯების ბიუჯეტირებას?

როგორც შევძლებთ კაპიტალური ინვესტიციების დაგეგმვას საჭირო რესურსების მობილიზაციისთვის - მაგ: ბაღის საჭროება - ახლის აშენება თუ ძველის გარემონტება?

რატომ უნდა მოვუყაროთ თავი/შევადგინოთ მონაცემები?

აღნიშნული მონაცემები საშუალებას მისცემს მუნიციპალიტეტის ხელმძღვანელობას უკეთ მართოს აქტივები, უკეთ დაგეგმოს ინვესტიციები და რესურსების გამოყენება. ასევე, ეს მონაცემები მოგვცემს შესაძლებლობას „გადავხედოთ“ და გამოვიკვლიოთ ის ქონება და ობიექტები, რომლებიც განხილული უნდა იყოს, როგორც აქტივი, მაგრამ სხვადასხვა მიზეზის გამო არ განიხილება აქტივად.

აღნიშნული მონაცემები მოკლე ვადით შეიძლება შეინახოს შუალედურ კომპიუტერიზებულ მონაცემთა ბაზაში და შესაბამისად, მზად იქნება ჩასატვირთად აპლიკაციაში, როგორც კი რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის პროგრამული უზრუნველყოფა იქნება ხელმისაწვდომი. ამასობაში კი მონაცემები

¹⁸ როგორიცაა მანქანა-დანადგარები.

ხელმისაწვდომი იქნება ხელმძღვანელი და დაგეგმვაზე პასუხისმგებელი პირებისთვის.

ჩვენ ვიცით და ვაფასებთ იმ ფაქტს, რომ ზოგმა მუნიციპალიტეტმა უკვე ბევრი გააკეთა აქტივებთან დაკავშირებული მონაცემების თავმოყრის კუთხით და აქედან გამომდინარე, შესაძლოა კითხვის ნიშნის ქვეშ დააყენოს ჩვენი მოწოდება მონაცემთა თავმოყრასთან დაკავშირებით. ჩვენთვის ყველაფერი გასაგებია, მაგრამ გთხოვთ, კიდევ ერთხელ გადახედოთ საჭირო მონაცემებს (ქვემოთ წარმოდგენილ ცხრილში მოცემული ჩამონათვალი). ნახავთ, რომ იმაზე გაცილებით მეტი მონაცემი გჭირდებათ, ვიდრე ამჟამად მოგეპოვებათ. გარდა ამისა, აქ საუბარია არამხოლოდ მონაცემთა შეგროვებაზე, არამედ თანმდევი დოკუმენტაციის თავმოყრაზე და კონკრეტული ფაილების შედგენაზე კონკრეტული აქტივის შესახებ სრული ინფორმაციის ერთ საქაღალდეში მოქცევის გზით.

საჭირო იქნება კონკრეტულ აქტივებზე დამატებითი მონაცემების მოპოვება; კერძოდ, ეს გახლავთ წყალმომარაგებასთან დაკავშირებული აქტივები და ყველა მოძრავი აქტივი დანადგარებისა და მოწყობილობების სახით. აღნიშნულ საკითხს უფრო დეტალურად განვიხილავთ მე-10 თავში.

აღნიშნული მონაცემები გამოიყენება მუნიციპალიტეტის საოპერაციო, ფინანსური და დაგეგმვასთან დაკავშირებული საკითხების შესახებ გადაწყვეტილებების მიღების პროცესში.

მონაცემთა თავმოყრის პრაქტიკის დანერგვა

აღნიშნული პროცესის დასაანერგად და მონაცემთა დროული თავმოყრის დასაწყებად აუცილებელია, რომ მუნიციპალიტეტის ხელმძღვანელობამ ამ საქმეს მაღალი პრიორიტეტი მიანიჭოს.

ამ საქმისთვის გამოყოფილი უნდა იყოს სულ მცირე ორი ადამიანი - პატარა მუნიციპალიტეტის შემთხვევაში ეს შესაძლოა იყოს ნახევარ განაკვეთიანი სამუშაო.

ეს თანამშრომლები შეიძლება იყვნენ პირები, რომლებიც უკვე¹⁹ მუშაობენ აქტივების მართვის მიმართულებით. არ აქვს გადამწყვეტი მნიშვნელობა, თუ რომელი დეპარტამენტის თანამშრომლები იქნებიან აღნიშნული ადამიანები. აუცილებელია, რომ კადრს, რომელსაც დაევალება მონაცემების შეგროვება, ჰქონდეს აშკარა პასუხისმგებლობა აღნიშნული საქმის წარმოებისთვის და ამავდროულად, ოფიციალური უფლებამოსილება. ამ საქმისთვის უნდა გამოიყოს ორი ადამიანი, რათა უზრუნველყოფილი იყოს სამუშაოს უწყვეტი მიმდინარეობა და ინსტიტუციური ცოდნის განვითარება. თუ არსებული გუნდის წევრები, ნებისმიერი მიზეზით, დატოვებენ სამსახურს, აუცილებელია, მათი დაუყოვნებლივ ჩანაცვლება. მუნიციპალიტეტებს, რომლებიც ძალიან ბევრ აქტივს ფლობენ, შესაძლოა მეტი თანამშრომლის გამოყოფა დასჭირდეთ საწყის ეტაპზე მაინც.

იქედან გამომდინარე, რომ საჭირო მონაცემები ინახება სხვადასხვა დეპარტამენტში და არა ერთ ოფისში ან ერთ ადგილას, აუცილებელია, რომ ამ საქმისთვის დანიშნულ კადრს ჰქონდეს სათანადო უფლებამოსილება შესაბამის სამსახურებთან ურთიერთობის რომ გამოითხოვოს და მიიღოს მოთხოვნილი ინფორმაცია.

საწყისი საფეხური

პირველი ეტაპი მარტივი რეესტრის (წიგნის/ჟურნალის სახით) შესადგენად გახლავთ უნიკალური რიგითობის ნომრის მინიჭება თითოეული აქტივისთვის. იმ მუნიციპალიტეტებში, სადაც აქტივებისთვის უკვე მინიჭებულია ნომრები, შესაძლებელია ამ ნომრების შეტანა ჟურნალში. აღნიშნული ჟურნალი უნდა შეიცავდეს შემდეგ სვეტებს:

- უნიკალური ნომერი;
- აქტივის მოკლე აღწერილობა;

¹⁹ ხშირ შემთხვევაში ეს კადრი შეგვიძლია მოვიძიოთ არქიტექტურის დეპარტამენტში. რეალურად არქიტექტორებისა და ინჟინრების ჩართვა აქტივების მართვის საკითხებში ძალიან მნიშვნელოვანია. ბევრ მუნიციპალიტეტში აქტივების მართვას დამატებითი ყურადღება ეთმობა არჩეული ოფიციალური პირებისგან შემდგარი „ინფრასტრუქტურული კომიტეტის“ (ან ექვივალენტურის) მეშვეობით.

- შენიშვნები.

შესაძლოა საჭირო გახდეს აქტივის გადანომვრა - შენობა შეიძლება დაიყოს ნაწილებად, ზოგი შეიძლება გაქირავდეს ან გაიყიდოს - ერთი ნაწილისთვის შეგვიძლია დავტოვოთ ძველი ნომერი, ხოლო ახალ ელემენტს მივანიჭოთ ახალი ნომერი. ნებისმიერი მსგავსი ქმედება, შესაბამის თარიღებთან ერთად, უნდა აღინიშნოს შენიშვნების გრაფაში. მაგალითად, ცალკეული აქტივი, რომელიც გახდა შედგენილი აქტივი.

აღნიშნულის მაგალითია მსხვილი სამშენებლო პროექტი, რომელიც თავდაპირველად აღირიცხება ერთი აქტივის სახით და მოგვიანებით დანაწევრდება ბევრ აქტივად. აუცილებელია, სამშენებლო პროექტების სწრაფად აღრიცხვა. თუკი რეგისტრაციის დასაწყისში არ არის წარმოდგენილი ქვეერთეულის დაყოფა ინდივიდუალურ აქტივებად, მაშინ ხდება მისი რეგისტრირება ერთ ერთეულად, ხოლო დაყოფა კი ხდება მოგვიანებით. თუ მსგავსი დაყოფა უკვე არსებობს, მაშინ დაყოფილი აქტივები შესაძლებელია დარეგისტრირდეს ცალკეული აქტივის ერთი მიმანიშნებლით/რიცხვით, რომელსაც მოჰყვება „.“ და შემდეგ ერთეულის უნიკალური ნომერი - მაგ.: აქტივი 27.001, სიტყვაზე სოფლის წყალმომარაგების ქსელის კომპონენტისთვის, 27.002 იქნება სხვა ქვეკომპონენტი.

თუ ნომრის მქონე აქტივების ნომერი ნებისმიერი მიზეზით შეიცვლება და მიენიჭება სხვა ნომერი, ეს ცვლილება უნდა აღირიცხოს ჟურნალში. თუ მოხდა აქტივის გაყიდვა, ესეც უნდა დაფიქსირდეს რეესტრის შენიშვნების ველში. სხვა შემთხვევაში, არ უნდა არსებობდეს მიზეზი აქტივის უნიკალური საიდენტიფიკაციო ნომრის გასაუქმებლად.

აქტივების ბეჭდურ რეესტრს მოჰყვება მონაცემთა აღრიცხვა აქტივების კომპიუტერიზებულ მონაცემთა ბაზაში²⁰. ეს ბაზა გამოყენებული იქნება

²⁰ MS-Excel არაჩვეულებრივი ინსტრუმენტია, რომელიც შეიძლება იყოს მარტივი ან რთული მომხმარებლის სურვილისდა მიხედვით. თავდაპირველად ის შეგიძლიათ გამოიყენოთ ძირითადი ინფორმაციის შესაყვანად და დროთა განმავლობაში, გამცდილებასთან ერთად მუნიციპალიტეტის მატერიალური და ინფრასტრუქტურული აქტივების მართვის სახელმძღვანელო

არამხოლოდ აქტივების შესახებ არსებული მონაცემების აღსარიცხად, შესაჯერებლად და ცხრილებში მოსაქცევად, არამედ როგორც ინსტრუმენტი აქტივების, ინვესტიციების დაგეგმვისა და სივრცითი მოწყობის შესახებ გადაწყვეტილებების მიღების პროცესში.

მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - აქტივის ნომერი & ფინანსური საკითხები

სადაც კი შესაძლებელია, აქტივის ეს უნიკალური ნომერი გამოყენებული იქნება ბუღალტრული აღრიცხვისა და ბიუჯეტირების დანიშნულებით, რაც საშუალებას მოგვცემს დავყოთ ხარჯისა და დანახარჯის გეგმის/ბიუჯეტის მაჩვენებლები ინდივიდუალური აქტივის დონეზე. ეს მეტად გამოსადეგია ბევრ შემთხვევაში, როცა გვიწევს კონკრეტული ღონისძიებების, სასიცოცხლო ციკლთან დაკავშირებული ხარჯების ან აქტივების საოპერაციო ეფექტურობის ხარჯების დადგენა.

მნიშვნელოვანი ჩანაწერი – აქტივის ღირებულების დეტალური შეფასება

თუ თქვენი მუნიციპალიტეტის ბუღალტრული აღრიცხვის სისტემას არ შეუძლია ხარჯების მიხედვით ინდივიდუალურ აქტივებზე, მაშინ უნდა შეცვალოთ სისტემა ან შეიმუშაოთ დამატებითი კომპიუტერული აპლიკაცია. აღნიშნულის გაკეთება Excel-ისა და Pivot-ის ცხრილების გამოყენებით არც თუ ისე რთულია.

ინფორმაცია თითოეული დანომრილი აქტივის შესახებ ცალკე საქაღალდეში უნდა მოექცეს, ამ საქაღალდეშივე უნდა ჩაიდოს აქტივთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის, რუკების, ნახაზების, შეფასების ანგარიშების, საველე დათვალიერების და სხვა ასლები. დროთა განმავლობაში საქაღალდეში შევა ორგანიზაციის მფლობელობაში არსებული ყველა დოკუმენტის ასლი. ყველა ზემოთ ხსენებული დოკუმენტების დედნები შეიძლება დარჩეს თავთავიანთი შენახვის ადგილას, მაგრამ მათზე დატანილი უნდა იყოს აქტივის საიდენტიფიკაციო ნომერი.

დახვეწით და გააუმჯობესოთ. ამავდროულად ეს პროგრამა მუნიციპალიტეტის ყველა კომპიუტერში უკვე ჩატვირთულია.

ზემოთ ვახსენეთ სამშენებლო პროექტები. თუ მშენებლობა დაკავშირებულია წყალმომარაგებასთან, ის მოიცავს მოძრავი აქტივების ელემენტებს - კერძოდ, ტუმბოებსა და ჭების თავსახურებს. აღნიშნული აქტივები, ცხადია, უნდა აღრიცხოს ცალკე ერთეულის სახით, და თუ აღრიცხვა არ მოხდა დაუყონებლივ, აუცილებლად უნდა მოხდეს საშუალო ან გრძელვადიან პერიოდში. ამ შემთხვევაში ჩანაწერები მოიცავს ფუნქციური და ტექნიკური სპეციფიკაციების დეტალებს, ასევე ნახაზებს და აქტივის ფუნქციონირების ისტორიასთან დაკავშირებულ დოკუმენტაციას - მოვლა-პატრონობის ანგარიშებს, ანგარიშებს გაუმართაობის შესახებ და სხვა. საწყის ეტაპზე აქტივისთვის მინიჭებული ერთი ნომრის შეცვლამ რამდენიმე დაკავშირებული ნომრით არ უნდა შეაფერხოს აღრიცხვის თავდაპირველი პროცესი - უბრალოდ აღრიცხეთ ერთი ერთეულის სახით, ხოლო მოგვიანებით, როცა ამის დრო მოგეცემათ, გადაიტანეთ და მიანიჭეთ შედგენილი აქტივის კომპონენტებს ინდივიდუალური ნომრები.

დანართში B, მოცემულია თითოეულ და ყველა აქტივთან დაკავშირებული აღწერილობითი ველები. ეს ცხრილი ამომწურავი ვერ იქნება ყველა თვალსაზრისით. ეს ველები შესაძლოა შეივსოს დროთა განმავლობაში. ვ გამომდინარე იქედან, რომ აქტივების მართვის თანამშრომლები უფრო მეტად ჩახედულები არიან მონაცემთა ბაზის სტრუქტურაში და იმაში თუ რა პოტენციური სარგებელი შეიძლება მოიტანოს ბაზის არსებობამ, მოხდება მონაცემების ბაზის შემდგომი განვითარება და დახვეწა.

აქტივების კლასიფიკაცია.

მუნიციპალური აქტივების აღრიცხვის მარტივი საშუალებაა მონაცემთა ბაზა. ამდენად შესაძლებელია მონაცემთა ველების გამოყენება ნებისმიერი კომბინაციით, რომ მონაცემები კლასიფიცირდეს რაიმე სახის მონაცემების მიხედვით. ასეთ შემთხვევაში მონაცემი დაკავშირებულია აქტივებთან.

აქტივები შეიძლება დაჯგუფდეს და კლასიფიცირდეს მონაცემთა ველების მიხედვით მრავალნაირად –

ძირითადი ტიპის მიხედვით, მიწა, შენობები;

ფუნქციონალურად, გზა, ხიდი, საბავშვო ბაღი, ადმინისტრაციული შენობა და

ა.შ.;

ადგილმდებარეობის მიხედვით, ქუჩა, სოფელი, რუკა, GPS და სხვა

მიწის ფართობის მიხედვით, იატაკი, იატაკის რაოდენობა და სხვა

მდგომარეობის და კრიტიკულობის მიხედვით,

არსებული და/ან მომავალი პოტენციური გამოყენების მიხედვით,

პრივატიზაციის შესაძლებლობის მიხედვით,

და მრავალი სხვა ფაქტორის მიხედვით.

აქტივების შეიძლება კლასიფიცირდეს სხვადასხვანაირად - მიწის ტიპის მიხედვით კლასიფიკაცია აუცილებელია, ასე რომ მონაცემების დაჯგუფება ხდება ამ გზით. აქტივები ასევე უნდა დაჯგუფდეს კრიტიკულობის მიხედვით. კლასიფიკაცია შესაძლებელია მონაცემთა ველების ნებისმიერი კომბინაციით. კლასიფიკაციის პოტენციური გაცილებით უფრო ფუნქციონალურად ღირებულია ვიდრე მხოლოდ ფინანსური კლასიფიკაცია, როგორც ეს საქართველოს კანონმდებლობითაა. ამ უკანასკნელ კლასიფიკაცია თავისი მიზეზები და ფუნქცია გააჩნია²¹.

აქტივის ფასეულობა.

აქტივების პრივატიზაცია მკაფიოდ ჩამოყალიბებული პროცესია, რომლის მიყოლა აუცილებელია - ეს დეტალურად განხილულია თავში 12. ფასეულობის სხვა კალკულაცია ოფიციალურადაა განსაზღვრული სამთავრობო სააღრიცხვო პრაქტიკით. ეს სამუშაო ხორციელდება მუნიციპალიტეტის საბუღალტრო დეპარტამენტების მიერ.

²¹ ფინანსური კლასიფიკაციის შესახებ დეტალები იხილეთ დანართში A.

მონაცემთა წყაროები.

აქტივებთან დაკავშირებული მონაცემები ეყრდნობა წყაროთა ფართო სპექტრს, რაც განსაზღვრულია აქტივის თავისებურებით. მიწასთან დაკავშირებული მონაცემები ძალიან განსხვავებული იქნება წყლის ტუმბოების აქტივების მონაცემებთან შედარებით. ხაზოვან აქტივებს ექნებათ უფრო მეტი ადგილმდებარეობასთან დაკავშირებული მონაცემები ვიდრე ცალკეულ აქტივთან დაკავშირებული. მონაცემები ინახება სხვადასხვა დეპარტამენტში - გზასთან დაკავშირებული მონაცემები ინახება ინფრასტრუქტურის დეპარტამენტში და სხვა.

შედგენილ აქტივებს ექნება თავისი საკუთარი წყაროები - წყლის ქსელია სისტემა შეიძლება დაიყოს სხვადასხვა ინდივიდუალურ აქტივებად – მაგისტრალური მიწები, სადისტრიბუციო მიწები, ტუმბოები და სხვა. ყველა შეიძლება იყოს დატანილი მაკრო დონის რუკაზე მაგრამ უნდა გააჩნდეს დამატებითი წყარო დოკუმენტები კონკრეტული კომპონენტების.

მონაცემების დიგიტალიზაცია ძალიან გამოსადეგია, რადგან აქტივისთვის მინიჭებული კოდის საშუალებით აქტივის სწრაფად მოძებნის საშუალებას იძლევა.

ზემოთ წარმოდგენილი ცხრილი არ გახლავთ საბოლოო; თუ მიგაჩნიათ, რომ გამოსადეგი იქნებოდა გარკვეული დამატებითი მონაცემის შეტანა, შეგიძლიათ დაამატოთ ახალი ველები.

აღნიშნული მონაცემების შეგროვება და ერთ ადგილას შენახვა, იმ პირების კონტროლის ქვეშ, რომლებსაც დაევალებათ ინფორმაციის თავმოყრა და მიმდინარე წარმოება, უზრუნველყოფს მონაცემების უსაფრთხო შენახვას.

ფურცელზე შეჯამებული ინფორმაცია მოქნილი და გამძლე საინფორმაციო რესურსია; მასში შედის ის წყარო დოკუმენტები, რომლებიდანაც ამოღებულია კონკრეტული მონაცემი. აღნიშნული საშუალებას იძლევა, საჭიროების შემთხვევაში, მოვიძიოთ დამატებითი ინფორმაცია და უზრუნველყოფს მონაცემთა

სანდოობასა და სიზუსტეს. ეს „დოკუმენტური კვალი“ ძალიან გამოსადეგი იქნება ადამიანებისთვის, რომლებსაც დასჭირდებათ დამატებითი მონაცემების მოძიება და/ან მონაცემთა თავმოყრა გუნდის ახალი წევრებისთვის.

მომდევნო თავებში, როცა შევეხებით მოძრავ აქტივებს და გარკვეულ უძრავ ქონებასა და ძირითად საშუალებებს, ვნახავთ, რომ საჭირო გახდება დამატებითი მონაცემთა ბაზის (ან თუნდაც ბაზების) შემუშავება, რომელიც დაკავშირებული იქნება საოპერაციო ეფექტურობისა და მოვლა პატრონობის საკითხებთან.

მეტად გამოსადეგი ინსტრუმენტია სისტემა, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია მუნიციპალიტეტის აქტივების ასახვა რუკაზე. აღნიშნული ძალიან გამოსადეგია არამხოლოდ მართვის დანიშნულებით, ასევე დაგეგმვის კუთხით - აქტივების მართვის, კაპიტალური ინვესტიციების დაგეგმვისა და სივრცითი დაგეგმვისთვის. ამასთანავე, ის შესანიშნავი ინსტრუმენტია მერისთვის ან პოტენციური ინვესტორებისთვის მოხსენებების მოსამზადებლად.

აქტივების რუკაზე გრაფიკულად გამოსახვა მეტად რთული და შრომატევადი საქმე იყო, რაც ამავდროულად საკმაოდ ძვირიც ჯდებოდა პროგრამული უზრუნველყოფის კუთხით. ეს უკანასკნელი დღესდღეობით პრობლემას აღარ წარმოადგენს. აღნიშნული ფუნქციის მქონე კომპიუტერული პროგრამები დღეს უკვე უფასო და მარტივად ხელმისაწვდომია. პროგრამის შესასწავლად გარკვეული დროა საჭირო (რამდენიმე საათი), მაგრამ ნამდვილად ღირს მისთვის დროის დათმობა. როგორც ზემოთ მოცემულ სქოლიოში იყო ნახსენები, ზოგი მუნიციპალიტეტი უკვე აკეთებს ამას. როგორც ნახავთ, აქტივებთან დაკავშირებული მონაცემების ჩამონათვალში საჭიროა GPS კოორდინატები. რუკაზე დატანა მეტად მნიშვნელოვანი გახდება, ამიტომ დაიწყეთ მისი გამოყენება.

მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - მონაცემების თავმოყრა & აღრიცხვა

იმის მიუხედავად, რომ ყველა მუნიციპალიტეტს გააჩნია აქტივების ელექტრონული რეესტრი, უმეტესწილად Excel-ში, მასში თავმოყრილი ინფორმაცია საკმაოდ მწირია. ასევე, თითქმის ყველა მუნიციპალიტეტი აღიარებს, რომ არ გააჩნია ჩანაწერები მათ მფლობელობაში არსებულ ყველა აქტივზე. აქტივების მონაცემთა თავმოყრისა და აღრიცხვის პროცესის დაწყება არაჩვეულებრივი შესაძლებლობაა იმისთვის, რომ მუნიციპალიტეტის პერსონალმა დადგინოს თავიანთ ბალანსზე რიცხული სრული ინვენტარი.

საინფორმაციო ტექნოლოგია (IT) და აქტივების მართვა

საინფორმაციო ტექნოლოგია (IT) არის ინსტრუმენტი აქტივების მარაგების უკეთესი ორგანიზებისა და ანალიზისთვის. ეს მეტად გამოსადეგი ინსტრუმენტია, ოღონდ იმ შემთხვევაში, თუ ვფლობთ ზუსტ, საიმედო და ამავდროულად, შესაბამისი მონაცემების ფართო სპექტრს. აღნიშნული მონაცემების გარეშე სისტემა არ იქნება გამოსადეგი.

მუნიციპალური აქტივების აღრიცხვის მარტივი ელექტრონული საშუალება (აპლიკაცია) (**SMART**), რომელიც ამ პროექტის ფარგლებში შემუშავდა, საქართველოზე მორგებული და მუნიციპალიტეტებზე ორიენტირებულია. მასზე წვდომა შესაძლებელია **smart-pmcg.com** - ის საშუალებით. იქნება სპეციალური მენიუ, სადაც დეტალური ინსტრუქცია იქნება წარმოდგენილი, როგორ ისარგებლოთ მონაცემთა ბაზით. ეს არის ვებზე დაფუძნებული აპლიკაცია და ინტერნეტთან წვდომას მოითხოვს მისი გამოყენებისთვის. მონაცემები ინახება ონლაინ და თითოეული მუნიციპალიტეტის მონაცემებთან წვდომა მხოლოდ ამ მუნიციპალიტეტების კონკრეტულ მომხმარებლებს აქვთ შესაბამისი კოდების გამოყენებით. შესაძლებელია მონაცემების შეყვანა, შესწორება და წაშლა. შესაძლო იქნება მონაცემების მოძებნა მომხმარებლის მიერ და შედეგების ანგარიშებად ამობეჭვდა ან ისეთ ფაილებად, მაგალითად ვორდის ან ექსელის ფაილად, შენახვა, რომელიც ქსელში ჩართვას არ საჭიროებს. ეს აპლიკაცია ასევე საშუალებას იძლევა შერჩეული მონაცემი გამოჩნდეს შესაბამის საბაზისო რუკაზე (ასევე, შესაძლებელია ამობეჭდვაც). დეტალური პროცედურების შესახებ დოკუმენტაცია ასევე იქნება

წარმოდგენილი, თუ როგორ უნდა მოხდეს აქტივების დარეგისტრირება ინტერნეტთან წვდომის გარეშე, სანამ მონაცემთა ბაზაში შევიყვანთ.

მუნიციპალიტეტებს უნდა და ხშირ შემთხვევებში ნამდვილად ესმოდეთ, რომ იმ სერვისის გაწევა, რომელიც რამდენიმე დეპარტამენტის ჩართულობას საჭიროებს, აუცილებელია მონაცემების გამოთხოვა და მისი დაორგანიზება გასაგებ და სასარგებლო ინფორმაციად. მარტივად რომ ვთქვათ, მათ შეუძლიათ თანამედროვე ციფრული ტექნოლოგიის გამოყენება რესურსების ეფექტურ მენეჯმენტში. ეს საშუალება არის ერთი გზა ამის საკეთებლად.

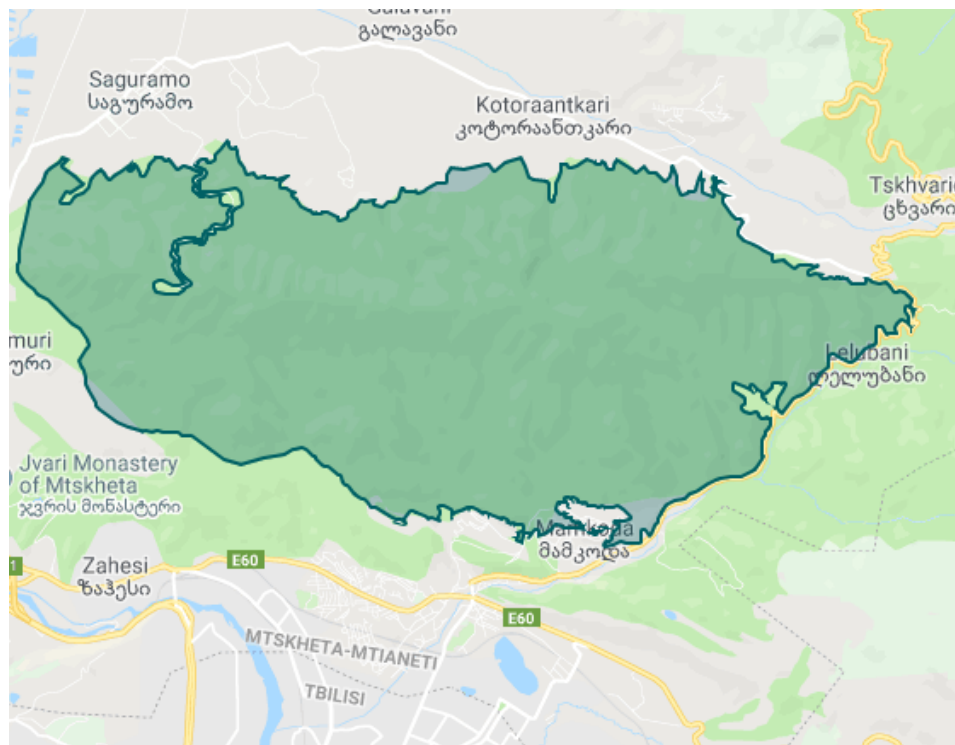
გეოგრაფიული საინფორმაციო სისტემები არსებობს ბევრი სახით სირთულისა და შესაძლებლობის დონეების მიხედვით. ფუნდამენტურად, თანამედროვე გეოგრაფიული საინფორმაციო სისტემები მონაცემის, რომელიც დაკავშირებულია რუკაზე არსებულ აქტივებთან, გრაფიკული გამოსახულების ჩვენების საშუალებას იძლევა.

გეოგრაფიული საინფორმაციო სისტემის საბაზისო ფუნქციები უფასოდ ხელმისაწვდომია გამზადებული აპლიკაციის საშუალებით. ასეთ რუკებს თქვენ თვითონვე შექმნით - ძირითადად აქტივი პირდაპირ რუკაზე ისახება. შედარებით კომპლექსურია, მაგრამ მარტივი GIS აპლიკაციის ლინკინგი SMART-თან (ან ნებისმიერ მონაცემთა ბაზასთან იგივე დანიშნულებით). ლინკი მუშაობს ორიენტირად - ძეხნით აქტივს რუკაზე და დეტალები ხელმისაწვდომი ხდება მონაცემთა ბაზაში ან აქტივს ძეხნით მონაცემთა ბაზაში და გიჩვენებთ აქტივს რუკაზე. ასეთი ლინკი შეიძლება გამოყენებულ იქნას ფოტოსურათების, ნახაზების და ა.შ. შემთხვევაშიც როგორც მონაცემთა ბაზის რეესტრში ასევე რუკაზე - უმარტივესი გზა ამის გასაკეთებლად არის ჰიპერლინკინგი ²². ძალიან სასარგებლო და მარტივად გამოსაყენებელი საშუალება.

²² ამ საშუალების შესახებ დამატებითი დეტალებისთვის მოიძიეთ ჰიპერლინკინგი გუგლის გამოყენებით.

ყველა GIS სოფთვეარს გააჩნია საბაზისო ქვაკუთხედები: იმისათვის რომ სასარგებლო გახდეს ისინი, საჭიროა აქტივის მდებარეობის შესახებ მონაცემები. რომ ვიცოდეთ აქტივის მდებარეობა, ინფორმაციას უნდა გაგვაჩნდეს აქტივის არსებობის შესახებ. ამას მივყავართ ფუნდამენტალურ საკითხამდე – იცოდეთ რა აქტივებს ფლობს მუნიციპალიტეტი.

ქვემოთ მოცემულია ტიპიური ობიექტები, რომელიც შეიძლება განთავსდეს ნებისმიერ ელექტრონულ რუკაზე - ყველა იყენებს გუგლის რუკებს.



გამოსახულება 1: თბილისის ეროვნული პარკი



გამოსახულება 2: წეროვანის ლტოლვილთა დასახლების წყალმომარაგების სისტემა (მხოლოდ რამდენიმე მილსადენია ნაჩვენები)



გამოსახულება 3: ხიდი ესტაკადაზე, რომელიც მდინარე არაგვზე გადის

ძირითადი გეოგრაფიული საინფორმაციო სისტემების ფუნქციონირება შესაძლებელია უფასოდ მზა პროგრამული უზრუნველყოფის საშუალებით. ეს რუკები შეიძლება თვითონაც შეიმუშაონ - ძირითადად აქტივის აღრიცხვა ხდება

პირდაპირ რუკაზე. ან ცოტა უფრო რთული მაგრამ მაინც ჩვეულებრივი გეოგრაფიული საინფორმაციო სისტემის აპლიკაცია შიძლება შეიქმნას SMART ლინკით (ან ნებისმიერი მონაცემთა ბაზის საფუძველზე). ლინკი იმუშავებს ორნაირად - თქვენ ეძებთ აქტივს რუკაზე და ნახულობთ მონაცემთა ბაზაში დეტალებს ან აქტივი მოიძებნება მონაცემთა ბაზაში და ეს ავტომატურად გამოაჩენს აქტივს რუკაზე. ასეთი კავშირები შესაძლოა გამოიყენებულ იქნას ფოტოსურათების, ნახაზებისა და ა.შ. დასაკავშირებლად მონაცემთა ბაზის ჩანაწერებთან ან რუკებთან - უმარტივესი გზა ამის გასაკეთებლად არის ჰიპერლინკირება²³. ეს საშუალება ძალიან სასარგებლო და მარტივია გამოსაყენებლად.

გეოგრაფიული საინფორმაციო სისტემის პროგრამულ უზრუნველყოფას აქვს ძირითადი ქვაკუთხედი, თუ ისინი გამოყენებული იქნება - როგორც მინიმუმ დასჭირდებათ აქტივის ადგილმდებარეობასთან დაკავშირებული მონაცემები. რომ იცოდეთ აქტივის ადგილმდებარეობა უნდა იცოდეთ აქტივების არსებობა. ამას მიყვარებთ ფუნდამენტალურ საკითხამდე - ფლობდე ინფორმაციას თუ რა აქტივებს ფლობს მუნიციპალიტეტი.

დაიმახსოვრეთ, რომ გეოგრაფიული საინფორმაციო სისტემები არის მონაცემთა აღრიცხვისა და გამოსახვის ხელსაწყო²⁴ - ის შეიძლება იყოს მარტივი და იაფი (უფასოც კი) ან უკიდურესად რთული და ძვირი. ნებისმიერ შემთხვევაში ფასის/კომპლექსურობის მასშტაბის გათვალისწინებით ეს არის მონაცემი, რომელიც მათებს ღირებულებას. სივრცითი მოწყობის მონათესავე სახელმძღვანელო მოიცავს თავს, რომელიც კონკრეტულად ეხება საქართველოში გეოგრაფიული საინფორმაციო სისტემის გამოყენებას.

²³ ამ საშუალების შესახებ დამატებითი დეტალების გასაგებად მოიძიეთ ინფორმაცია გუგლის ჰიპერლინკის შესახებ.

²⁴ Openstreetmaps.org ასევე ძალიან სასარგებლო საიტია.

ნუ იყოყმანებთ მიმართოთ ონლაინ დახმარებას Excel-სა და გუგლის რუკებთან მიმართებაში ან შეამოწმოთ ხელთარსებული ნებისმიერი რუკების შედგენის პროგრამული უზრუნველყოფის საშუალებები. დიდი ცოდნის მიღებაა შესაძლებელი ინტერნეტის საშუალებით. ასევე არ იყოყმანოთ დაუკავშირდეთ თქვენს კოლეგებს სხვა მუნიციპალიტეტებიდან და გაუზიაროთ მათ თქვენი შეკითხვები და გადაწყვეტილებები - ამ გზით ყველა მოგებული დარჩება. ესაუბრეთ სხვა მუნიციპალიტეტების აქტივების მართვის პერსონალს, გაუზიარეთ თქვენი იდეები, წუხილი და პრობლემის გადაჭრის გზები.

ორი სხვა IT საშუალება, რომელიც გამოსადეგარია აქტივების მართვაში არის ციფრული კამერები და გლობალური პოზიციონირების სისტემები²⁵. არცთუ ისე ბევრი წლის წინ ეს ყველაფერი რთულად მოსაპოვებელი იყო, მაგრამ დღეს მობილური ტელეფონის ბევრ მოდელს გააჩნია ეს შესაძლებლობა სტანდარტულად ან დამატებითი აპის სახით, რომელიც შეიძლება ჩამოიტვირთოს.

მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - იქონიეთ თქვენი მონაცემების ასლები

ყოველთვის დარწმუნდით იმაში, რომ ფლობთ ინფორმაციის სათადარიგო ასლებს თქვენი აქტივების შესახებ, რომლებიც უნდა ინახებოდეს სულ მცირე ორ სხვადასხვა ადგილზე - ერთი შეიძლება იყოს კომპიუტერის მყარ დისკზე ოფისში, ხოლო მეორე სხვა ადგილზე. სათადარიგო ასლები უნდა გაკეთდეს რეგულარულად და ხშირად.

მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - ცოდნისა & იდეების გაზიარება

ცოდნა & ინფორმაცია, რომელსაც სხვებს არ ვუზიარებთ, საბოლოოდ იკარგება. გაზიარება კი არ შემოიფარგლება ერთი მუნიციპალიტეტით. დაუკავშირდით სხვა მუნიციპალიტეტებსაც და გაიგეთ თუ როგორ მუშაობენ ისინი და რა მიდგომებს იყენებენ აქტივებთან მიმართებაში.

²⁵ ეს აჩვენებს ადგილმდებარეობის გრძედსა და განედს და შეიძლება ასევე გამოყენებულ იქნას გამოყენებული ხაზოვანი აქტივებისა და საზღვრების აღსაწერად. ზოგიერთი მოდელი შეიძლება ავტომატურად აიტვირთოს GIS-ის ან ავტოკადის პროგრამაში.

მნიშვნელოვანი ჩანაწერი – ჯერ ქაღალდი, შემდეგ კომპიუტერი

მონაცემთა თავმოყრა ქაღალდზე კომპიუტერიზაციისკენ გადადგმული აუცილებელი პირველი ნაბიჯია. მხოლოდ აღნიშნული ინფორმაციის კომპიუტერში ქონა ვერ უზრუნველყოფს აქტივების მართვას თქვენს გარეშე. თუმცა, ეს საშუალებას მისცემს აქტივების მართვაზე პასუხისმგებელ პირებს იმუშაონ უფრო ეფექტურად და თანმიმდევრულად.

4. აქტივების მართვის პოლიტიკა

თავის დანიშნულება

წინამდებარე თავის დანიშნულებაა გაგაცნოთ ნათელი მუნიციპალური პოლიტიკის არსი და გამოყენება აქტივების მართვის საკითხებთან მიმართებით და აღწეროს ამ სფეროში მომუშავე პირების როლი. აღნიშნული პოლიტიკა გვკარნახობს განსახორციელებელ ქმედებებსა და დასაცავ პროცედურებს.

შესავალი

აქტივების მართვის პოლიტიკა გამოსადეგ ინსტრუმენტს წარმოადგენს მუნიციპალიტეტში აქტივების მართვის ინსტიტუციონალიზაციისთვის.

სწორ პოლიტიკას შეუძლია ნათლად გამოხატოს მუნიციპალიტეტის მზაობა აქტივების მართვის კუთხით და მკაფიო მითითებები მისცეს თანამშრომლებს აქტივების მართვასთან დაკავშირებული საქმიანობის კოორდინაციისთვის.

აქტივების მართვის სწორი პოლიტიკა და ამ პოლიტიკის სათანადოდ განხორციელება უზრუნველყოფს აქტივების ფუნქციონირებას სათანადო დონეზე, მათ გამოყენებას სასურველი მომსახურების მისაწოდებლად გრძელვადიან პერსპექტივაში და შესაფერის მართვას არსებული და სამომავლო მომხმარებლებისთვის.

აქტივების მართვის პოლიტიკა წარმოდგენილია დანართში E.

აქტივების მართვის პოლიტიკა

აქტივების მართვის პოლიტიკის შემუშავება და შემოღება აუცილებელია იმ ცოდნის დაგროვების პარალელურად, თუ რას ფლობს და აკონტროლებს მუნიციპალიტეტი.

აქტივების მართვის პოლიტიკაში ფართო გაგებით წარმოდგენილია აქტივებთან მიმართებით არსებული მოლოდინები. მასში ნათლად უნდა იყოს ნაჩვენები აქტივების მართვის ადგილი და სტატუსი მუნიციპალიტეტის იერარქიასა და სტრუქტურაში. ის გარკვევით უნდა აკავშირებდეს აქტივების მართვას მუნიციპალიტეტის საქმიანობის სხვა კომპონენტებთან და უზრუნველყოფდეს მათ თანხვედრას მუნიციპალიტეტის **სტრატეგიული**²⁶ მიზნების მისაღწევად. ასევე, რეგულაცია ნათლად უნდა ასახავდეს მუნიციპალიტეტის მზაობას აქტივების ხარჯთეფექტურ, მდგრად და მომსახურებაზე ორიენტირებულ მართვასთან მიმართებაში.

მუნიციპალიტეტს შეუძლია შვილობილი ორგანიზაციებისა და მესამე პირების მიერ ოპერირებადი აქტივების მართვის ფუნქციის დელეგირება ამ ორგანიზაციებზე ²⁷, თუმცა, აღნიშნულს აქვს გავლენა მუნიციპალიტეტის საერთო ფუნქციონირებასა და ინვესტიციებზე.

მიღებულ პოლიტიკაზე დაფუძნებით, მუნიციპალიტეტმა უნდა შეადგინოს ნათლად დაწერილი სახელმძღვანელოები და ინსტრუქციები, რომლებშიც დეტალურად იქნება ახსნილი, თუ რისი კეთება მოეთხოვებათ აქტივების მართვის პროცესში ჩართულ პასუხისმგებელ პირებს.

აღნიშნული სახელმძღვანელოები არ უნდა ეხებოდეს მხოლოდ აქტივების მართვასა და მოვლა-პატრონობას, ის ასევე უნდა ადგენდეს ღონისძიებების შესრულების გრაფიკსა და ვადებს.

აქტივების მართვის გეგმა შესაძლოა გარკვეულწილად განსხვავებული იყოს თითოეული მუნიციპალიტეტისთვის, კერძოდ, მუნიციპალურ სტრუქტურაში

²⁶ აქტივების მართვაში გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ უმეტეს შემთხვევაში წლებია საჭირო რეზულტატის მისაღებად - აქედან გამომდინარე სტრატეგიულ მიდგომას განსაკუთრება ყურადღება ექცევა.

²⁷ ასეთი ორგანიზაცია შეიძლება იყოს წყალმომარაგების კომპანია, მყარი ნარჩენების მართვის კომპანია და სხვა.

აქტივების მართვის განთავსების მხრივ, თუმცა ყველა უნდა ეცადოს გაითვალისწინოს შემდეგი:

1. ყველა აქტივის რეესტრის შემუშავება და წარმოება²⁸. აღნიშნული უმნიშვნელოვანესია. უნდა განისაზღვროს ვადები და დაინერგოს პროცედურები, რაც უზრუნველყოფს პერსონალის მიერ ყველა აქტივის რეგისტრაციას;
2. ინფრასტრუქტურული აქტივების მოვლა-პატრონობა და მართვა უნდა ხდებოდეს დადგენილ დონეზე²⁹. აღნიშნული ნათლად უნდა იყოს განსაზღვრული წერილობით და გავრცელებული. უნდა შემუშავდეს სამუშაო ეფექტურობის ძირითადი ინდიკატორები, რის მიხედვითაც გაიზომება აქტივების მწარმოებლურობა³⁰;
3. სტანდარტებისა და მომსახურების დონის მონიტორინგი, რათა მოხდეს მათი სინქრონიზაცია მუნიციპალიტეტის მიზნებთან და ამოცანებთან³¹. როგორც ნახსენები იყო პუნქტში 2, აუცილებელია სამუშაო ეფექტურობის ძირითადი ინდიკატორების შემუშავება. ეს ინდიკატორები უნდა ასახავდეს მუნიციპალიტეტის ერთიან ამოცანებს;
4. აქტივების მართვის საკითხების გათვალისწინება და ინტეგრირება მუნიციპალიტეტის სხვა გეგმებში. აქტივების მართვა ვერ იარსებებს ცალკე. ის გახლავთ მხოლოდ ერთ-ერთი ძაფი მუნიციპალიტეტის გეგმებისა და ოპერაციების დიდ ქსელში;
5. პროცედურების შემუშავება ინფრასტრუქტურის ჩანაცვლების სტრატეგიების დასადგენად აქტივის სრული სასიცოცხლო ციკლის ღირებულების განსაზღვრის პრინციპზე დაყრდნობით. აღნიშნული საჭიროებს, რომ ხარჯები მივაკუთვნოთ კონკრეტულ აქტივს, რაც ასერიგად მნიშვნელოვანია კაპიტალური ინვესტიციის დაგეგმვისას. აქტივების სრული სასიცოცხლო

²⁸ ამის შესახებ საუბარია მე-3 თავში.

²⁹ ეს უნდა იყოს დაკავშირებული მუნიციპალურ მოთხოვნებთან.

³⁰ საქმიანობის ეფექტურობის ინდიკატორების მაგალითები იხილეთ დანართში F.

³¹ აღნიშნული მოითხოვს ანგარიშგებისა და მონიტორინგის პროცედურების დანერგვას.

ციკლის ღირებულების ოპტიმიზაცია³². ყველა საჭირო ინსტრუქციისა და პროცესის შემოღება აქტივებთან დაკავშირებული შემოსავლებისა და ხარჯების დასადგენად, მ.შ. შეძენისა და გაყიდვის ჩათვლით ³³;

6. ფინანსური დაგეგმვა აქტივების სათანადო მოვლა-პატრონობისთვის სერვისის სათანადო დონეზე მისაწოდებლად და გამოყენებადი სასიცოცხლო ვადის გასახანგრძლივლებლად³⁴;
7. სტაბილური გრძელვადიანი დაფინანსების დაგეგმვა და უზრუნველყოფა აქტივების ჩასანაცვლებლად, განსახლებლად და/ან გასაყიდად. აღნიშნულს აქვს მნიშვნელობა კაპიტალური ინვესტიციების დაგეგმვისას;
8. პრივატიზაციისთვის შესაფერისი ქონების განსაზღვრა, შეტანა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში³⁵ და შემდეგ მათი შეფასება.
9. ორგანიზაციული ანგარიშვალდებულებისა და პასუხისმგებლობის დადგენა აქტივების მდგომარეობის, გამოყენებისა და მწარმოებლურობის საკითხებზე³⁶. ერთი ადამიანი უნდა იყოს პასუხისმგებელი და უფლებამოსილი აქტივების მართვაზე;
10. ჩართეთ პროცესში მუნიციპალიტეტის საზღვრებში მცხოვრები საზოგადოება და დაინტერესებული ჯგუფები (საკონსულტაციო კუთხით³⁷). აღნიშნული მისცემს საზოგადოების არამხოლოდ ძლიერ სამოქალაქო შემართებას, არამედ აამაღლებს მიღებული გადაწყვეტილებებისადმი მიმდებლობას.

³² აღნიშნულზე უფრო დეტალურად ვისაუბრებთ მე-6 - მე-9 თავებში, მაგრამ წინაპირობას წარმოადგენს ხარჯების მიკუთვნება შესაბამისი აქტივებისთვის.

³³ აღნიშნულზე უფრო დეტალურად ვისაუბრებთ მე-6 - მე-9 თავებში.

³⁴ ეს უფრო დეტალურად განხილული იქნება მე-8 თავში მაგრამ ეს წინაპირობაა იმისთვის, რომ ყველა აქტივის წარმოშობის ხარჯი გამოყოფილი იქნება შესაბამისი აქტივისთვის.

³⁵ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და შესაბამისი კანონმდებლობის შესახებ ინფორმაცია იხილეთ დანართში G .

³⁶ სამუშაო აღწერილობისთვის იხ. დანართი J.

³⁷ ეს ჩართულობა შეიძლება იყოს სოფლის ან რაიონული შეხვედრების ან ზოგადად საზოგადოებრივი შეხვედრების სახით, თუ საკითხი საკმარისად ფართოა, მაგალითად, მუნიციპალიტეტის განათების სისტემა.

აქტივების მართვის პოლიტიკის შემუშავება მრავალმხრივ საქმიანობას მოითხოვს. ის მოიცავს კვლევის დაგეგმვას და კონსულტაციებს დაინტერესებულ მხარეებთან. აღნიშნული კვლევა მოიცავს საქართველოს კანონმდებლობისა და რეგულაციების, ასევე ადგილობრივი და საერთაშორისო პრაქტიკის მიმოხილვას.

აქტივების მართვის პოლიტიკის შემუშავებისა და შემოღებისთვის მუნიციპალიტეტს სხვადასხვა მიდგომის გამოყენება შეუძლია.

პირველი ლოგიკური ნაბიჯი აქტივების მართვის პოლიტიკის შემუშავებაში გახლავთ გუნდის შერჩევა და საუკეთესო შემთხვევაში საკრებულოს წევრების ჩართვა პოლიტიკის შემუშავებასა და შემოთავაზებაში.

აქტივების მართვის პოლიტიკის შემუშავებისას, შერჩეულმა გუნდმა უნდა დაადგინოს ორგანიზაციის პრობლემები აქტივების მართვის კუთხით. ამის შემდეგ, გუნდმა სასურველი ან მისაღები გადაწყვეტილებების³⁸ მისაღებად უნდა შეიმუშავოს და შეაფასოს ალტერნატივები. შემდეგ შესაძლებელია აღნიშნული ალტერნატივების მიმოხილვა და ანალიზი, რის საფუძველზეც მოხდება სათანადო პოლიტიკის საკრებულოსთვის შეთავაზება მის დასამტკიცებლად. აუცილებელია, რომ მთელი პროცესის განმავლობაში მიმდინარეობდეს დიალოგი გუნდის წევრებსა და დაინტერესებულ მხარეებს შორის³⁹, როგორებიცაა საკრებულო, პერსონალი და საზოგადოება. აღნიშნული გუნდი უნდა დაკომპლექტდეს სხვადასხვა სფეროს სპეციალისტებისგან - ფინანსები, ინჟინერია და ადმინისტრაცია, ასევე გუნდში უნდა იყოს საკრებულოს წარმომადგენელი. აქტივების მართვის პოლიტიკის შემუშავებაში უნდა ჩაერთოს მუნიციპალიტეტის ყველა დეპარტამენტი და ყველამ უნდა შეიტანოს თავისი წვლილი. აქტივების მართვა შეიძლება აღიქმებოდეს, როგორც ერთი ქმედება (ცალკე მდგომი), მაგრამ ეს

³⁸ მათ ვინც შეიმუშავებს აქტივების მართვის დაგეგმარებას საწყის ეტაპზე საჭიროა მხედველობაში მიიღონ მათი მუნიციპალიტეტის ზოგადი სტრატეგიული ხედვა და მიზნები.

³⁹ ეს საკონსულტაციო მიდგომა უნდა იყოს ფორმალიზებული და დაიწყოს აქტივების მართვის გეგმის შემუშავების საწყის საფეხურზე. ეს შეიძლება მოიცავდეს საკონსულტაციო კომიტეტების შექმნას, საჯარო შეხვედრებს და პირდაპირ კონსულტაციებს.

მცდარი შეხედულებაა - მუნიციპალიტეტის თითოეული დეპარტამენტი იყენებს აქტივებს ან მართავს აქტივების ექსპლუატაციასთან დაკავშირებულ ღონისძიებებს. ზემოთ მოყვანილი 10 პუნქტიდან ნათლად ჩანს, რომ აქტივების მართვა არის ერთი ძაფი, რომელიც გადაჯაჭვულია სხვა ძაფებთან, რაც საშუალებას აძლევს მუნიციპალიტეტს შეასრულოს თავისი ფუნქცია და მიაღწიოს დასახულ ამოცანებს. იქედან გამომდინარე, რომ აქტივების მართვის პოლიტიკა მოიცავს ბუღალტრული აღრიცხვის ელემენტებს, მაგ.: ხარჯების განაწილება და აღრიცხვა კონკრეტული აქტივებისთვის, ბუღალტრულ აღრიცხვასთან და ფინანსურ მართვასთან დაკავშირებული პოლიტიკა უნდა იყოს თანხვედრაში და უნდა დაინერგოს პროცედურები, რომელიც აღნიშნულის განხორციელების საშუალებას მოგვცემს. კაპიტალური ინვესტიციების პოლიტიკა უნდა ითვალისწინებდეს პოტენციური ახალი აქტივების სასიცოცხლო ციკლთან დაკავშირებულ ხარჯებს, რაც, თავის მხრივ, აისახება ბუღალტრული აღრიცხვისა და ფინანსურ პოლიტიკაზე. ადამიანური რესურსის პოლიტიკა უნდა იყოს იმგვარი, რომ უზრუნველყოს საჭირო უნარების მქონე კადრი, რომელიც განახორციელებს სათანადო მოვლა-პატრონობის აქტივების მდგრადობის შესანარჩუნებლად.

ჩამოყალიბების შემდეგ, გუნდს უნდა მიეცეს მკაფიო ინსტრუქციები დავალებების შესრულების შესახებ, ასევე დაუწესდეს ვადები, რომლის ფარგლებშიც უნდა განახორციელოს აღნიშნული სამუშაო. ასევე უნდა არსებობდეს განრიგი, თუ როდის უნდა ხდებოდეს ინფორმაციის მიწოდება მერისთვის.

აქტივების მართვის პოლიტიკის შემუშავების შემდეგ, მუნიციპალიტეტმა უნდა შემოიღოს საჭირო ორგანიზაციული პროცედურები.

ამ დროისთვის, საქართველოში მუნიციპალიტეტებს, როგორც წესი, პასუხისმგებელი⁴⁰ აქტივების მართვაზე⁴¹ სულ მცირე ერთი თანამშრომელი ყავს.

⁴⁰ პასუხისმგებლობის დონე არ მოიცავს იმ დეტალს, რომ ეს სახელმძღვანელო პოზიციონირდეს სასურველად.

⁴¹ პასუხისმგებელი შეიძლება იყოს როგორც არქიტექტორი, ასევე ინფრასტრუქტურის მენეჯერი - განსხვავებაა ადგილმდებარეობის მიხედვით.

ეს კარგი დასაწყისია. არ აქვს მნიშვნელობა, ერთი თანამშრომელია თუ დიდი მუნიციპალიტეტის შემთხვევაში თანამშრომელთა ჯგუფი, ან არიან თუ არა ეს ადამიანები სრულ თუ ნახევარ განაკვეთზე. პასუხისმგებლობა აქტივების მართვაზე შესაძლოა ჰქონდეს ამ საქმისთვის გამოყოფილ დეპარტამენტს, ან იყოს რომელიმე დეპარტამენტის დამატებითი ფუნქცია; როგორც წესი, ეს დამოკიდებულია მუნიციპალიტეტის სიდიდეზე, აქტივების რაოდენობასა და მათ ღირებულებაზე.

ყველაზე მნიშვნელოვანი გახლავთ ის, რომ პერსონალს ჰქონდეს მუნიციპალიტეტისგან მინიჭებული მანდატი თავიანთი მოვალეობების შესასრულებლად და არა უბრალოდ პასუხისმგებლობა, იცოდნენ აქტივების ადგილმდებარეობა. სამუშაო აღწერილობები⁴² უნდა აძლევდეს მათ უფლებამოსილებას, გამოითხოვონ ინფორმაცია ყველა დეპარტამენტიდან (პასუხების მოწოდების წინასწარ დადგენილი ვადებით), გამოიკითხოთ აქტივების მდგომარეობა, აწარმოონ და განაახლონ აქტივების მართვის რეესტრი⁴³. გარდა ამისა, მათ უნდა ჰქონდეთ ავტორიზაცია და რაც მთავარია მანდატი⁴⁴ აწარმოონ რეგულარული ანგარიშგება მერთან, რათა მიაწოდონ ინფორმაცია აქტივების მდგომარეობის შესახებ. ისინი ჩართული უნდა იყვნენ აქტივების ექსპლუატაციისა და და გეგმვის ყველა ასპექტში და უნდა ჰქონდეთ კვალიფიკაცია სათანადო რეკომენდაციების მისაცემად. მათ რასაკვირველია უნდა ჰქონდეთ მანდატი და ამავედროულად დავალება, გაეცნონ შესაბამის კანონებსა და რეგულაციებს და მიიღონ ახალი ინფორმაცია საუკეთესო საერთაშორისო და ადგილობრივი პრაქტიკის შესახებ. მათ პასუხისმგებლობაში უნდა შედიოდეს მუნიციპალიტეტის ხელმძღვანელობისა და საკრებულოს⁴⁵ რეგულარული ინფორმირება აქტივებთან

⁴² დანართში J იხილეთ სამუშაოს აღწერილობის ნიმუში.

⁴³ როგორც განხილული იყო მე-3 თავში.

⁴⁴ სახელმძღვანელოში მოცემული მითითება გულისხმობს იმ უფლებებისა და მოვალეობების შესრულებას, რომლებიც მათთვის საჭიროა

⁴⁵ ბევრ მუნიციპალიტეტში დამატებითი ყურადღება ეთმობა აქტივების მართვას არჩეული ოფიციალური პირებისგან შედგენილი „ინფრასტრუქტურის კომიტეტის“ საშუალებით მაგრამ ეს ნამდვილად არ ვრცელდება ყოველდღიურ საქმიანობაზე.

დაკავშირებულ საკითხებზე. ასევე, მათ უნდა ჰქონდეთ მანდატი და შესაბამისი პროცედურები, წამოჭრან აქტივების გამოყენებასა და აღრიცხვასთან დაკავშირებული საჭირობო საკითხები.

პოლიტიკის მიმოხილვა

საჭიროა აქტივების მართვის პოლიტიკის პერიოდული გადახედვა და რეკომენდებულია, იგი აქტივების მართვის წლიურ გეგმასთან (AAMP)⁴⁶ ერთად გადაიხედოს. გადახედვის დროს გასათვალისწინებელია კანონმდებლობაში და ბუღალტრული აღრიცხვის პრაქტიკაში მომხდარი ცვლილებები, არსებული პოლიტიკის ეფექტურობის გამოცდილებით მიღებული დაკვირვებები. პოლიტიკის შემუშავებაში ჩართული ყველა მხარე უნდა იღებდეს მონაწილეობას გადახედვაში. იდეალურ შემთხვევაში, გადახედვის კოორდინირება შეიძლება დაევალოს მერის ოფისს - პირდაპირ ან კონკრეტულ პასუხისმგებელ პირზე დელეგირებით.

პრაქტიკა & პროცედურები

აქტივების მართვის პოლიტიკაზე დაყრდნობით უნდა მოხდეს აქტივების აღრიცხვის, ღირებულების შეფასების, პრივატიზაციისთვის შერჩევის, განკარგვის, ჩანაცვლებისა და გაყიდვისთვის პრიორიტეტების დასახვის საფუძვლებისა და პროცედურების და ა.შ. შესახებ გარკვეული რეგულაციების შემუშავება, გავრცელება და აღსრულება. შერჩეულ კადრებს უნდა ჰქონდეთ მანდატი, თვალი მიადევნონ ამ პროცესს. მათ ასევე უნდა წარადგინონ წინადადებები არსებულ პროცედურებში ცვლილებების შეტანის ან ახალი პროცედურების შემუშავების თაობაზე.

აღნიშნული პრაქტიკა და პროცედურები არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს საქართველოს კანონმდებლობას და თავის თავში უნდა აერთიანებდეს საუკეთესო საერთაშორისო პრაქტიკას (სადაც არ იარსებებს ინტერსთა კონფლიქტი).

⁴⁶ ეს დეტალურად განხილული იქნება მე-5 თავში.

პრაქტიკა & პროცედურები უნდა იყოს დეტალური და მოიცავდეს კონკრეტულად შემუშავებულ ფორმებს ან აერთიანებდეს თავის თავში სხვა დოკუმენტაციას.

პროცედურებსა და პრაქტიკას ნათლად უნდა ჰქონდეს მითითებული ვერსიის ნომერი და ძალაში შესვლის თარიღი.

აქტივების აღრიცხვასთან დაკავშირებული პრაქტიკა და პროცედურები

აქვე უნდა იქნას ჩართული აქტივებთან დაკავშირებული დანახარჯების აღრიცხვის პრაქტიკა და პროცედურები, რომელზეც მოქალაქეები ამახვილებენ ყურადღებას.

მნიშვნელოვანი ჩანაწერი – პოლიტიკისა და პრაქტიკის გადახედვა, როგორც რუტინული საქმე

დროთა განმავლობაში შეიძლება საჭირო გახდეს პოლიტიკისა და პრაქტიკის შეცვლა. ისინი ქვაზე არ უნდა იყოს ამოტვიფრული. საჭიროების შემთხვევაში გადახედეთ და შეიტანეთ ცვლილებები.

აქტივების მართვის პოლიტიკის შემუშავებისას ყოველთვის გასათვალისწინებელია მუნიციპალიტეტის სამოქმედო გეგმების საერთო ამოცანები. თუ ჩვენი სამიზნეა არსებული აქტივების რეაბილიტაცია მიმდინარე გამოყენებისთვის ან სიტყვაზე ქონების საბავშვო ბაღებად გარდასაქმნა ან პრივატიზაცია, ეს მიუთითებს იმაზე, რომ უნდა მოხდეს აქტივების დადგენა და განსაზღვრა შეესაბამებოდეს თუ არა ისინი მოცემულ დანიშნულებას; ხელმძღვანელობას უნდა მიეწოდოს ინფორმაცია მსგავსი აქტივებისა და მათი მდგომარეობის შესახებ და სათანადო ნაბიჯები უნდა გადაიდგას აქტივების მისაღებ მდგომარეობამდე მისაყვანად.

5. აქტივების მართვის გეგმა

თავის დანიშნულება

აქტივების მართვის პოლიტიკის განსაზღვრის და სათანადო რეგულაციების გამოქვეყნებისა და გავრცელების შემდეგ, მომდევნო ლოგიკური ნაბიჯია აქტივების მართვის წლიური გეგმის შემუშავება. წინამდებარე თავში დეტალურად არის განხილული აქტივების მართვის წლიური გეგმა (AAMP). ხაზი უნდა გაესვას იმ გარემოებას, რომ თითოეული გეგმა არ არსებობს განყენებულად, რეალობაში უნდა არსებობდეს გეგმათა მთელი სერია ბევრი წლის განმავლობაში, რომელთაც ექნებათ მრავალწლიანი მიზნები. ეს ეხება მთლიან მუნიციპალიტეტის გეგმასაც, რომელიც მიმართულებას აძლევს აქტივების მართვის გეგმებსაც.

შესავალი

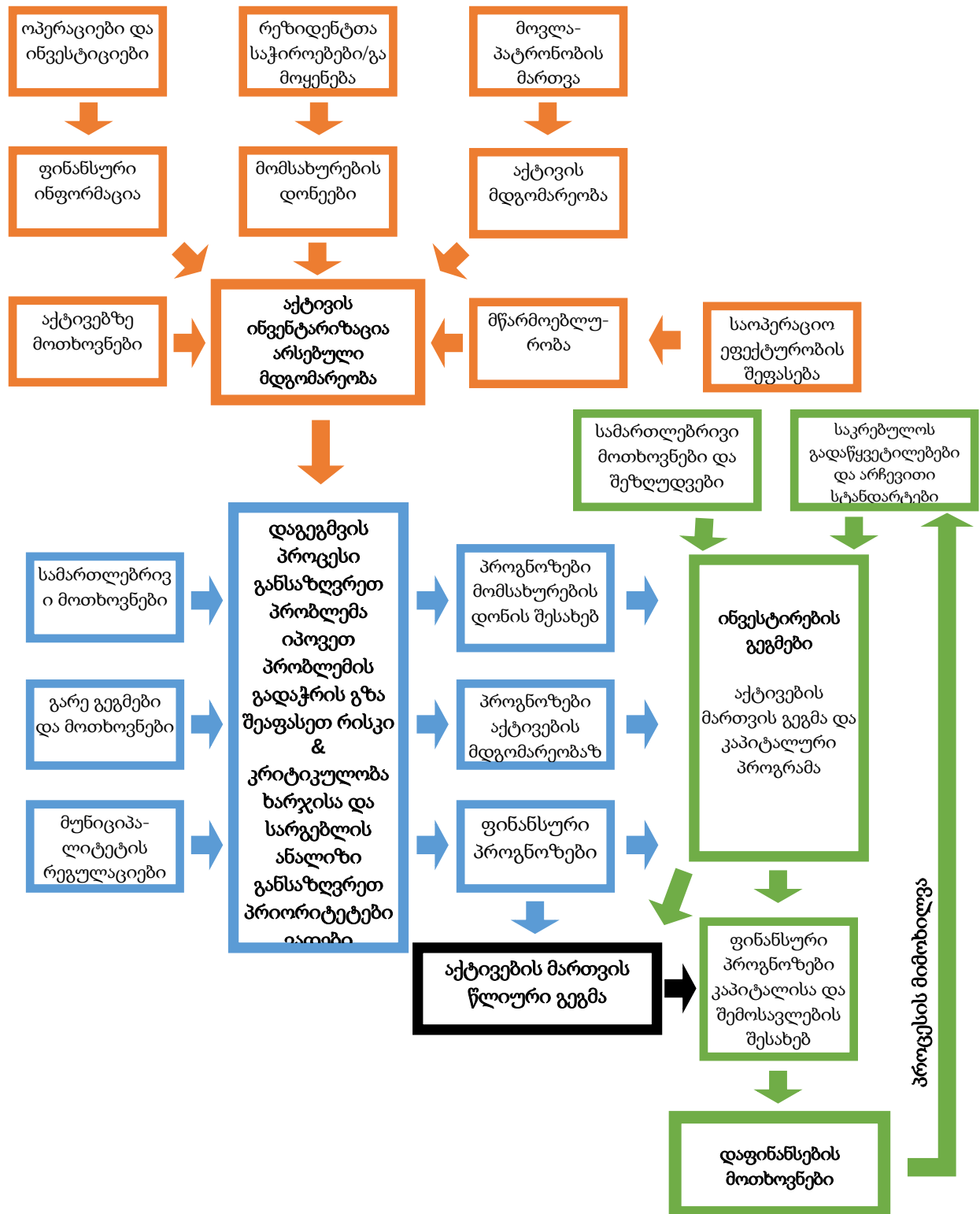
მუნიციპალიტეტმა უნდა გაატაროს აქტივების მართვის წლიური პოლიტიკა, რათა უკეთ მართოს თავისი აქტივების ბაზა და მიაღწიოს საჭირო სამიზნეებს მოსახლეობისთვის მომსახურების სათანადო დონეზე მისაწოდებლად. ყოველივე ეს მუნიციპალიტეტმა ფინანსურად ეფექტიანი გზით უნდა შეასრულოს, რათა მოხდეს მომსახურების მიწოდების ოპტიმიზება როგორც აწმყოში, ასევე ახლო და შორეულ მომავალში.

მომსახურების მიწოდებას თან სდევს არსებული აქტივების ექსპლუატაციისა და მოვლა-პატრონობის ან ახალი აქტივების შესყიდვის ხარჯები. ფული კი შეზღუდულ რესურსს წარმოადგენს. მწირი რესურსების ათვისება ფრთხილ და სათანადო დაგეგმვას საჭიროებს. როცა რესურსები ფიზიკური აქტივების ფორმითაა წარმოდგენილი, მაშინ გამოიყენება აქტივების მართვის გეგმა, რომელიც, სხვა საოპერაციო დოკუმენტაციის მსგავსად, მზადდება ყოველწლიურად.

წინამდებარე თავში ჩვენ განვიხილავთ აქტივების მართვის წლიურ გეგმას (AAMP) და ავხსნით, რა უნდა შევიდეს ამ დოკუმენტის თითოეულ ნაწილში.

ქვემოთ მოცემულ დიაგრამაზე ნაჩვენებია აქტივების მართვის წლიურ გეგმაში შემავალი სხვადასხვა ელემენტი, სამ ფართო კატეგორიად დაჯგუფებული:

აქტივებისთვის **სპეციფიური**, **დაგეგმვის პროცესი**, **კაპიტალური ინვესტიციების დაგეგმვა**.



ზემოთ მოცემული სამი ფართო სექცია - აქტივებისთვის სპეციფიური, დაგეგმვის პროცესი, კაპიტალური ინვესტიციების დაგეგმვა მოიცავს იმ ელემენტებს, რომელიც საბოლოოდ ხელს უწყობს აქტივების მართვის წლიური გეგმის განხორციელებას.

ეს იწყება აქტივებისთვის სპეციფიური ჯგუფით, რომელიც ფარავს არსებულ აქტივებს – მათ მდგომარეობასა და ხარჯებს, ასევე თუ რისთვის არის ისინი საჭირო (საბავშვო ბაღები, წყალმომარაგება, გზების საფარი და ა.შ.); ამასთანავე, რა ჯდება ეს ოპერაციული ხარჯებისა და მოვლა-პატრონობის ხარჯების კუთხით.

დაგეგმვის პროცესის ნაწილი ეხება საკანონმდებლო შეზღუდვებსა და მოთხოვნებს, რაც გავლენას ახდენს მუნიციპალიტეტის დაგეგმვის პროცესზე. ეს ასევე მოიცავს მუნიციპალიტეტის მიზნებსა და ამოცანებს - აქტივებისთვის სპეციფიური ნაწილი ეხება არსებულ რეალობას, ეს პროექტები ხაზს უსვამს სასურველ სამომავლო მომსახურებას, რომლის მიწოდებაც უნდა განხორციელდეს, ეს ნაწილი ასევე ეხება მუნიციპალიტეტის მიერ განსაზღვრულ პრიორიტეტებს და თუ რა პოლიტიკას ატარებს მუნიციპალიტეტი ადგილზე.

ამას ბუნებრივად მივყავართ იმ საკითხამდე თუ როგორ უნდა მივიღოთ საჭირო აქტივი არსებული აქტივისგან – ხარვეზების ანალიზი გვიჩვენებს თუ როგორ უნდა აღვმართოთ ხიდი არსებულ შესაძლებლობასა და მიწოდებულ სერვისთან და მომავალში რა შესაძლებლობა და რა სერვისის მიწოდებაა საჭირო. ამ ხარვეზის გამოსწორება, როგორც წესი, შესაძლებელია კაპიტალდაბანდებით - რა ღირებულება გააჩნია, რაშია თანხა ჩადებული, შეზღუდვები რისი გაკეთება შეიძლება, რამდენის შესახებ შეიძლება და სხვა⁴⁷.

ამ ყველა საკითხის თავმოყრის შედეგად თქვენ უკვე გააჩნიათ აქტივების მართვის წლიური გეგმა.

⁴⁷ კაპიტალური ინვესტიციების დაგეგმვის სახელმძღვანელო ამ საკითხს უფრო დეტალურად განიხილავს.

მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - AAMP არის მუნიციპალიტეტის ერთიანი წლიური გეგმის მხოლოდ ერთი კომპონენტი.

ხაზგასასმელია ის ფაქტი, რომ AAMP წარმოადგენს მუნიციპალიტეტის ერთიანი წლიური გეგმის კომპონენტს. ის არ გახლავთ ცალკე მდგომი დოკუმენტი. ის ეხება არსებულ აქტივებს, მათ მდგომარეობას და იმას, თუ რა უნდა გაკეთდეს მუნიციპალიტეტის გეგმაში გაცხადებული ამოცანების მისაღწევად.

თავის მომდევნო ნაწილში მგანხილულია აქტივების მართვის წლიურ გეგმაში შესატანი ინფორმაცია და მოცემულია მისი წყობა.

AAMP-ის სტრუქტურა:

რეზიუმე

აღნიშნული ნაწილი ეხება მუნიციპალიტეტის მიერ უზრუნველყოფილ მომსახურებას, რომელსაც მუნიციპალიტეტი აწვდის მომხმარებლებს უშუალოდ ან მესამე მხარის გავლით და მომსახურებისთვის გამოყენებულ აქტივებს.

ის ასევე მოიცავს აქტივების ექსპლუატაციის მუნიციპალური გეგმების მონახაზს, რომელიც ემსახურება მუნიციპალიტეტის გრძელვადიანი ამოცანების მიღწევას. ამას კავშირი უნდა ქონდეს აქტივებთან, როგორც შემოსავლის შემომტან წყაროსთან, როგორც მომდევნო წლის ასევე ხანგრძლივ პერიოდში, ამაში იგულისხმება ფინანსური და სხვა გართულებები. გარდა დაგეგმილი ღონისძიებების ფინანსური და სხვა სახის შედეგებისა, დოკუმენტში ასევე შედის საქმიანობის ეფექტურობის ინდიკატორები (KPIs); ის მოიცავს მონაცემებს არამხოლოდ აქტივებზე, არამედ ფინანსურ საკითხებზე და სივრცით მოწყობაზე. რეზიუმეს, როგორც წესი, მოსდევს შესავალი.

შესავალი

შესავალი იწყება ზოგადი ინფორმაციით სტრატეგიული დაგეგმვის ანგარიშებისა და იმ დოკუმენტაციის შესახებ, რომელიც გამოყენებული იყო აქტივების მართვის გეგმის შემუშავების პროცესში; შესავალში შეჯამებულია გეგმაში მოცემული

აქტივები, ძირითადი დაინტერესებული მხარეები და მათი როლი გეგმის განხორციელებაში.

შესავალში შეჯამებულია მუნიციპალიტეტის მომდევნო წლის ან მომავალი წლების გეგმები.

მასში გაცხადებულია მუნიციპალიტეტის მიზნები და ამოცანები⁴⁸ და თუ როგორ არის ეს საკითხები ასახული ინფრასტრუქტურისა და აქტივების მართვის გეგმაში. შემოთავაზებული გეგმები უნდა გამომდინარეობდეს მუნიციპალიტეტის წლიური გეგმიდან, ვინაიდან აქტივების მართვაში ჩართული პირები არ ადგენენ მუნიციპალიტეტის ზოგად მიზნებსა და ამოცანებს. ბუნებრივია, აქტივების მართვის პერსონალს შეუძლია გარკვეული რჩევების მოცემა აღნიშნულ მიზნებთან და ამოცანებთან დაკავშირებით - შესაძლო პრობლემებისა და სირთულეების ან თუნდაც პოტენციური შესაძლებლობების მითითება - მაგრამ უშუალოდ ისინი არ ადგენენ მიზნებსა და ამოცანებს.

გეგმის ძირითადი ნაწილი იწყება არსებული აქტივებისა და მათი მწარმოებლურობის ანალიზით⁴⁹. ამ ნაწილში აღწერილია აქტივების სიმძლავრე და მწარმოებლურობა (მომსახურების მიწოდების დეფიციტი/ხარვეზი). აღწერილია, მაგალითად, თუ რამდენი შენობაა გამოყენებაში, რისთვის და რა დანიშნულებით გამოიყენება, როგორია შენობების მდგომარეობა და ა.შ. წყალმომარაგების აქტივების შემთხვევაში ის მოიცავს ინფორმაციას წყლის წარმოების სიმძლავრის, ასევე გამანაწილებელი და გადამცემი ხაზებისა და მათი გამტარუნარიანობის შესახებ. ფაქტიურად, ეს გახლავთ ანგარიში მუნიციპალიტეტის მფლობელობაში არსებული მთელი რიგი აქტივების შესახებ. მასში უნდა შედიოდეს ყველა აქტივი

⁴⁸ მიზნები მოდის მუნიციპალიტეტიდან, აქტივების მართვის წლიური გეგმა კი აყალიბებს მათი მიღწევის საშუალებებს.

⁴⁹ ეს ანალიზი შეიძლება ჩატარდეს სხვადასხვა დონეზე, რაც დამოკიდებულია აქტივზე და საჭიროებაზე. იმ შემთხვევაში, როდესაც შენობის სტრუქტურული მთლიანობა შეიძლება პრობლემა იყოს მაშინ სამოქალაქო ინჟინრებმა (რომლებიც შტატში არიან ან კონტრაქტზე) უნდა გადაჭრან პრობლემა. ანალოგიურად, ელექტრული ძრავების ანალიზი უნდა დაევალოს ელექტრო ინჟინრებს. იგივეა, წალმომარაგებისა და წყალარინების ქსელთან მიმართებაში.

დაჯგუფებული ფუნქციურად ან გეოგრაფიულად - ამის დადგენილი წესი არ არსებობს. ყველა წარმოდგენილი მონაცემი უნდა იყოს ნამდვილი, საიმედო და რაც შეიძლება ახალი (მონაცემის პერიოდის მისათითებლად უნდა გამოვიყენოთ ფრაზა - დღე/თვე/წელი - მდგომარეობით). ამ ნაწილში წარმოდგენილი ყველა მონაცემი უნდა იყოს „რეფერენცირებადი“ (გადამოწმებადი) და ანგარიშს დანართის სახით უნდა მოყვებოდეს დამხმარე მასალა. ეს ნაწილი იწერება აქტივების მართვაში ჩართული თანამშრომლების მიერ. დეტალური მონაცემები აქტივების შესახებ მოცემულია დანართის სახით.

გეგმის საკანონმდებლო გარემო

ეს, როგორც წესი, გახლავთ ანგარიშის შემდეგი ნაწილი. მასში განხილულია საკანონმდებლო და სარეგულაციო საკითხები, რომელსაც გავლენა აქვს აქტივების მართვაზე. აღნიშნულ ნაწილში მოცემული უნდა იყოს შესაბამისი კანონებისა და რეგულაციების მოკლე მონახაზი. აუცილებელია, სამართლებრივი საკითხების ცოდნა, რომელიც დაკავშირებულია არამხოლოდ აქტივებთან, არამედ მუნიციპალიტეტის ადმინისტრირებასთან, ინვესტიციების დაგეგმვასთან და სივრცით მოწყობასთან. სხვა მსგავსი ტიპის დოკუმენტაციის ანალოგიურად, დიდი ზომის ტექსტები, როგორებიცაა კანონები და რეგულაციები, შეტანილი იქნება დანართში. იურიდიული და სარეგულაციო საკითხები დეტალურად უნდა იყოს განხილული. აღნიშნულ პროცესში ბევრი მხარეა ჩართული და ინფორმაციის წყაროებიც მრავალგვარია.

აქტივის სამომავლო სიმძლავრე & წარმადობა

ეს გახლავთ ნაწილი, რომელშიც აღწერილია, თუ რა აქტივებია საჭირო და რა აქტივებია ხელმისაწვდომი, რომ მუნიციპალიტეტმა შეასრულოს მომსახურების მიწოდების მიზნები და ამოცანები. ამ ნაწილში ახსნილია ხარვეზები/ნაკლოვანებები აქტივების არსებულ სიმძლავრესა და რეალურად საჭირო სიმძლავრეს შორის და შემოთავაზებულია ღონისძიებები აღნიშნული ნაკლოვანებების გამოსასწორებლად.

უნდა არსებობდეს მკაფიოდ ჩამოყალიბებული რაოდენობრივი მოთხოვნები მწარმოებლურობასთან მიმართებაში. მაგალითად:

- შეგვიძლია ავიღოთ არსებული შენობები საბავშვო ბაღებისთვის, რომელიც საჭიროა 100 ბავშვისთვის, ამჟამად არსებული ინფრასტრუქტურა საკმარისია 70 ბავშვისთვის;
- ახლოს მდებარე შენობის რეაბილიტაცია საშუალებას მოგვცემს დავაკმაყოფილოთ საჭიროება 20 ბავშვისთვის;
- აღნიშნულის განხორციელებით გვაკლდება ადგილები 10 ბავშვისთვის
- ამიტომ ამ დეფიციტის შესავსებად მიწის ნაკვეთზე შეგვიძლია ავაშენოთ დამატებითი ოთახი;
- განფასებულია თითოეული ელემენტი. არა მხოლოდ ერთჯერადი კაპიტალური ხარჯი, არამედ დამატებითი ხარჯები ექსპლუატაციისა და მოვლა-პატრონობისთვის;
- მიღებული ერთიანი ხარჯი უნდა შევადაროთ ალტერნატივებს - მაგ.: ახალი 30 ადგილიანი ან 100 ადგილიანი შენობის აშენების ვარიანტებს.

ყველაფერი დამოკიდებულია ხარჯისა და სარგებლის ანალიზზე, როგორც სოციო-ეკონომიკურ, ასევე ფინანსურ ხარჯისა და სარგებლის ანალიზზე. არ არის აუცილებელი გადაწყვეტილებები მიღებული იყოს ფინანსურ ხარჯისა და სარგებლის ანალიზზე დაყრდნობით, თუმცა გადაწყვეტილებების მიმღებ პირებს უნდა ჰქონდეთ ინფორმაცია ანალიზის შესახებ.

სასიცოცხლო ციკლის მართვის გეგმა⁵⁰

აღნიშნული პუნქტი მოიცავს ინფორმაციას იმის შესახებ, თუ როგორ მართავს მუნიციპალიტეტი თავის აქტივებს, რაც თავის მხრივ, განსაზღვრული და აღწერილია აქტივების მართვის პოლიტიკაში. ყველა გეგმასა და ღონისძიებას თან

⁵⁰ ეს კონკრეტული საკითხი დეტალურად განხილული იქნება მე-7 თავში.

უნდა დაერთოს ფინანსური შედეგების ამსახველი დამხმარე მონაცემები, ასევე მითითება ნებისმიერ თანმდევ სამართლებრივ საკითხზე, რაც მოცემული იქნება ცალკე დანართის სახით.

რეგულარული მოვლა-პატრონობის გეგმა

მოვლა-პატრონობა მოიცავს დაუყოვნებლივ, გეგმიურ და ციკლურ ღონისძიებებს. აღნიშნული გეგმა უნდა მოიცავდეს მოვლა-პატრონობასთან დაკავშირებულ ღონისძიებებსა და ხარჯებს მოცემული გეგმის პერიოდისთვის. დეტალური ინფორმაცია უნდა შევიდეს დანართში. ეს ეხება როგორც ადგილობრივი თანამშრომლების მიერ ასევე გარე კონტრაქტორების მიერ ჩატარებულ სამუშაოს.

განახლების / ჩანაცვლების გეგმა

გეგმის აღნიშნული ქვე-სექცია მოიცავს ინფორმაციას იმის შესახებ, თუ როგორ ხდება აქტივების განახლების ან ჩანაცვლების თაობაზე წინადადებების წარდგენის განსაზღვრა და პრიორიტეტების განსაზღვრა (ეს ძირითადად იქნება გადმოტანილი აქტივების მართვის რეგულაციებიდან) და როგორ იგეგმება სამუშაოები და როგორ დგება დღის წესრიგი გეგმის მოქმედების პერიოდში. დეტალურ ინფორმაციას იხილავთ დანართში.

შექმნის/შეძენის/განახლების გეგმა

გეგმის აღნიშნული ქვე-სექცია აღწერს თუ როგორ ხდება აქტივების დადგენა, დაგეგმვა და პრიორიტეტებად დაყოფა კაპიტალური სამუშაოების პროგრამის ფარგლებში გეგმის მოქმედების პერიოდში. ამ შემთხვევაშიც, პირველი ნაწილი ასახავს აქტივების მართვის პოლიტიკას, ხოლო მეორე ნაწილი დეტალურად იქნება წარმოდგენილი დანართის სახით. გეგმიური კაპიტალური სამუშაოები დაიგეგმება ფინანსური შედეგების ნაწილში მოცემულ ინფორმაციაზე დაყრდნობით, სადაც რასაკვირველია, ყურადღება გამახვილდება ფინანსურ შედეგებზე.

განკარგვის/გაყიდვის გეგმა

აღნიშნულ გეგმაში მოცემულია დასაბუთება გაყიდვის თითოეული შემთხვევისთვის, ასევე დასაცავი პროცედურები. დეტალური ინფორმაცია ნახსენები აქტივებისა და დასაცავი პროცედურების შესახებ მოცემული უნდა იყოს დანართში.

ფინანსური საკითხების რეზიუმე

აღნიშნულ ნაწილში მოცემულია ფინანსური მოთხოვნები, რომლებიც ეყრდნობა აქტივების მართვის წლიური გეგმის წინა ნაწილებში მოცემულ მონაცემებს.

დეტალური ინფორმაცია და გათვლები/კალკულაცია მოცემული უნდა იყოს ცალკე დანართში. აღნიშნული ნაწილის შემუშავებაში დიდი წვლილი შეაქვთ კაპიტალური ინვესტიციების დაგეგმვაზე მომუშავე პირებს.

ფინანსური შედეგები & პროგნოზები

ამ ნაწილში მოცემულია გეგმის ფინანსური ეფექტი, როგორც საჭირო კაპიტალური ინვესტიციის, ასევე საოპერაციო და მოვლა-პატრონობასთან დაკავშირებული ხარჯების ცვლილების კუთხით. აქ გათვალისწინებული უნდა იყოს სხვადასხვა შესაძლო სცენარი და თან დაერთოს გამოთვლები, შედარებითი ანალიზი და ა.შ. რაც, საჭიროების შემთხვევაში, დეტალურად აისახება დანართში.

დაფინანსების გეგმები და ვარაუდები

ამ ნაწილში თავმოყრილი ფინანსური პროგნოზები და ფულადი ნაკადები გეგმის მოქმედების დროს და მუნიციპალიტეტის ფინანსური პროგნოზების პერიოდში. ისევე, როგორც ზემოთ მოყვანილ შემთხვევებში, მასალა ამ ნაწილის შესამუშავებლად მოდის ინვესტიციების დაგეგმვის ფინანსურ ასპექტებში ჩართული პირებისგან, თუმცა აქტივის სასიცოცხლო ციკლის ხარჯებთან დაკავშირებული ინფორმაციის მისაღებად, საჭიროა აქტივების მართვაში მონაწილე კადრების ჩართულობაც.

აქტივების მართვის პრაქტიკა

ამ ნაწილში მოცემულია ინფორმაცია არსებული აქტივების, გამოყენებული საინფორმაციო სისტემებისა და აქტივების მართვასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღების პროცესების შესახებ.

ბუღალტრული აღრიცხვის და ფინანსური სისტემები

ამ ნაწილში აღწერილია ბუღალტრული აღრიცხვისა და საფინანსო სისტემები და გეგმით განპირობებული ცვლილებების საჭიროება. მასში ასევე უნდა შედიოდეს დეტალები ცვლილებების შესახებ, რომელმაც შესაძლოა მოიცვას რეკომენდაციები ანგარიშთა გეგმაში შესწორებების შეტანის თაობაზე, რათა დადგინდეს საოპერაციო ხარჯი და გაიმიჯნოს რეაქტიული, გეგმიური და ციკლური მოვლა-პატრონობის ხარჯები.

აქტივების მართვის სისტემები

წინამდებარე ნაწილში აღწერილია აქტივების მართვის სისტემები და გეგმით განპირობებული ნებისმიერი სახის ცვლილების საჭიროება. ეს ეხება ასევე აქტივებს, რომელიც იმართება მუნიციპალიტეტის შვილობილი კომპანიების მიერ ან აუცილებლად იმ აქტივებს, რომელიც ჯერ კიდევ მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში, თუმცა *დე ფაქტო* იმართება სხვა მხარის მიერ. ცვლილებები შეიძლება მოიცავდეს აქტივის კატეგორიების ან ქვე-კატეგორიების ცვლილებას მოვლა-პატრონობის მართვის სისტემის დასახვეწად, ცვლილებას სამუშაო განაწესის სისტემაში სამუშაოების დაგეგმვისა და კონტროლისთვის, კონკრეტული მონაცემების ხარისხის გაუმჯობესებას, პროგრამული უზრუნველყოფის სისტემების დახვეწას და დაკავშირებას სხვა სისტემებთან (მაგ.: GIS), აქტივების ფინანსურ და ტექნიკურ რეესტრებს შორის ურთიერთშეჯერების სიხშირის გაზრდას და ა.შ.

6. ხარჯები / ხარჯთაღრიცხვა და

ბიუჯეტირება

თავის დანიშნულება

წინამდებარე თავის დანიშნულებაა განამტკიცოს აღქმა იმის შესახებ, რომ აქტივები დაკავშირებულია ხარჯებთან. აქტივის უფუნქციოდ ქონა, მისი მოვლა-პატრონობა და გამოყენება, ასევე მისი განკარგვა საჭიროებს სახსრებს.

ამ თავის კიდევ ერთი და ანალოგიურად მნიშვნელოვანი დანიშნულებაა დაანახოს მუნიციპალიტეტის ხელმძღვანელობას, და არა მხოლოდ აქტივების მართვაში ჩართულ პირებს, რომ გადაწყვეტილებების მიმღები პირები უნდა ფლობდნენ ინფორმაციას რეალური ხარჯების შესახებ.

თავში ასევე გაკეთდება აქცენტი ბიუჯეტირების, როგორც დაგეგმვის ინსტრუმენტის შემუშავებისა და გამოყენების აუცილებლობის შესახებ.

შესავალი

სახელმძღვანელოში ნახავთ მინიშნებებს/მითითებებს იმის შესახებ, რომ ეს არ გულისხმობს ფინანსურ აღრიცხვას. აქტივების მართვა არ არის ბუღალტერია. თუმცა, ის იღებს ბუღალტრულ ინფორმაციას (რომელიც, როგორც წესი, კლასიფიცირდება, როგორც ხელმძღვანელობისთვის განკუთვნილი ბუღალტრული ინფორმაცია) და იყენებს მას აქტივებთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მისაღებად.

კიდევ ერთი საკითხი, რაც უნდა გავითავისოთ და რაც უკვე ვახსენეთ წინამდებარე სახელმძღვანელოში გახლავთ ის, რომ აქტივების მართვაში ჩართულ გადაწყვეტილებების მიმღებ პირებს სჭირდებათ ინფორმაცია, რომელიც იკრიბება სხვა პრიორიტეტული სამუშაოს მქონე ადამიანების მიერ. ეს ნიშნავს იმას, რომ საჭირო ინფორმაციის მისაღებად აქტივების მართვაში ჩართულ პირებს უნდა ჰქონდეთ კარგი სამუშაო ურთიერთობები იმ ადამიანებთან და დეპარტამენტებთან, რომლებსაც მოეპოვებათ მათთვის საჭირო ინფორმაცია.

მმართველობითი აღრიცხვა და ფინანსური აღრიცხვა

როგორც დასახელებიდან ჩანს, მმართველობითი აღრიცხვა ეხება მართვას - ეს გახლავთ პროცესი, რომლის ფარგლებშიც ხარჯების/შემოსავლების აღრიცხვა და ანგარიშგება ხდება ისეთ ფორმატში, რომელიც მონაცემებს ხდის გამოსადეგს საოპერაციო საქმიანობის წარსამართად.

ეს არ არის ფინანსური აღრიცხვა, რომლის დროსაც ყველა ფინანსური ტრანზაქციის აღრიცხვა და ანგარიშგება ხდება საბალანსო უწყისებში და ხარჯების/სარგებლის ანგარიშებში შესატან ფორმატში. წინამდებარე სახელმძღვანელო დაინტერესებულია მმართველობით აღრიცხვაში გამოყენებული ინფორმაციით, იმისთვის, რომ ვიცოდეთ თუ რა გვიჯდება აქტივის შეძენა, ექსპლუატაცია, მოვლა-პატრონობა და განკარგვა.

ფინანსური აღრიცხვა სავალდებულოა ყველა მუნიციპალიტეტში, მაგრამ მმართველობითი აღრიცხვა - არა. ფინანსთა სამინისტროს ბუღალტრული აღრიცხვის სისტემა არის ფინანსური აღრიცხვის სისტემა. არსებული სისტემა არ მოიცავს ინფორმაციას ინდივიდუალური აქტივის დონეზე - იხ. ქვემოთ.

აქტივების ბუღალტრული აღრიცხვა

აქტივებთან დაკავშირებული ხარჯების აღრიცხვისთვის უნდა ფიქსირდებოდეს თითოეულ აქტივთან დაკავშირებული ხარჯები; პრობლემა იმაშია, რომ ფინანსთა სამინისტროს ბუღალტრული აღრიცხვის სისტემას ამჟამად არ შეუძლია დანახარჯების ანალიზი ამ დონეზე.

თეორიულად, ტრანზაქციების კოდირების დონე სამინისტროს სისტემაში უნდა ექვემდებარებოდეს მოდიფიკაციას, რათა დაემატოს კოდები თითოეული აქტივისთვის. ეს საშუალებას მოგვცემდა აღგვერიცხა კონკრეტულ აქტივთან დაკავშირებული ხარჯები, რასაც შემდგომ გამოვიყენებდით მუნიციპალიტეტის მართვის საკითხებში. ბუღალტრული აღრიცხვის ოპერაციებში გამოსაყენებელი აქტივების კლასიფიკაცია მოცემულია დანართში A.

მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - თითოეულ აქტივს აქვს უნიკალური ნომერი

თუმცა, აღნიშნული გამოსადეგი იქნება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მუნიციპალიტეტს აქვს თავისი აქტივების ჩამონათვალი და თითოეული მათგანისთვის მინიჭებული აქვს უნიკალური ნომერი. აქტივების ჩამონათვალის არსებობის მნიშვნელობა (რომელიც განახლებულია), სადაც თითოეული აქტივია მოცემული უპირობოდ უნიკალური ნომერი აქვს, როგორც არსებითან მნიშვნელოვანი.

მრავალი მუნიციპალიტეტი იყენებს Excel-ს, რომელიც მეტ-ნაკლებად შეიძლება მოდიფიცირდეს, რათა მივიღოთ მონაცემები აქტივებთან დაკავშირებული ხარჯების შესახებ.

ხარჯების განსხვავებული ტიპები

ხარჯების სხვადასხვა კატეგორიაში მოქცევა მრავალი გზით შეიძლება. თუმცა, აქტივების მართვის თვალსაზრისით ხარჯების დაჯგუფება შეიძლება იმის

მიხედვით თუ რა ხარჯებთან არის დაკავშირებული: თუმცა, აქტივების მართვის გადმოსახედიდან, არსებობს ორი მიდგომა. ერთი არის დაჯგუფება აქტივების დამუშავების მიხედვით. ეს მოიცავს ხარჯებს, რომელიც დაკავშირებულია:

- აქტივის შესყიდვასთან;
- აქტივის მოვლა-პატრონობასთან;
- აქტივის ექსპლუატაციასთან;
- აქტივის რეაბილიტაციასთან;
- აქტივის გაყიდვა/განკარგვასთან.

მეორეა ხარჯების დაჯგუფება მახასიათებლების მიხედვით, განსაკუთრებით თუ ეს ეხება:

- ფიქსირებულ ხარჯებს
- ცვლად ხარჯებს
- პირადაპირ ხარჯებს
- არაპირდაპირ ხარჯებს

ფიქსირებული ხარჯები – არ არის დამოკიდებული აქტივზე, მაგრამ იზრდება უბრალოდ აქტივების არსებობით. შეძენის ეტაპზე, აშკარაა, მაგალითად, გარკვეული აქტივის მშენებლობის ხარჯები - ვთქვათ, სოფლის წყალმომარაგების სისტემა - წარმოადგენს ფიქსირებულ ხარჯებს. მშენებლობის ხარჯი მაინც გაიწევა სისტემის გამოყენება-არგამოყენების მიუხედავად. საწყისი მთლიანი ფიქსირებული ხარჯის კალკულაცია უნდა დაიყოს ცალკეულ ხარჯებად წყალარინების გამწმენდი ნაგებობის და მექანიზაციის შემთხვევაში (ტუმბო X ამდენი ლარი, მთავარი მილსადენი ამდენი ლარი, დაქსელვა ამდენი ლარი და ა.შ.).

როგორც კი მოხდება აქტივის გამოყენება, ფიქსირებული ხარჯი იქნება ის ხარჯი, რომელიც ამასთანაა დაკავშირებული გამოყენების დონის მიუხედავად. მაგალითად, თუ საკუთრება საჭიროებს უსაფრთხოების გუშაგს, ეს ხარჯები იარსებებს, მიუხედავად იმისა საჭირო გახდება თუ არა გუშაგის ჩართულობა.

ცვლადი ხარჯები – ამ ხარჯებზე გავლენას ახდენს გარკვეული ქმედებები; როცა რაღაც ხდება აქტივთან დაკავშირებით, რაც თავის მხრივ გარკვეულ თანხებს მოითხოვს. როგორც ზემოთ მოცემულ მაგალითში, ამ შემთხვევაშიც საჭიროა ხარჯების შეძლებისდაგვარად დაკონკრეტება ინდივიდუალური აქტივის დონეზე.

ინფორმაციის ქონა იმის შესახებ, რომ საბავშვო ბაღის მოვლა-პატრონობა წელიწადში X ათასი ლარი გვიჯდება გამოსადეგია, მაგრამ უფრო გამოსადეგია ვიცოდეთ დაკონკრეტებული ხარჯები ინდივიდუალური ერთეულების მიხედვით.

ხარჯები შეიძლება იყოს პირდაპირი ან არაპირდაპირი.

პირდაპირი ხარჯებია ის ხარჯები, რომელიც პირდაპირაა დაკავშირებული გარკვეულ აქტივთან.

არაპირდაპირი ხარჯებია ის მუნიციპალური ხარჯები, რომელიც ზუსტად ვერ დაეწერება აქტივს, მაგრამ მიახლოებითი კალკულაცია შესაძლებელია. არაპირდაპირ ხარჯებს ზოგჯერ „ზედნადებსაც“ უწოდებენ.

მაგალითად, თუ მასალა ნაყიდია კონკრეტულად გარკვეული აქტივისთვის ან ვინმეა დაქირავებული კონკრეტული სამუშაოსთვის, ამ შემთხვევაში საქმე გვაქვს პირდაპირ ხარჯებთან. თუ პიროვნება დაქირავებულია რამდენიმე აქტივზე სამუშაოს ჩასატარებლად, ზოგიერთი ხარჯი შეიძლება განიხილოს არაპირდაპირ ხარჯად. ეს განსაკუთრებით ეხებათ მუნიციპალიტეტის იმ თანამშრომლებს, რომლებიც ასრულებენ მოვლა-პატრონობის სამუშაოებს. თუ პიროვნება მუშაობს მხოლოდ ერთ აქტივზე, მაშინ მისი ხელფასი იქნება პირდაპირი ხარჯი ამ აქტივისთვის. მიუხედავად ამისა, თუ პიროვნება პასუხისმგებელია ბევრ აქტივზე დროდადრო სამუშაოების ჩატარებაზე ეს უკვე არაპირდაპირი ხარჯია.

ხარჯების კატეგორიზაციის შემთხვევაში შესაძლებელია მოქნილად პროცესების მართვა - განსაკუთრებით თუ ეს არაპირდაპირ ხარჯებს ეხება. ზოგადი წესის მიხედვით, ხარჯები უნდა გაიზომოს რაც შეიძლება პირდაპირად.

ხარჯების განაწილება კომპლექსური საქმეა. მეტი თვალსაჩინოებისთვის, ავიღოთ შენობა რომელიც ორ კონკრეტულ აქტივადაა გაყოფილი, თუმცა შენობის გათბობის მხოლოდ ერთი ქვითარი მოდის. თუ შენობის ორივე ნაწილშია გამათბობლები, ხარჯები უნდა განაწილდეს პროპორციულად გამათბობლების რაოდენობის ან სართულების ფართის მიხედვით. ეს იქნება არაპირდაპირი ხარჯების განაწილება ქვითართან მიმართებაში შეფასების მიხედვით. თუმცა, თუ ცალკეული მრიცხველებია დამონტაჟებული შენობის თითოეულ ნაწილში, ცალკე ქვითრები მოვა და ზუსტი პირდაპირი ხარჯი მიეწერება თითოეულ აქტივს.

თუ მოხდება დაცვის თანამშრომლის დაქირავება ორი აქტივის სათავალთვალოდ, ხარჯები უნდა გაიყოს - შესაძლოა თანაბრად თუ აქტივები თანაბარი ზომისაა, შესაძლოა პროპორციულად აქტივების ზომიდან გამომდინარე. ხარჯების განაწილება⁵¹ და მიკუთვნება⁵² არ არის აუცილებელი სავსებით ზუსტი იყოს; ანალიზი მენეჯმენტისთვისაა უფრო ვიდრე ფინანსური აღრიცხვისთვის.

მასალების შეძენა ხდება სპეციალურად კონკრეტული აქტივისთვის, მუშახელის დაქირავება ხდება კონკრეტულ აქტივზე სამუშაოს ჩასატარებლად. ამ შემთხვევაში საქმე გვაქვს პირდაპირ ხარჯთან. თუ პიროვნების დაქირავება ხდება სამუშაოს ჩასატარებლად რამდენიმე აქტივზე, მაშინ ეს არის არაპირდაპირი ხარჯი. ეს განსაკუთრებით ხდება მუნიციპალიტეტის თანამშრომლების დასაქმებისას მოვლა-

⁵¹ მხარჯავი ობიექტის ხარჯის პროპორციულად **გადანაწილება** და ხარჯის **მიკუთვნება** არის ბუღალტრული აღრიცხვის მეთოდები. ([მხარჯავი ობიექტი](#) წარმოადგენს ნებისმიერ ერთეულს, რომელიც დამოუკიდებლად არის ასოცირებული რაღაც ხარჯთან). ამ მეთოდებით ღირებულება ეფუძნება წესებსა თუ ფორმულებს იმის ნაცვლად რომ პირდაპირ გაიზომოს რესურსების გამოყენება. ხარჯების გადანაწილება და მიკუთვნება, სწორედ ამიტომ არის **არაპირდაპირი ხარჯის** მაგალითი. www.business-case-analysis.com/cost-allocation.html.

⁵² Ibid.

პატრონობის სამუშაოებზე ხარჯების გადანაწილებისას. პირდაპირი ხარჯების შემთხვევაში, ინდივიდუალური აქტივის არარსებობის დროს არ იქნებოდა ხარჯიც.

ჩანაწერები აქტივების ხარჯთაღრიცხვის შესახებ

აღნიშნული შეიძლება იყოს მარტივი ან რთული, საჭიროებიდან გამომდინარე. თუმცა, მიუხედავად მათი სიმარტივისა თუ სირთულისა, ყველას უნდა ჰქონდეს შემდეგი ძირითადი ელემენტები:

- აქტივის საიდენტიფიკაციო (ID) ნომერი
- ინფორმაცია აქტივის შესყიდვის ხარჯებზე (ფულადი ღირებულება და საცნობარო მითითება).
- ინფორმაცია აქტივის მოვლა-პატრონობის ხარჯებზე (ფულადი ღირებულება და საცნობარო მითითება).
- ინფორმაცია აქტივის საექსპლუატაციო ხარჯებზე (ფულადი ღირებულება და საცნობარო მითითება).
- ინფორმაცია აქტივის რეაბილიტაციის⁵³ ხარჯებზე (ფულადი ღირებულება და საცნობარო მითითება).
- ინფორმაცია აქტივის განკარგვის ხარჯებზე (ფულადი ღირებულება და საცნობარო მითითება).

შესაძლებელი უნდა იყოს ზემოთ მითითებული პუნქტების მიხედვით ხარჯების დაკონკრეტება და დაყოფა პერიოდების მიხედვით.

ფინანსურ აღრიცხვაზე პასუხისმგებელ პირებთან ურთიერთობითა და მათთვის საჭირო მოთხოვნების შესახებ ინფორმაციის მიწოდებით შესაძლებელი უნდა იყოს ინფორმაციის თავმოყრა მინიმალური შეფერხებებით. სადაც ინფორმაცია უკვე თავმოყრილი და გაანალიზებულია, Excel-ში აპლიკაციის დამატებით, „გამართვა“/ადაპტაცია უნდა გახდეს საკმაოდ მარტივი.

⁵³ ეს არის ის ხარჯები, რომლებიც წარმოადგენს ცუდ მდგომარეობაში მყოფი აქტივის არსებულ მდგომარეობას და მისი მდგომარეობის მოყვანას სტანდარტულამდე, რომ შეძლოს საკუთარი თავდაპირველი ფუნქციის შესრულება. მაგალითად, ავილოთ, ძველი დანგრეული სასაწყობე, რომელიც გამოიყენება საბავშვო ბაღად, ხელახალი გადახურვის, სანტექნიკის მოწყობის და მწყობრში მოყვანის შემდეგ.

იმ მუნიციპალიტეტებისთვის, რომლებიც იყენებენ მხოლოდ ფინანსთა სამინისტროს ბუღალტრულ სისტემაში შეტანილ ინფორმაციას, საჭიროა სამინისტროსთან დაკონტაქტება, რათა დაემატოს აქტივთან დაკავშირებული (მთავარი წიგნის) კოდები. ასევე შესაძლებელია ადგილობრივად შემუშავდეს Excel-ზე დაფუძნებული ბუღალტრული აღრიცხვის აპლიკაცია.

მნიშვნელოვანი ჩანაწერი: აქტივების მართვა არ არის ბუღალტრული აღრიცხვა

ის ფულადი თვალსაზრისით არ საჭიროებს ძალიან დიდ სიზუსტეს. მაჩვენებლის არქონას კარგი მიახლოებითი შეფასება სჯობს.

მნიშვნელოვანი ჩანაწერი: თითოეული აქტივი უნდა იყოს ხარჯების და ბიუჯეტის მთავარი კომპონენტი

ეს ეხება ყველა ხარჯს - ფიქსირებულს და ცვალებადს, საოპერაციოს, მოვლა-პატრონობის ხარჯებს და ა.შ.

ეს უკანასკნელი მნიშვნელოვანი ჩანაწერი უკიდურესად მნიშვნელოვანია როცა აქტივების შეფასება ხდება ფასით - რაც სტანდარტული პრაქტიკაა საერთაშორისოდ აღიარებული და სევე საქართველოში. ეს პრაქტიკა არ გამოიყენება მხოლოდ ფიქსირებულ აქტივებთან მიმართებაში, როგორცაა მაგალითად მიწა, შენობები და ა.შ. იგივეა საწარმოების და მექანიზაციის შემთხვევაშიც. ამის სწორად განსახორციელებლად, აღრიცხვების დეპარტამენტმა საჭიროა იცოდეს რა ღირს აქტივი რომ შეიძინოს, რა არის აქტივის რეაბილიტაციის ან განახლების საფასური და მხოლოდ ამის დგინდება აქტივის ღირებულება ყველა შესაბამისი ხარჯის გათვალისწინებით მინუს ცვეთის ხარჯები. ეს ყველაფერი ხორციელდება შესაბამისი რეგულაციებით, რომელიც ეხება მუნიციპალიტეტის აღრიცხვებს და ხორციელდება ფინანსების ან ბუღალტერიის დეპარტამენტის თანამშრომლების მიერ. ცვეთასთან დაკავშირებული რეგულაციები არ არის შეთანხმებული (თუმცა შეიძლება განსხვავდებოდეს - მიწა რაღაც ერთი კონკრეტული განაკვეთით, საწარმო და მექანიზაცია სხვა განაკვეთით) დროთა განმავლობაში შეიძლება შეიცვალოს.

ბიუჯეტი და ბიუჯეტირება

ეს არის დაგეგმვისა და ქმედებების მონიტორინგის აუცილებელი ინსტრუმენტი აქტივების მართვაში ჩართული თანამშრომლებისთვის.

ბიუჯეტირებისას აუცილებელია ყოველთვის გვახსოვდეს ქმედების კომპონენტი. ხშირად ბიუჯეტირება მიიჩნევა მხოლოდ ფინანსურ გეგმად და ძალიან ხშირად ასეც არის. თუმცა, ქმედების კომპონენტი არის არამხოლოდ ბიუჯეტში ლარის ციფრების დასადგენად აუცილებელი ელემენტი, არამედ ასევე წარმოადგენს გეგმაში დაფიქსირებული ლარის ოდენობის გადახრის ახსნის საშუალებას.

აქტივთან დაკავშირებული ბიუჯეტები შეიძლება იყოს წლიური ან მრავალწლიანი, თუმცა წლიური ბიუჯეტი სავალდებულოა. იგი უნდა შემუშავდეს აქტივების მართვის წლიური გეგმის (AAMP) შესაბამისად და მისი ნაწილის სახით. მუნიციპალიტეტის ყველა გეგმა, რომელიც დაკავშირებულია აქტივებთან, უნდა აისახოს AAMP-ში და შესაბამისად იმ ბიუჯეტში, რომელსაც ის შეიცავს. თუ AAMP მიზნად ისახავს აქტივის გაყიდვას და აუცილებელია გარკვეული სამუშაოს ჩატარება გაყიდვის მიზნით მის შესაფარის მდგომარეობამდე მისაყვანად, მაშინ უნდა მოხდეს აღნიშნული სამუშაოების ბიუჯეტირება. ანალოგიურად, თუ იგეგმება შენობის რეაბილიტაცია, საჭიროა ბიუჯეტირება.

ბიუჯეტში უნდა შევიდეს შემდეგი ციფრები:

აქტივის შესყიდვის ხარჯი - უნდა იყოს მაქსიმალურად დეტალური. თუ ის მოიცავს კაპიტალურ ინვესტიციას, უნდა ჩატარდეს ყველა საჭირო კვლევა როგორც ტექნიკური თვალსაზრისით, ასევე ხარჯების კუთხით. საუკეთესო შემთხვევაში უნდა გამოცხადდეს და დასრულდეს ტენდერი - თუმცა, რეალურად საკმარისია ხარჯის შეძლებისდაგვარად ზუსტი შეფასება. ასევე საჭიროა აღნიშნული კვლევების/ტენდერების ხარჯის ბიუჯეტირება.

მოვლა-პატრონობის ხარჯი - მოცემული უნდა იყოს მაქსიმალურად დაწვრილებით და უნდა ემყარებოდეს შენობის მდგომარეობას, წინა ხარჯებს.

საოპერაციო ხარჯი - ეხება იგივე, რაც ზემოთ მოცემულ პუნქტებს, მაგრამ აქ სირთულეს ქმნის ის გარემოება, რომ ამ ხარჯების დიდი ნაწილი შესაძლოა ეხებოდეს სხვა დეპარტამენტს - მაგალითად საბავშვო ბაღის შემთხვევაში. საუკეთესო ვარიანტში უნდა გაიმიჯნოს აქტივის საოპერაციო ხარჯი იმ ქმედებების საოპერაციო ხარჯისგან, რომელაც ადგილი აქვს მოცემულ აქტივში. იგივე მაგალითს რომ დავუბრუნდეთ, მასწავლებელთა სახელფასო ხარჯი მოდის ერთი ბიუჯეტიდან, მაგრამ რა სიტუაციაა დაცვასთან მიმართებით? - მათი ხარჯიც იმავე ბიუჯეტიდან იფარება თუ უნდა ეკუთვნოდეს აქტივის საოპერაციო ხარჯს? დაცვის ხარჯი განპირობებულია მხოლოდ იმით, რომ ეს აქტივი სკოლაა თუ ამ ხარჯის გარკვეული ნაწილი მაინც იქნებოდა გასაწევი აქტივის დასაცავად⁵⁴?

სარეაბილიტაციო ხარჯი - ფულადი ღირებულება და დეტალური მონაცემები. ისევე, როგორც აქტივის შეძენის შემთხვევაში, თუ არსებობს კაპიტალური ინვესტიციის კომპონენტი, მაშინ საჭიროა კვლევების (მ.შ. ხარჯისა და სარგებლის ანალიზის) ჩატარება. ასევე, აუცილებელია აღნიშნული კვლევების/ტენდერების ბიუჯეტირება.

აქტივის განკარგვის ხარჯი - ფულადი ღირებულება და დეტალური მონაცემები. აქ შედის აქტივის განკარგვასთან, შეფასებასთან⁵⁵, სატენდერო პროცედურებთან და ა.შ. დაკავშირებული მოსალოდნელი ხარჯები; შესაძლოა საჭირო გახდეს მიახლოებითი შეფასება.

ბიუჯეტები უნდა შემუშავდეს ცალკეული აქტივის დონეზე - Excel-ის გამოყენებით უნდა აიგოს ცხრილი, რომლის ერთ სვეტში მოცემული იქნება აქტივის ნომრები, ხოლო მეორე სვეტში დაფიქსირდება ხარჯის კატეგორია. მსგავსი ცხრილის დახმარებით შეძლებთ ბიუჯეტის ანალიზს და ნათლად წარდგენას. აღნიშნული ცხრილი შეიძლება იყოს უფრო დიდი გვერდის შემადგენელი ნაწილი, სადაც თითოეულ აქტივს ექნება თავისი გვერდი, რომელშიც შევა დეტალური ხარჯები (რისთვისაც ხდება ბიუჯეტირება) და დაუკავშირდება მთავარ შემაჯამებელ გვერდს.

⁵⁴ აღნიშნულზე საუბარია ზემოთ მოცემულ ნაწილში ხარჯების გადანაწილება და მიკუთვნება.

⁵⁵ იხილეთ თავი 12 და დანართი H – შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიდგომა.

ძალიან მნიშვნელოვანია მოვლა-პატრონობის ხარჯის ბიუჯეტირება აქტივების მართვისთვის. განსაკუთრებით მაშინ, როცა გათვალისწინებულია აქტივის სასიცოცხლო ციკლთან დაკავშირებული ხარჯთაღრიცხვა. უნდა მოხდეს თანხის ბიუჯეტირება რეაბილიტაციისთვის მიმდინარე წელს თუ უფრო მეტი ფული შევიდეს მომდევნო წლის ბიუჯეტში მოვლა-პატრონობისთვის? ეს არის შეკითხვები, რომელსაც პასუხი უნდა გაეცეს. შეკითხვები, რომელიც წამოიჭრება, არის შემდეგი - უნდა ჩავატაროთ თუ არა რეაბილიტაცია მიმდინარე წელს ანუ გავაგრძელოთ მოვლა-პატრონობა თუ გამოვცვალოთ იგი მომავალ წელს? - ამას მოსდევს შეკითხვა - შევძლებთ თუ არა დაფინანსების გარე წყაროების მოძიებას აქტივის ჩასანაცვლებლად?

როცა ვსაუბრობთ მოვლა-პატრონობაზე, კატეგორიებად დაყოფა ან პრიორიტეტების დადგენა ძალიან მარტივად არის შესაძლებელი:

- თუ აქტივი კრიტიკულია, მისი მწყობრიდან გამოსვლა არ უნდა მოხდეს, მოვლა-პატრონობა აუცილებელია და სხვა გამოსავალი არ გვაქვს - მოვლა-პატრონობა უნდა ჩატარდეს, ვინაიდან სამუშაოების არჩატარების ხარჯი უფრო დიდი იქნება, ვიდრე სამუშაოების ჩატარებისა⁵⁶.
- თუ აქტივი საჭიროებს შეკეთებას, მაგრამ ეს აქტივი არ არის კრიტიკული - სახსრების არსებობის შემთხვევაში სარემონტო სამუშაოები უნდა ჩატარდეს.
- თუ აქტივი საჭიროებს მოვლა-პატრონობას - სასურველია მოვლა-პატრონობის ჩატარება, თუ ამის სახსრები მოიპოვება.

ბიუჯეტში ნათლად უნდა იყოს მითითებული მოვლა-პატრონობის მნიშვნელობა თითოეულ აქტივთან მიმართებით.

მსხვილი აქტივების ბიუჯეტების შედგენისას ყურადღება უნდა გავამახვილოთ ისეთი ბიუჯეტის შემუშავებაზე, რომელიც მოიცავს აქტივის სრულ მოსალოდნელ სასიცოცხლო ციკლს - ეს ბიუჯეტი შეიძლება არ იყოს ისეთივე დეტალური, მაგრამ

⁵⁶ კრიტიკულ აქტივებთან დაკავშირებით დეტალური ინფორმაციისთვის იხ. მე-11 თავი.

საკმაოდ გამოსადეგია, განსაკუთრებით იმ აქტივებისთვის, რომლებიც უახლოვდებიან თავიანთი სასიცოცხლო ციკლის ამოწურვას.

როგორც წინამდებარე სახელმძღვანელოში აღინიშნა, სასიცოცხლო ციკლთან დაკავშირებული ხარჯები ყოველთვის გასათვალისწინებელია. ერთ საბიუჯეტო პერიოდში შეძენილი აქტივები ზეგავლენას იქონიებენ საბიუჯეტო პერიოდებზე მომავალში - მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციის ხარჯი.

როგორც აღინიშნა, ბიუჯეტირებას ახასიათებს ქმედების ელემენტი. ბიუჯეტში უნდა შევიდეს, თუ რა სამუშაოები იგეგმება - 10 კმ-იანი ახალი გზა, 100 გარე განათების ბოძი, შენობის სრული რეაბილიტაცია წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემის ჩათვლით. ეს შეფასება აუცილებელია არამხოლოდ აქტივების მართვისთვის, ასევე გაღებული ხარჯის შედეგად მიღებული პროგრესის დასადგენად. მაგალითად, ბევრ სამშენებლო პროექტში გასამრჯელო დამოკიდებულია დასრულებული სამუშაოების %-ზე.

მოვლა-პატრონობისა და რეაბილიტაციის ბიუჯეტის წარდგენისას ახსნილი უნდა იყოს ყველა სამომავლო დანაზოგი, რომელსაც ეს სამუშაოები მოიტანს.

თითოეულ ბიუჯეტს თან უნდა ახლდეს ამომწურავი დასაბუთება და შესაბამისი დოკუმენტები.

ბიუჯეტი და ფაქტობრივი დანახარჯი

მოცემული ბიუჯეტის პერიოდში, თვეების გასვლასთან ერთად საჭიროა და ამავდროულად მართვის სწორი პრაქტიკაა, რეგულარულად შედარდეს ბიუჯეტში გაწერილი და ფაქტიური ციფრები. აღნიშნულის გაკეთება მარტივად არის შესაძლებელი, როგორც ნაჩვენებია ქვემოთ.

ქმედება	თვე01	თვე02	თვე03	თვე04	თვე05	თვე06	თვე07	თვე08	თვე09	თვე10	თვე11	თვე12	სულ	ბიუჯეტი	ბალანსი	% ბალანსი	შენიშვნები
A																	
B																	

ეს მარტივად შეიძლება გაკეთდეს Excel-ში და დაუკავშირდეს ბიუჯეტის გვერდს (spreadsheet) - ანუ შეიძლება გაკეთდეს ძალიან მარტივად ან ძალიან რთულად, რაც თქვენზეა დამოკიდებული.

ბოლო სვეტი „შენიშვნები“ ძალიან მნიშვნელოვანია - აქ შედის მოკლე განმარტება, თუ რატომ მოხდა გადახრა ბიუჯეტიდან. ხარჯები შეიძლება არ გასცდეს ბიუჯეტს, მაგრამ რეალურად შესრულებული იყოს დაგეგმილზე ნაკლები სამუშაო. გთხოვთ იხილოთ ზემოთ მოცემული პარაგრაფი, რომელიც ეხება ქმედებების შეფასებას. ანალოგიურად, პუნქტი შეიძლება ჭარბობდეს ბიუჯეტს - თუ ეს ასეა, აღნიშნული ახსნილი იქნება ამ სვეტში.

ბიუჯეტში ყოველთვის მითითებული უნდა იყოს გაუთვალისწინებელი ხარჯი - რეალურად არაფერი ხდება გეგმის მიხედვით. თანხა კი დამოკიდებულია სამუშაოების ტიპსა და კომპლექსურობაზე.

მნიშვნელოვანი პუნქტები: ბიუჯეტები

აქტივების მართვის ბიუჯეტები არის გეგმები - გეგმები შეიძლება შეიცვალოს გარემოებებიდან გამომდინარე. შემოთავაზებული ცვლილებები უნდა იყოს დასაბუთებული.

იმაზე მეტის დახარჯვა, ვიდრე ბიუჯეტით არის გათვალისწინებული აუცილებლად არ მიუთითებს იმაზე, რომ ზედმეტად ბევრს ხარჯავთ, ეს შეიძლება ნიშნავდეს იმასაც, რომ ბიუჯეტი თავიდანვე არასწორად იყო შედგენილი.

ბიუჯეტის დაცვა ყოველთვის არ არის საზეიმო ფაქტი, ვინაიდან ბიუჯეტიც შეიძლება არასწორი იყოს.

7. აქტივის სასიცოცხლო ციკლის მართვა და შესაბამისი ხარჯები

თავის დანიშნულება

წინამდებარე თავში საუბარია მეტად მნიშვნელოვან კონცეფციაზე სახელწოდებით აქტივების სასიცოცხლო ციკლი. თანამშრომლები დეტალურად შეაფასებენ სასიცოცხლო ციკლის მართვის მნიშვნელობას და გაიაზრებენ მის არსსა და დატვირთვას. აღნიშნულის გაცნობიერება აუცილებელია აქტივების დაგეგმვისა და მართვის პროცესში.

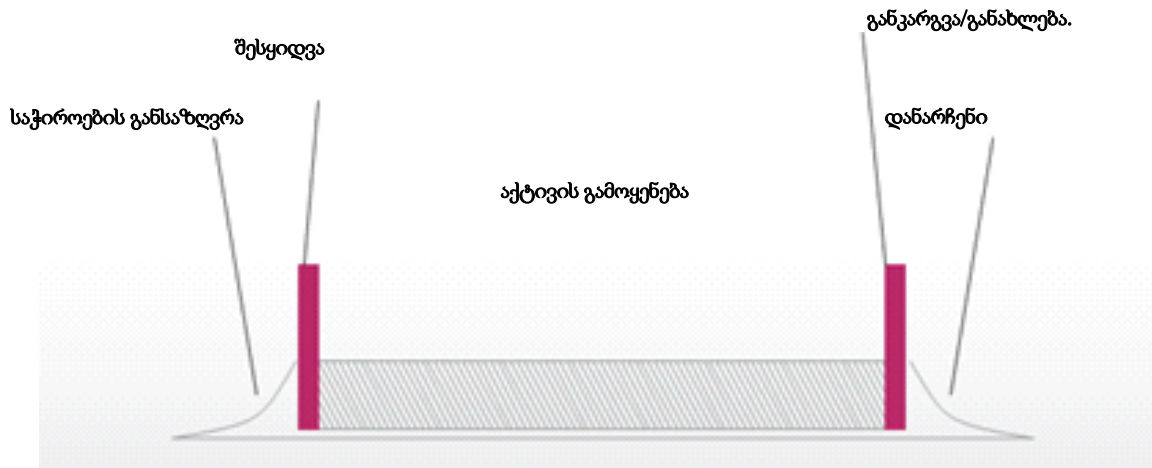
შესავალი

წინამდებარე სახელმძღვანელოში შეტანილ აქტივებს აქვთ სასიცოცხლო ვადა ან ციკლი. ზოგ აქტივს, მაგალითად მიწას, თავისი არსიდან გამომდინარე შესაძლოა ჰქონდეს ათასწლიანი სასიცოცხლო ციკლი, შენობებს შეიძლება ჰქონდეთ ათწლიანი, ძეგლებს ასწლიანი, გზებს დაახლოებით ათწლიანი, წყლის მიწებს ათწლიანი სასიცოცხლო ციკლი.

აქტივის თითოეულ კატეგორიას განსხვავებული სასიცოცხლო ციკლი ექნება, შესაბამისად, თავისი სასიცოცხლო ციკლის მანძილზე ყურადღებასაც განსხვავებულ დონეზე მოთხოვს. აღნიშნული ძალიან მნიშვნელოვანია აქტივების მართვის პროცესში. მიწა, თავისი სასიცოცხლო ციკლიდან გამომდინარე, მეტად უნიკალური აქტივია - თუ წყალი არ დაფარავს ან მოწყვეტს მიწას, მისი „თავიდან მოშორება“ უკიდურესად რთულია. თუმცა, დროთა განმავლობაში მიწის მახასიათებლები შეიძლება შეიცვალოს და თანაც საგრძნობლად. სახნავ-სათესი მიწა შეიძლება დაჭაობდეს და დაკარგოს მოსავლის მოყვანის ფუნქცია. ასეთ შემთხვევაში თქვენ კვლავ გექნებათ მიწა, მაგრამ ეს აღარ იქნება მიწა, რომელსაც თავდაპირველად ფლობდით. თუ აქტივის სახით ფლობთ შენობას, რომელიც

მიწისძვრის შედეგად განადგურდება, თქვენ აღარ შეგრჩებათ შენობა და დარჩებით მხოლოდ ნანგრევების ამარა, თუმცა დაგრჩებათ მიწა, სადაც ეს შენობა იდგა.

აქტივის სასიცოცხლო ციკლი⁵⁷ დროთა განმავლობაში



აქტივს ზემოთხსენებული სასიცოცხლო ციკლის ხანგრძლივობის განმავლობაში, ყურადღება უნდა მიექცეს, რათა შენარჩუნდეს კარგ მდგომარეობაში. მაგალითად⁵⁸, წყლის პირთან ახლოს მდებარე მიწის შემთხვევაში შეიძლება აშენდეს დატბორვის საწინააღმდეგო ნაგებობები, სადრენაჟო სისტემა, ან შესაძლოა მოხდეს წყლის გადატუმბვა, რათა აიწიოს სუფთა წყლის დონემ და წნევამ მარილიანი წყლის შემოჭრის⁵⁹ თავიდან ასაცილებლად.

ქვემოთ მოყვანილი სურათი კარგი მაგალითია სადრენაჟო სისტემის, რომელიც გარკვეული სამუშაოების ჩატარებას საჭიროებს. ეს სურათი ცხადყოფს, რომ დროთა განმავლობაში აქტივს ხელის შევლება ჭირდება - ამ შემთხვევაში გაწმენდა და ასევე ზედაპირის გასუფთავება ნებისმიერი ნარჩენებისგან.

⁵⁷ წყარო – აქტივების ჟურნალი, 2011 წლის სექტემბერი – სასიცოცხლო ციკლის განმარტება ჯონ ვუდჰაუსის მიხედვით.

⁵⁸ მიწა გამოყენებულია მაგალითად იმ პოტენციური საკითხების მრავალფეროვნების გამო, რომელმაც

შეიძლება გავლენა იქონიოს მის მდგომარეობაზე. ზოგიერთი ასეთი საკითხი შესაძლოა თვალში საცემი არ გახდეს დროის მოკლე პერიოდში - მაგალითად ნარჩენებით დაბინძურება.

⁵⁹ თუ წყლის დონე დაეცა, სანაპირო ზოლთან ახლოს მდებარე მიწაზე შეიძლება შეიჭრას წყალი - რაც იმ შემთხვევაში ხდება, როცა სანაპიროსთან ახლოს მცხოვრები მოსახლეობა იღებს წყალს წყლოვანი ჰორიზონტებიდან და ა.შ. გრუნტის წყლების არსებული დონე დაბინძურდება მარილით და საბოლოოდ ეს დაბინძურება მიწასაც.



წყარო: www.facebook.com/ImeretisMxare/photos

ამ კონკრეტულ შემთხვევაში შესაძლოა ყურადსაღები იყოს სადრენაჟო არხის სიღრმის შემოწმება და ასევე დაცემის კუთხის - ეს შესაძლებელს გახდიდა უფრო მეტი წყლის სწრაფად გატარებას. ასევე აუცილებელია რამე ტიპის საფარი, რაც შეამცირებდა ნაგვის და ფოთლების ჩაყრას არხში.

მიწა, რომელიც წყალაღებისთვის გამოიყენება, შესაძლოა დაკარგოს ნაყოფიერება და უკიდურეს შემთხვევაში გამოშრეს.

ეს გახლავთ აქტივის მდგომარეობის ცვლილების უკიდურესი შემთხვევები, მაგრამ მათი უგულვებელყოფა არ შეიძლება - ცვლილება წლიდან წლამდე შესაძლოა შეუმჩნეველი იყოს, მაგრამ როგორც კი შესამჩნევი ხდება, უკვე იმდენად სერიოზულია, რომ შესაძლოა შეუქცევადიც იყოს. მსგავსი მდგომარეობის პრევენცია ან თუნდაც უკუქცევა კი დიდ ძალისხმევას მოითხოვს დროის, ტექნოლოგიისა და დაფინანსების კუთხით.

დაწვევისკენ, მეწყერისკენ მიდრეკილ ტერიტორიაზე არსებული მიწა და ჭალები მსგავსი მგომარეობის განვითარების მაღალი რისკის ქვეშაა, მაგრამ ამ შემთხვევაში შედეგი უფრო ადვილად შესამჩნევია.

საქართველოში მიწის სასიცოცხლო ციკლთან დაკავშირებული კონკრეტული გარემოებები არსებობს, რისი გათვალისწინებაც მოუწევთ გარკვეულ მუნიციპალიტეტებს და ეს გახლავთ დაბინძურებასთან დაკავშირებული პრობლემები. მაგალითად, გრუნტის წყლების ან უშუალოდ მიწის დაბინძურება ინდუსტრიული საქმიანობის შედეგად მიღებული მძიმე მეტალის ნარჩენებით, მათ შორისაა ნავთობის ჩაღვრა ან შესანახი ავზიდან ჟონვა. აქტივი - მიწა, რომელიც შეიძლება გამოყენებულ იქნას საცხოვრისის ასაშენებლად, შეიძლება გამოუსადეგარი აღმოჩნდეს გრუნტის წყლების დაბინძურების ან მძიმე ქიმიური და მძიმე მეტალებით დაბინძურების გამო, რაც მაგალითად, გამოწვეული იყო ძველი და/ან სიახლოვეს მიმდინარე ინდუსტრიული საქმიანობით. შესაძლოა არსებობდეს რეაბილიტაციის შანსი, მაგრამ ეს მეტად ძვირადღირებულია.

მუნიციპალიტეტებმა, რომლებიც მიიჩნევენ, რომ ფლობენ მსგავს მიწებს/ობიექტებს უნდა გამოიკვლიონ ტერიტორია მეცნიერული და ეკოლოგიური თვალსაზრისით არამარტო ზედაპირულად, არამედ რამდენიმე მეტრის სიღრმეში.

აქტივების უმეტესობა არ საჭიროებს დიდ ყურადღებას იმ მხრივ, თუ რა შეიძლება მოუვიდეს ან რისი გაკეთება შეიძლება დაგვჭირდეს მათ მისაღებ მდგომარეობაში შესანარჩუნებლად.

აღნიშნულს 'აქტივის მოვლა-პატრონობა' ჰქვია. სანამ დეტალურად ვისაუბრებთ მოვლა-პატრონობაზე უნდა გავითვალისწინოთ თითოეული აქტივისთვის დამახასიათებელი მნიშვნელოვანი პარამეტრი - საექსპლუატაციო სასიცოცხლო ვადა. წინამდებარე სახელმძღვანელოში ეს ტერმინი მოიაზრებს პერიოდს, რომლის განმავლობაშიც აქტივი ხელმისაწვდომი და გამოყენებადია მუნიციპალიტეტისთვის. აღნიშნული ყოველთვის უნდა გვახსოვდეს, ვინაიდან მოვლა-პატრონობის ტიპი და სიმწვავე (დაკავშირებულ ხარჯებთან ერთად) დროთა

განმავლობაში იცვლება. საბოლოოდ დადგება დრო, როცა მოვლა-პატრონობის ხარჯი გადაწონის აქტივის ფლობიდან მიღებულ სარგებელს. ხანდახან გამოიყენება ტერმინი “ეკონომიური სასიცოცხლო ვადა”, ანუ დრო, რომლის განმავლობაშიც აქტივის ექსპლუატაცია და მოვლა-პატრონობა ყველაზე იაფი ალტერნატივაა მომსახურების საჭირო დონეზე მისაწოდებლად.

ამ კონტექსტში მოვლა-პატრონობა განისაზღვრება, როგორც ყველა საჭირო ქმედება აქტივის გამართული მუშაობის შეძლებისდაგვარად უზრუნველსაყოფად; ეს მოიცავს ყოველდღიურ საქმიანობას აქტივის ქმედუნარიანობის შესანარჩუნებლად, მაგ.: გზების ორმოული შეკეთება და არა რეაბილიტაცია ან განახლება. ეს გახლავთ საოპერაციო ხარჯი, რომელიც საჭიროა იმისთვის, რომ აქტივმა მიაღწიოს და ამოწუროს თავისი ქმედუნარიანი ფუნქციონირების ვადა. არსებობს მოვლა-პატრონობის მრავალი ტიპი, რაც განმარტებულია ქვემოთ მოცემულ ცხრილში:

მოვლა-პატრონობის ტიპები:

მოვლა-პატრონობის ტიპი	შემუშავება
<u>გეგმიური მოვლა-პატრონობა</u> სარემონტო სამუშაო, რომლის საჭიროებაც დგინდება და იმართება მოვლა-პატრონობის მართვის სისტემით (MMS). MMS-ის ფარგლებში შემავალი სამუშაოები მოიცავს მდგომარეობის შემოწმებას და შეფასებას გაუმართაობის/მწყობრიდან გამოსვლის კრიტერიუმების/გამოცდილების გამოყენებით, გეგმა-გრაფიკის შედგენას პრიორიტეტულობიდან გამომდინარე,	აღნიშნული ეხება შენობებს/მიწას, ასევე მოწყობილობებსა და დანადგარებს. ხდება მისი წინასწარ დაგეგმვა და განრიგის შედგენა. აუცილებელია, აღნიშნული განრიგის შეტანა აქტივების მართვის წლიურ ანგარიშში და გათვალისწინება ბიუჯეტის დაგეგმვისას. დაგეგმვისა და განრიგის შედგენისთვის საჭიროა ვფლობდეთ ინფორმაციას აქტივების მდგომარეობის შესახებ. ამაში ასევე შედის პრევენციული მოვლა-პატრონობა. აღნიშნულის მაგალითია დატბორვის საწინააღმდეგო

<u>მოვლა-პატრონობის ტიპი</u>	<u>შემუშავება</u>
სამუშაოების ჩატარებას და ანგარიშგებას იმასთან დაკავშირებით თუ რა გაკეთდა, რაც გამოიყენება მოვლა-პატრონობის ისტორიის შედგენისას და მისი და მომსახურების მიწოდების ხარისხის გასაუმჯობესებლად.	მოწყობილობების დამონტაჟება იმ შემთხვევაში, თუ მოსალოდნელია მდინარის დონის მატება; ან მეწყერ საწინააღმდეგო ბადეების გაშლა თუ ველით ძლიერ წვიმებს.
<u>მცისიერი მოვლა-პატრონობა</u> არაგეგმიური სარემონტო სამუშაოები, რომელიც ხორციელდება მოთხოვნის წარმოშობის შემდეგ და ხელმძღვანელობის/ზედამხედველების მითითებებისებრ. სხვა სიტყვებით, ეს გახლავთ მოვლა-პატრონობა, რომელიც ტარდება აქტივის მწყობრიდან გამოსვლის შემდეგ.	ეს პუნქტიც ეხება შენობებს/მიწას და მოწყობილობებს. თუ აღინიშნა აქტივის მწყობრიდან გამოსვლა ან გაუმართაობის ფაქტი, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ აქტივი ვეღარ შეასრულებს დაკისრებულ ფუნქციას, საჭიროა მისი დროული შეკეთება. აღნიშნულს წინასწარ ვერ განვსაზღვრავთ, მაგრამ აუცილებელია მსგავსი შემთხვევებისთვის⁶⁰ თანხა გათვალისწინებული იყოს ბიუჯეტში, განსაკუთრებით მაშინ, თუ აქტივი ძველია. ასევე, წინასწარ უნდა დაიგეგმოს სათანადო ნაწილების მინიმალური მარაგი, რაც ხელმისაწვდომი იქნება მოწყობილობების მწყობრიდან გამოსვლის შემთხვევაში. საჭიროა მონიტორინგი, რათა მინიმუმადე შევამციროთ მცისიერი მოვლა-პატრონობის საჭიროება.
<u>დაგვიანებული მოვლა-პატრონობა</u> ხარვეზი ჩატარებულ სარეაბილიტაციო	ეს გახლავთ მოვლა-პატრონობა, რომელიც უნდა ჩატარებულიყო, მაგრამ არ ჩატარდა

⁶⁰ სათანადო ბიუჯეტის გადანაწილება.

მოვლა-პატრონობის ტიპი	შემუშავება
სამუშაოებში, რის გამოც განხორციელებული ღონისძიებები არ აღმოჩნდა საკმარისი აქტივის პოტენციალის შესანარჩუნებლად.	თავის დროზე. გადავადების მიზეზი ხშირად გახლავთ სახსრების ან სხვა რესურსის არარსებობა ან უფრო მაღალი პრიორიტეტულობის მქონე სხვა აქტივებისთვის მოვლა-პატრონობის აუცილებლობა.
<u>კონკრეტული ტიპის მოვლა-პატრონობა</u> აქტივების ძვირადღირებული კომპონენტების/ქვე-კომპონენტების ჩანაცვლება, რაც ხორციელდება რეგულარულ ციკლებად და მოიცავს მაგ: გადაღებვას, კონდიცირების მოწყობილობების გამოცვლას და ა.შ. აღნიშნული სამუშაო, როგორც წესი, ექცევა კაპიტალური/მოვლა-პატრონობის ზღვარის ქვეშ და გათვალისწინებული უნდა იყოს კონკრეტულ მოვლა-პატრონობის ბიუჯეტში.	ეს ეხება თითქმის ყველა აქტივს, მაგრამ ძირითადად მოწყობილობებსა და ინფრასტრუქტურას. ეს გახლავთ გეგმიური მოვლა-პატრონობის სახე, რომელიც ყურადღებას ამახვილებს აქტივის კომპონენტების ჩანაცვლებაზე ან შეკეთებაზე - მაგ.: ძრავის/ურდულეების გამოცვლა და ა.შ. სათადარიგო ნაწილების ხელმისაწვდომობა არ არის ისეთი მწვავე საკითხი, როგორც რეაქტიული მოვლა-პატრონობის შემთხვევაში, მაგრამ მაინც გასათვალისწინებელია. აღნიშნული მოვლა-პატრონობა უნდა დაიგეგმოს წინასწარ და შევიდეს აქტივების მართვის წლიურ გეგმასა და ბიუჯეტში.

მოვლა-პატრონობასთან დაკავშირებული ღონისძიებები შესაძლებელია და აუცილებელია დაიგეგმოს წინასწარ; ზოგიერთი აქტივი წლის განმავლობაში მინიმალურ მოვლა-პატრონობას საჭიროებს - კერძოდ, მიწა. გარკვეული აქტივები მეტი საოპერაციო დატვირთვის ქვეშაა და ამიტომ შეიძლება დასჭირდეთ ხელის უფრო ხშირად შევლება.

უნდა შედგეს მოვლა-პატრონობის განრიგი, რომელიც რეგულარულად უნდა განახლდეს. განრიგში მოცემული უნდა იყოს ყველა აქტივი და ჩანდეს დროში

გაწერილი გეგმიური მოვლა-პატრონობის დაწყებისა და დასრულების თარიღებთან ერთად. აღნიშნული შეიძლება გაკეთდეს კომპიუტერულ პროგრამაში, MS ოფისის მარტივ Excel-ის ცხრილში ან Project Management-ის ცხრილში. თუ აირჩევთ Excel-ს და ზედმიწევნით დაგეგმავთ თქვენს მონაცემებს, შეძლებთ დაუკავშიროთ იგი google map-ს დაგეგმილი სამუშაოების მუნიციპალიტეტის რუკაზე დასატანად. აქტივების მართვის მიმართულებით მომუშავე პერსონალს არ ევალება მოვლა-პატრონობის უშაულოდ ჩატარება, მაგრამ მათ პასუხისმგებლობაში შედის მოვლა-პატრონობის განხორციელების უზრუნველყოფა გრაფიკის მიხედვით. პერსონალმა ზედმიწევნით უნდა აწარმოოს ყველა გაწეული მომსახურების ჩანაწერი და რეგულარულად შეიტანოს ცვლილებები აქტივების რეესტრში.

მნიშვნელოვანი ჩანაწერი – კრიტიკული / მაღალი

პრიორიტეტულობის მქონე აქტივები

ზოგ აქტივს შეიძლება არ ჰქონდეს მაღალი პრიორიტეტი რეგულარული მოვლა-პატრონობის ჩასატარებლად, მაგრამ ჰქონდეს აბსოლუტური პრიორიტეტი მყისიერი მოვლა-პატრონობისთვის.

აღნიშნული შესაძლოა წინააღმდეგობრივად გამოიყურებოდეს, მაგრამ რეალურად, ბევრ შემთხვევაში, ძალიან ლოგიკურია. მაგალითად, თქვენს პასუხისმგებლობაში არსებული ტერიტორიისკენ მიმავალ მთავარ გზაზე გადებულია ხიდი. ხიდს რეგულარულად ასუფთავებენ და შეიძლება ღებავენ კიდევ რამდენიმე წელიწადში ერთხელ. თუ აღნიშნული არ განხორციელდა თვეების განმავლობაში (გადაიდო/დაგვიანდა), ეს შესაძლოა საჩივრების მიზეზი გახდეს. თუმცა, თუ მოხდება სიტყვაზე ხიდის დატბორვა, განადგურება ან დაზიანება, ეს მოითხოვს დაუყოვნებლივ ჩარევას.

ეს მშენებარე ხიდი აშკარად კრიტიკული აქტივია - ცხადია, რომ აქ ახალი ხიდი კი არ შენდება არამედ იცვლება უკვე არსებული. ავტორებისთვის უცნობია შეცვლის მიზეზი.



წყარო: <https://www.facebook.com/ChiaturisMunitsipalitetisGamgeoba/photos>

სხვა, ნაკლებად თვალშისაცემი მაგალითი შესაძლოა იყოს წყლის ტუმბოების მწყობრიდან გამოსვლა და სოფლისთვის წყალმომარაგების შეჩერება. ეს მეტად შემაწუხებელ პრობლემას წარმოადგენს მოსახლეობისთვის. თუმცა, მსგავსი შემთხვევებისთვის აქტივების საგულდაგულო მონიტორინგით შესაძლოა გამოვავლინოთ მწყობრიდან გამოსვლის შესაძლო მაფრთხილებელი ნიშნები, რაც საშუალებას მოგვცემს ჩავატაროთ პრევენციული მოვლა-პატრონობა გაუმართაობის განვითარებამდე და მომსახურების მიწოდების შეფერხებამდე. იმ შემთხვევაში, თუ შევხებით მოწყობილობებს/დანადგარებს, აუცილებელია გვქონდეს სათანადო ნაწილები. კომპრომისია საჭირო მარაგებისა და სახსრების დასაბალანსებლად. სათანადო ნაწილები ხშირად საკმაოდ ძვირადღირებულია, ამიტომ ფინანსური სექტორის თანამშრომლები ამას აღიქვამენ ფულის „დამწყვდევა“ საცავში. აღნიშნული დაზღვევას ჰგავს, როცა ის არ გჭირდება, თვლი, რომ ფულს ყრი, მაგრამ როცა გაუთვალისწინებელი გარემოება იქმნება, მაშინ ის ნამდვილად გამოგადგება. თუ წყლის ტუმბოები ადგილზე იშოვება, უბრალოდ უნდა იცოდეთ, სად შეიძლება მათი ყიდვა (იმ დაშვებით, რომ შესყიდვის პროცედურები და დაფინანსების არსებობა საშუალებას იძლევა შესყიდვა მოხდეს სწრაფად) ან ერთი უნდა იქონიოთ

მარაგში. თუ საგანი არ იშოვება ადგილობრივად და მის ჩამოტანას სჭირდება დღეები ან მითუმეტეს კვირები, უნდა იქონიოთ მინიმალური მარაგი ახალი პარტიის ჩამოსვლამდე.

იგივე ეხება მილსადენებს, სარქველებს და ფილტრებსაც, გენერატორებსაც.

ცხადია მარაგებში ვერ გექნებათ ხიდი ან გზა (მისი შემადგენელი ნაწილებიც კი), მაგრამ კარგი იქნება მოგეპოვებოდეთ ბლოკები, ბეტონი, ასფალტი ან ბადე. ეს მარაგი საკმარისი უნდა იყოს ტექნიკური ჯგუფისთვის, რათა არ შეფერხდეს სარემონტო სამუშაოები ახალი მასალის ჩამოტანამდე.

არსებითად მნიშვნელოვანია, არსებობდეს სათადარიგო ნაწილების (რომელიც სენსიტიურია დროსთან მიმართებაში) რეზერვი მარტივად გამოყენებადი - რომ შესაძლებელი გახდეს აქტივის ფუნქციონირება მის სათანადო აღდგენამდე. მაგალითი იქნებოდა, სათადარიგო ნაწილები ტუმბოებისა და გენერატორებისთვის, წყალმომარაგებისა და წყალარინების ფილტრების ეკრანები, ლობების მეტალის ბადეები, სათადარიგო მილები. ასეთივე ნაწილები, მაგალითად ქვიშის ტომრები, რომლებიც გამოიყენება წყალმოვარდნისას წყლის ბლოკირებისთვის ან მისთვის მიმართულების შესაცვლელად. იგივე თვალსაზრისით გამოიყენება წყალგაუმტარი მილები და შლანგები.

მსგავსი მიდგომით უნდა შევხედოთ ყველა აქტივს, განსაკუთრებით კი აუცილებელ და მაღალი პრიორიტეტულობის მქონე აქტივებს.

ფულის დაზოგვა და მომსახურების გაუმჯობესება შესაძლებელია გამოყენებული მოწყობილობების მრავალფეროვნების შემცირებით; მაგალითად: თუ მუნიციპალიტეტი იყენებს სხვადასხვა ტიპის ტუმბოებს, საჭირო ხდება სათადარიგო ნაწილების შეძენა თითოეული მათგანისთვის, მაგრამ თუ გამოიყენებთ მხოლოდ ერთი ტიპის ტუმბოს, აღარ იქნება საჭირო ამდენი სათადარიგო ნაწილის შეძენა/შენახვა (ანუ ერთი ტიპის ორი მოწყობილობა და არა ექვსი ტიპის ერთმანეთისგან განსხვავებული მოწყობილობები). აქტივების მართვის

მიმართულებით მომუშავე პერსონალი უნდა ჩაერთოს მარაგში სათადარიგო ნაწილების საჭირო დონის დადგენის პროცესში.

დროთა განმავლობაში (სასიცოცხლო ციკლის მსვლელობა უნდა აღირიცხებოდეს - საუკეთესო შემთხვევაში მოვლა-პატრონობის მონიტორინგისთვის არსებული აპლიკაციის გამოყენებით) აქტივი უფრო და უფრო მეტ მოვლა-პატრონობას საჭიროებს თავისი ფუნქციის შესანარჩუნებლად.

დადგება დრო (და ამისთვის პერსონალი წინასწარ უნდა იყოს მზად), როცა საჭირო გახდება გადაწყვეტილების მიღება და წინადადებების წარდგენა იმის შესახებ, თუ რა ვუყოთ აქტივს:

- განვაგრძოთ საქმიანობა ჩვეულ რეჟიმში და ჩავატაროთ ძვირადღირებული მოვლა-პატრონობა, როცა აქტივის მდგომარეობა უფრო და უფრო უარესდება;
- განვახორციელოთ რეაბილიტაცია, რითაც გავახანგრძლივებთ აქტივის სასიცოცხლო ვადას;
- გამოვცვალოთ აქტივი.

გადაწყვეტილება უნდა მიიღოს აქტივების მართვაში ჩართულმა პერსონალმა, მაგრამ მათ უნდა წარადგინონ თითოეული ალტერნატივის სრული და ამომწურავი ანალიზი ხარჯებისა და მოვლა-პატრონობის, ასევე საოპერაციო ხარჯების შესახებ.

თავიანთი სასიცოცხლო და ფუნქციური ვადის ამოწურვასთან მიახლოებული აქტივები შეიძლება გამოვიყენოთ სხვა დანიშნულებით - კერძოდ შენობები. ასევე, თუ არსებობს შენობები, რომლებიც გამოუყენებელია მათი ცუდი მდგომარეობის გამო, შეგვიძლია განვიხილოთ სარემონტო სამუშაოების ჩატარების ვარიანტი და მოვუძებნოთ მათ სხვა დანიშნულება. გარკვეული რეაბილიტაციის შემდეგ ასეთმა აქტივებმა შეიძლება მოახერხოთ წვლილის შეტანა მუნიციპალიტეტის საქმიანობაში. ეს რეაბილიტაცია გაცილებით მეტია, ვიდრე ინტენსიური მოვლა-პატრონობა, ის ფაქტიურად აცოცხლებს ფუნქციურად მკვდარ აქტივს. უნდა დავადგინოთ და გამოვიკვლიოთ მსგავს მდგომარეობაში არსებული აქტივები,

რათა განვსაზღვროთ მათი პოტენციური სარემონტო სამუშაოების ჩატარების შემთხვევაში.

რაც უფრო მეტად უახლოვდება აქტივები თავიანთი სასიცოცხლო ვადის ამოწურვას, მით უფრო ძნელი ხდება მათი სამომავლო მწარმოებლურობის პროგნოზირება, თუმცა, აქტივების მართვაზე პასუხისმგებელმა პერსონალმა რეგულარულად უნდა შეამოწმოს თითოეული აქტივის მდგომარეობა/მწარმოებლურობა. მიღებული მონაცემები უნდა დაფიქსირდეს აქტივის აღრიცხვის დოკუმენტში. შენიშვნების განხილვა უნდა მოხდეს იმ დეპარტამენტის უფროსთან, რომელიც იყენებს მოცემულ აქტივს.

მერს უნდა ეცნობოს პოტენციურად გამოყენებადი აქტივების შესახებ, რომლებიც ამჟამად უფუნქციოდ არიან. ამ შემთხვევაშიც, გადაწყვეტილებების მიღება არ შედის აქტივების მართვაში ჩართული პერსონალის პრეროგატივაში, მაგრამ მათ ევალებათ იმ აქტივების დადგენა, რომელთა გამოყენებაც შესაძლებელია პოტენციური კაპიტალური საინვესტიციო პროექტების ფარგლებში. აქტივების მართვის სამსახურმა უნდა წარადგინოს ხარჯისა და სარგებლის ამომწურავი ანალიზი.

როცა გარკვეული აქტივები ამოწურავენ თავიანთი გამოყენების პოტენციალს და შეუძლებელია მათთვის დანიშნულების შეცვლა ან რეაბილიტაცია, საჭიროა საგულდაგულო გამოკვლევა და დადგენა, თუ რისი გაკეთება შეუძლია მუნიციპალიტეტს ამ აქტივებთან მიმართებით. შესაძლოა საჭირო იყოს მათი მიტოვება (კერძოდ შენობების); საუკეთესო ვარიანტში შესაძლებელია მათი დანგრევა და მიწის გამოყენება, რაც გარკვეულ სარგებელს მოუტანს მუნიციპალიტეტს ნარჩენი აგურებისა და ჯართის გაყიდვით.

აქტივების გაყიდვის/განკარგვის საკითხი შემოთავაზებული უნდა იყოს აქტივების მართვის წლიურ გეგმაში. გარდა ამისა, აქვე უნდა შევიდეს სახიფათო ნარჩენების მართვის, შენახვისა და გატანის პოლიტიკა და პროცედურები.

როგორც აღინიშნა, აქტივების განკარგვა/გაყიდვა შეიძლება იყოს კონკრეტული პოლიტიკური გადაწყვეტილება, რომ შმოვიდეს შემოსავალი. აქედან გამომდინარე, აქტივების მართვის ყოველწლიურ გეგმას გააჩნია იმ აქტივების სია, რომელიც შეიძლება გასხვისდეს. ეს პროცესი თანხვედრაში უნდა იყოს ამ პოლიტიკასთან და შემოსავლის მიღების მიზანთან.

მნიშვნელოვანი ჩანაწერი – აქტივის განკარგვა/გაყიდვა

აქტივების გაყიდვასთან დაკავშირებული საკითხების შემთხვევაში დიდი სიფრთხილეა საჭირო. ამ კუთხით არსებობს მკაცრი სამართლებრივი და პროცედურული გარემოებები ისევე, როგორც ფინანსური შეხედულებები. აქტივების მართვაში ჩართულ პერსონალს კარგად უნდა ესმოდეს აღნიშნული პროცედურები. უნდა არსებობდეს მუნიციპალიტეტისთვის სპეციფიური პროცედურების დოკუმენტი, რაც ჩართული უნდა იყოს აქტივების მართვის პოლიტიკის დოკუმენტებში და სხვა ნებისმიერ დაკავშირებულ პროცედურებში.

თუ აქტივს აქვს ნარჩენი ღირებულება⁶¹, რა გზით არის შესაძლებელი მუნიციპალიტეტისთვის სარგებლის ოპტიმიზაცია მისი განკარგვის პროცესის მეშვეობით? აქაც, ალტერნატივების არსებობისას უნდა მოხდეს მათი რაოდენობრივი ანალიზი და შედეგები წარდგენილი იქნეს შემდგომი განხილვისა და გადაწყვეტილების მიღებისთვის.

წინამდებარე თავიდან ნათლად ჩანს, რომ აქტივების მართვის პროცესში ჩართულმა პირებმა უნდა იცოდნენ აქტივების ღირებულება - არა მხოლოდ საბალანსო უწყისის ჩანაწერი. მათ უნდა იცოდნენ, თუ რა ხარჯებთან არის დაკავშირებული თითოეული აქტივის ექსპლუატაცია და მოვლა-პატრონობა.

ეს ფინანსური ინფორმაცია რეგულარულად გვჭირდება, ამიტომ უნდა ხდებოდეს მონაცემების ნათლად და მოსახერხებელ ფორმატში აღრიცხვა. საუკეთესო ვარიანტში ეს შეიძლება იყოს Excel-ის ცხრილი აქტივების შეჯამებულ მონაცემებთან და მოვლა-პატრონობის გრაფიკთან ერთად.

⁶¹ ნარჩენი ღირებულება – (სალიკვიდაცხო ღირებულება) გახლავთ აქტივის სავარაუდო ღირებულება, რომელსაც პირი მიიღებს აქტივის გაყიდვის შედეგად, განკარგვის ხარჯების გამოქვითვის შემდეგ.

8. ექსპლუატაცია და მოვლა - პატრონობა (O&M)

თავის დანიშნულება

წინამდებარე თავში მოცემულია შესავალი აქტივების ექსპლუატაციისა და მოვლა-პატრონობის (O&M) საფუძვლების შესახებ. ექსპლუატაციისა და მოვლა-პატრონობის აქტივობები განსხვავდება საკმაოდ აქტივიდან გამომდინარე.

შესავალი

O&M საკითხების გარკვეული ელემენტები ყველა აქტივს ეხება. ზოგ აქტივს შესაძლოა არ ჰქონდეს ამჟამინდელი საოპერაციო ფუნქცია და ელოდებოდეს სამომავლო გამოყენებას. იმის მიუხედავად, რომ ეს არ არის სასურველი გარემოება, ეს რეალობა გახლავთ. არცერთი აქტივი არ უნდა დარჩეს მინიმალური მოვლა-პატრონობის გარეშე. უწყურადღებობის შემთხვევაში აქტივის მდგომარეობა გაუარესდება და ის დაკარგავს ფუნქციურ ღირებულებას. მართლაც, აქტივის ფიზიკური მდგომარეობა შესაძლოა სწრაფად გაუარესდეს და აქტივმა დაკარგოს თავისი ღირებულება მუნიციპალიტეტისთვის.

აქტივის დანიშნულება

ყველა აქტივს აქვს დანიშნულება და გამოყენება, ან უფრო სწორედ, უნდა ჰქონდეს დანიშნულება და გამოყენება. დანიშნულება არის ის, რაც აძლევს აქტივს ღირებულებას მუნიციპალიტეტისთვის. წინამდებარე სახელმძღვანელოში ნახსენებია აქტივი, რომელსაც უნდა ჰქონდეს ღირებულება მუნიციპალიტეტისთვის და აღნიშნულია, რომ გარკვეული ღირებულება შესაძლოა ვერ გაიზომოს ფულადი საზომით; ანუ, აქტივი შესაძლოა არ იყოს „მომგებიანი“

ეკონომიკურად, თუმცა ჰქონდეს ღირებულება. რეალურად ასეთი აქტივი არათუ არ იძლევა შემოსავალს/მოგებას, არამედ მისი ფლობა ხარჯის მატარებელია მუნიციპალიტეტისთვის. ძეგლები არ გვადლევს შემოსავალს - მათი ფლობა კი გარკვეულ თანხებთან არის დაკავშირებული.

O&M-ის დანიშნულება

O&M-ის დანიშნულებაა აქტივებისთვის ფუნქციის (სიმძლავრისა და მთლიანობის) შენარჩუნება. აქტივების ეფექტური ექსპლუატაცია და მოვლა-პატრონობა (მოვლა-პატრონობასთან დაკავშირებული ღონისძიებები, რათა აქტივმა სათანადოდ იფუნქციონიროს) დამოკიდებულია რეგულარული დათვალიერებისა და სარემონტო სამუშაოების პროგრამების შემუშავებასა და დანერგვაზე. შესაფერისი სახის რეაბილიტაცია მ.შ. მასალებისა და მოწყობილობების შერჩევა, მშენებლობა და დათვალიერება (ინსპექცია), ტესტირება და გადმოზარება, ყველა ეს პროცედურა მნიშვნელოვან როლს თამაშობს.

შეჯამებისთვის, O&M-ის როლი გახლავთ შემდეგი:

- A აქტივების ხელმისაწვდომობისა და ფუნქციონირების⁶² უზრუნველყოფა, რათა აქტივებმა შეძლონ თავიანთი დანიშნულების შესრულება საიმედოდ და ხარჯთეფექტური გზით.
- B აქტივის ღირებულების, მდგომარეობისა და ფუნქციის შენარჩუნება, მათი ცვეთის/გაფუჭების პრევენცია. თუ მოვლა-პატრონობა არ ჩატარდა, აქტივის მდგომარეობა დროთა განმავლობაში გაუარესდება მისი ჩვეული მოხმარების პროცესში, მოხდება კოროზია და მასალა გაფუჭდება (სხვა თუ არაფერი, ატმოსფერული და დამაბინძურებელი ფაქტორების ზემოქმედების გამო).

აქტივები შეიძლება იყოს ნებისმიერი ფორმის, ზომის და ტიპის. მიწა შეიძლება იყოს სასოფლო-სამეურნეო ან არა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, განსხვავებულ მიდგომას საჭიროებს წყალთან მიმართებაში, შენობები შეიძლება

⁶² როცა საქმე ეხება კრიტიკულ აქტივებს, ეს საკითხი უმნიშვნელოვანესია.

იყოს დასახლებული ან დაუსახლებელი, პარკები შეიძლება იყოს დიდი ან პატარა, წყალსადენი მიწები შეიძლება იყოს დიდი ან პატარა - პლასტმასის, რკინის და ა.შ. ზოგიერთს შეიძლება ქონდეს აქტიური საექსპლუატაციო ცვეთა. ზოგს შეიძლება გააჩნდეს უფრო პასიური ცხოვრების ციკლი. ვთქვათ, არსებობს მდინარესთან ახლოს მდებარე მიწის ნაკვეთი. O&M აქტივობების კუთხით ეს სულ სხვანაირ მიდგომას საჭიროებს, ვიდრე წყლის ტუმბო რომელიც სოფლის ჭას ან პატარა პარკს ამარაგებს.

O&M პირველი ნაბიჯი

მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული საკითხი დეტალურადაა განხილული სახელმძღვანელოს სხვა ნაწილებში, აუცილებელია მას ამ სექციაშიც შევხვით. პირველი ნაბიჯი აქტივების მართვაში არის აქტივების რეესტრის შედგენა. ეს არ გულისხმობს მხოლოდ აქტივების ჩამონათვალის ქონას. რეესტრი მოიაზრებს აქტივების სიას, რომელშიც მითითებულია ადგილმდებარეობა, სტატუსი, ტექნიკური მახასიათებლები, ექსპლუატაციისა და მოვლა-პატრონობის პირობები.

აქტივების დეტალური რეესტრი აუცილებელია მუნიციპალიტეტის ნებისმიერი აქტივის მიმდინარე მდგრადობისა და სწორი ფინანსური მართვისთვის.

აქტივების რეესტრი რეგულარულად უნდა ახლდებოდეს მონაცემებით აქტივების მდგომარეობის, ჩატარებული და დაგეგმილი მოვლა-პატრონობის შესახებ. აღნიშნული უნდა იყოს აქტივთა მწარმოებლურობა - მაგ.: წყლის ტუმბოს შემთხვევაში - ლ/წმ-ში, მუშაობის ხანგრძლივობა მწყობრიდან გამოსვლის ინტერვალებში და ა.შ. ჩამოთვლილი მონაცემები უნდა აღირიცხოს ყველა დანადგარისთვის.

მონაცემთა ბაზის ბოლო, მაგრამ აუცილებელი ელემენტი გახლავთ აქტივის კრიტიკულობა (მნიშვნელობა/ფუნქციური დატვირთვა) - რაც განსაზღვრავს მის

პრიორიტეტულობას⁶³. მარტივი სიტყვებით, ეს გულისხმობს იმას, თუ რამდენად აუცილებელია აქტივმა არ დაკარგოს თავისი ფუნქცია.

თითოეულ ასეთ აქტივს აქვს უნიკალური ID კოდი⁶⁴ – ეს ნომერი უნდა დაფიქსირდეს ყველა ანგარიშში - კერძოდ, საველე ვიზიტის, დათვალიერების, განხორციელებული ქმედებების, სამუშაოების მიმდინარეობის ანგარიშებში თუ სამუშაო განაწესში.

ზემოხსენებულის პარალელურად საჭიროა სამუშაოების ავტორიზაციასა და დაგეგმვასთან დაკავშირებული პოლიტიკა და პროცედურები. აუცილებელია, თანამშრომლების ადეკვატური გადამზადება და მათთვის საჭირო მასალებისა და მოწყობილობების მიწოდება. ეს ეხება, როგორც მუნიციპალიტეტის (ან მუნიციპალიტეტის დაქვემდებარებაში არსებული უწყების) თანამშრომლებს, ასევე გარე კონტრაქტით დაქირავებულ პირებს. იმავდროულად ძალაში უნდა იყოს ნათლად და გარკვევით ჩამოყალიბებული პროცედურა განხორციელებული საქმის აღრიცხვის შესახებ, რაც თავის მხრივ გამოყენებული იქნება ხარჯების დასადგენად და ხელმძღვანელობითვის ინფორმაციის მისაწოდებლად აქტივების მდგომარეობის თაობაზე.

აქტივის ექსპლუატაცია

აღნიშნული საკითხი, რიგი მიზეზების გამო, შეიძლება მეტად რთული იყოს აქტივების მართვაში ჩართული პერსონალისთვის. აქტივების უმეტესობის თუ არა ყველა აქტივის ექსპლუატაცია არ ხდება აქტივების მართვის თანამშრომლების მიერ. მაგალითად, შენობები გამოიყენება კონკრეტული დეპარტამენტების მიერ, ხოლო მანქანა-დანადგარების ოპერირებაზე პასუხისმგებელნი არიან სპეციალურად გამოყოფილი ერთეულები.

⁶³ იხ. თავი 11, რომელშიც საუბარია კრიტიკულ აქტივებზე.

⁶⁴ იხ. თავი 3, რომელშიც საუბარია რეესტრის ჩანაწერებზე.

აქტივების მართვის თანამშრომლებისთვის დამატებით სირთულეს აქვს ადგილი - არსებობს აქტივების ოთხი ძირითადი ტიპი:

- A. შენობები, როგორებიცაა ოფისები, საბავშვო ბაღები და ა.შ. აქტივის ფაქტიური ექსპლუატაციის ელემენტი დაბალ დონეზეა, ხოლო ფუნქციური საქმიანობა მოქცეულია სტრუქტურის უფრო მაღალ დონეზე. აქტივის ექსპლუატაცია რეალურად მოიცავს საბაზისო მოვლა-პატრონობას და დაცვას. აქტივების მართვა ასევე უნდა ითვალისწინებდეს ენერგო მოხმარებას მსგავს ადგილებში.
- B. ინფრასტრუქტურული აქტივები - გზები, ხიდები, წყალდიდობისგან დამცავი ობიექტები და ა.შ. აღნიშნულს ეხება იგივე რაც პუნქტში A, მაგრამ მუნიციპალიტეტის თანამშრომელთა ჩართულობა ნაკლებია - ადგილზე ძალიან მცირე რაოდენობით კადრია მობილიზებული (ან კადრი საერთოდ არ არის გამოყოფილი). ნახსენები ობიექტები უფრო მასშტაბურია, ვიდრე პუნქტში A და ხშირ შემთხვევაში უფრო მეტად ექცევა ისეთი უარყოფითი გარე ფაქტორების ზემოქმედების ქვეშ, როგორიცაა მაგალითად, საგზაო მოძრაობა და ამინდი, რის შედეგადაც ადგილი აქვს მათ ცვეთას.
- C. ინფრასტრუქტურული აქტივები - წყლის მიწები (წყალმომარაგება და წყალარინება). ძირითადად, ეს არის მიწისქვეშა აქტივები, რომლებიც ექცევა არამხოლოდ გარემო ფაქტორების (ნიადაგი, ამინდი), ასევე ასაკის და მათში გამავალი პროდუქტის მოცულობის (წყლის ხარჯი/წნევა) თუ ტიპის ზემოქმედების ქვეშ. პრობლემები ამ ჯგუფის აქტივებში უფრო ადვილად ვითარდება და ამასთანავე, მათი აღმოჩენა ადრეულ სტადიებზე უფრო რთულია. რეალურად პოტენციური პრობლემის შესახებ ვიგებთ მაშინ, როცა ეს პრობლემა უკვე იჩენს თავს. მიწისზედა აქტივების შემთხვევაში პრობლემების წინასწარ დანახვა მაინც არის შესაძლებელი. აღნიშნული საკითხი მეტად მნიშვნელოვანია მოვლა-პატრონობის ფარგლებში ჩასატარებელი სამუშაოების დასაგეგმად.

D. მანქანა-დანადგარები – ეს არის აქტივები, რომელთა ფუნქციონირება ძირითადად იზომება საოპერაციო/სამუშაო საათების და არა წლების მიხედვით. ხშირად, მაგრამ არა ყოველთვის, ეს აქტივები დაკავშირებულია პუნქტ C-ში ნახსენებ აქტივებთან. ამ ჯგუფში აქტივების მართვის თანამშრომლებისთვის უფრო მარტივია აქტივების ექსპლუატაციის მონიტორინგი ფიზიკური ჩარევის გარეშე, ანგარიშებიდან, რომლებიც გამოსადეგია როგორც უშუალოდ აქტივის ექსპლუატაციაზე პასუხისმგებელი დეპარტამენტისთვის, ასევე აქტივის მდგომარეობისა და მწარმოებლურობის მონიტორინგისთვის. ამ ჯგუფის მარტივი მაგალითებია ტუმბოები, სარქველები, გენერატორები. ამ ჯგუფს ასევე გააჩნია საწვავზე/ენერგიაზე და საპოხ მასალებზე მოთხოვნა.

აქტივების ექსპლუატაცია ორი სახის პირდაპირ გავლენას ახდენს აქტივების მართვის პროცესების დაგეგმვასა და შესყიდვაზე. თუ აქტივს აქვს საოპერაციო/საექსპლუატაციო ფუნქცია/დატვირთვა (ძირითადად პუნქტ D-ში შეტანილი აქტივები) მაშინ აქტივების მართვისა და ტექნიკურმა გუნდმა უნდა შეაფასოს შემდეგი ორი საკითხი:

- მუშახელის საჭიროება – ადამიანების რაოდენობა, დრო და ექსპლუატაციის ხარჯი.
- საჭირო უნარები – რამდენად კომპლექსურია აქტივის ექსპლუატაცია, რა კვალიფიკაცია და გადამზადება ესაჭიროებათ თანამშრომლებს. კონკრეტული უნარების მქონე კადრის მოძიება რთულია, მათი გადამზადება ძვირი და კიდევ უფრო რთული და ძვირია მათი შენარჩუნება.

აქტივების შესყიდვისა და მათი გეგმიური ექსპლუატაციის შეფასებისას აუცილებელია ამ ორი საკითხის გათვალისწინება. სახელფასო შეზღუდვები საჯარო სამსახურში დასაქმებული თანამშრომლებისთვის შეიძლება ავიცილოთ თავიდან მუნიციპალიტეტის დაქვემდებარებაში არსებული ცალკე მდგომი უწყების

შექმნით ან სამუშაოების სრულად გატანით გარე კონტრაქტზე (ინგ. „outsourcing“⁶⁵); ეს დაგვეხმარება ტექნიკური კადრის შენარჩუნებაში, მაგრამ მნიშვნელოვნად აისახება მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტზე.

რასაკვირველია, აუცილებელია აქტივების მართვის პერსონალი კარგად იცნობდეს და ფლობდეს უახლეს ინფორმაციას თავიანთ მანდატში მოქცეული სხვადასხვა აქტივის ექსპლუატაციის შესახებ, მაგრამ ნათლად უნდა გვესმოდეს, რომ აქტივები ფუნქციონირებენ მათ კონტროლს მიღმა. მნიშვნელოვანია თანამშრომლება იცოდნენ ექსპლუატაციის ფინანსური ასპექტები -ანუ, რა თანხებთან არის დაკავშირებული თითოეული აქტივი^{66/67}.

C და D ტიპის აქტივები თავიანთი ბუნებიდან და ფუნქციიდან გამომდინარე არიან გარკვეულწილად უფრო რთული. ამ აქტივების ექსპლუატაციის სახეობას/დონეს მნიშვნელოვანი ზეგავლენა აქვს მათ სასიცოცხლო ციკლზე და ფუნქციონირებაზე. ეს განსაკუთრებით ეხება მანქანა-დანადგარებს. მანქანა-დანადგარები⁶⁸ მუშაობს გარკვეული პარამეტრების ფარგლებში. თუ დანადგარი, მაგალითად ტუმბო, იმუშავებს გადაჭარბებული დროის განმავლობაში ან დადგენილ სიმძლავრეზე მეტი დატვირთვით, ამან შეიძლება მნიშვნელოვნად დააზიანოს ეს მოწყობილობა, რაც შეამცირებს მის რესურსს ან გაზრდის მოვლა-პატრონობის საჭიროებას.

თუ მოწყობილობა მუშაობს დადგენილზე უფრო დიდი ხნის განმავლობაში ან უფრო მეტი დატვირთვით, მაშინ საჭიროა ამ მოწყობილობის ზედმიწევნით მონიტორინგი. აუცილებელია გადაიხედოს სასურველზე მეტი დატვირთვით მუშაობის საჭიროება. თუ აღნიშნული გარდაუვალია, მაშინ უნდა

⁶⁵ კადრი ან მომსახურება, რასაც გაგვიწევს აქტივის მომწოდებელი ან სპეციალიზირებული ფირმა.

⁶⁶ აღნიშნულზე დეტალურად ვისაუბრებთ მე-6 თავში - დანახარჯები.

⁶⁷ ეს არსებითად მნიშვნელოვანია ხარჯისა და სარგებლის ანალიზისთვის.

⁶⁸ მომწოდებლის მხარდაჭერა და მოვლა-პატრონობის მათ მიერვე ჩატარება შესაძლოა იყოს მოწოდების კონტრაქტის ნაწილი. დიდი სიფრთხილეა საჭირო ამ პუნქტის შეტანისას კონტრაქტში.

გავითვალისწინოთ მწყობრიდან გამოსვლის ალბათობა და ვიფიქროთ გასატარებელ ზომებზე. ამაში იგულისხმება შემდეგი:

- სათადარიგო ნაწილების მეტი მარაგი საწყობში და კონტრაქტების არსებობა ყველა მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად.
- უფრო ამომწურავი მოვლა-პატრონობის ჩატარება, სადაც ეს შესაძლებელია.
- არსებული აქტივების მუშაობის გამარტივება - მაგ: პატარა ტუმბო, რომელიც თავის თავზე აიღებს ძირითადი ტუმბოს დატვირთვის გარკვეულ ნაწილს.
- არსებული მანქანა-დანადგარის უფრო მძლავრი მოდელით ჩანაცვლების შესაძლებლობის შესწავლა.

მანქანა-დანადგარის შესყიდვისას დაგეგმილია, რომ ის იმუშავეს დადგენილ დონეზე - მაგალითად 12 საათი დღეში. დროთა განმავლობაში საჭიროება შეიძლება გაიზარდოს 18 საათამდე დღეში. აქედან გამომდინარე, აქტივების შესყიდვისას გასათვალისწინებელია პოტენციური სამომავლო მოთხოვნა. ეს შესაძლოა ნიშნავდეს მეტი თანხის დახარჯვას დღეს, რათა უზრუნველყოფილი იყოს სათანადო სიმძლავრე მომავალი წლისთვის. ფინანსური კუთხით ეს შესაძლოა არ იყოს პოპულარული, მაგრამ ტექნიკური თვალსაზრისით ნამდვილად ლოგიკურია. აქტივების შესყიდვისას უნდა გაითვალისწინოთ მათი პოტენციური გამოყენება წლების შემდეგ. ეს ნიშნავს იმას, რომ უნდა ფლობდეთ ინფორმაციას მუნიციპალიტეტის სამომავლო, მასშტაბური გეგმების შესახებ. უახლესმა გეგმამ შეიძლება გვაჩვენოს, რომ 1000 კაცისთვის განკუთვნილი წყალმომარაგების სისტემა რეალურად შეძლებს მხოლოდ 800-ის მომარაგებას. 25%-იან მატებასთან გამკლავება შესაძლებელია სიტყვაზე ტუმბოს ზომის გაზრდით. როგორ წავა საქმე, თუ მომდევნო წლებში მოცემულ ტერიტორიაზე იგეგმება მოსახლეობის მატება 2000-მდე? ასეთ შემთხვევაში ახალი ტუმბოს დამონტაჟების მოკლევადიანი გამოსავალი არ გამოგვადგება - საჭირო იქნება უფრო დიდი ქსელის გაყვანის, პატარა რეზერვუარის აშენების საკითხის განხილვა და ა.შ.

პრობლემის მოკლევადიანი გადაწყვეტა მხოლოდ მოკლევადიან პერსპექტივაში მუშაობს. ხანდახან შესაძლოა უფრო ხარჯთეფექტური იყოს ადრეულ ეტაპზე პრობლემის გადაწყვეტის გრძელვადიანი გზებისათვის მიმართვა,⁶⁹ თუმცა, ყოველთვის გახსოვდეთ, რომ ის რაც „სწორ“ გადაწყვეტილებად ითვლება აქტივების მართვის თვალსაზრისით, შესაძლოა არ იყოს მისაღები მუნიციპალურ დონეზე. მოკლევადიან პერსპექტივაში თავს იჩენს ფინანსური დაბრკოლებები, რაც ხელს შეგვიშლის პრობლემის გადაჭრის „იდეალური“ ვარიანტის განხორციელებაში. აქტივების მართვის პერსონალის როლი მდგომარეობს პრობლემის გადაჭრის გზების შემოთავაზებასა და დაცვაში და თუ მათი წინადადება ვერ განხორციელდა, ეს არ უნდა იყოს აღქმული უარყოფითად.

მოვლა-პატრონობა – განხილვა

აღნიშნულ თემას მოკლედ შევხებით წინა თავში, მაგრამ აქ განვიხილავთ უფრო დეტალურად.

როგორც უკვე ვახსენეთ (თავი 7), მოვლა-პატრონობა შესაძლოა იყოს პროაქტიური (პრევენციული) ან რეაქტიული, სხვა სიტყვებით გეგმიური ან არაგეგმიური.

აქტივების ექსპლუატაციის მსგავსად, შესაძლებელია მოვლა-პატრონობასთან დაკავშირებული გარკვეული აქტივობების გარე კონტრაქტზე გატანაც. ასევე, სამშენებლო კონტრაქტების ფარგლებში შექმნილი ახალი აქტივების ბალანსზე აყვანისას, შესაძლებელია სპეციალური პუნქტის დამატება, რაც გულისხმობს სპეციალიზებული მოვლა-პატრონობის სერვისის დროის განსაზღვრულ პერიოდში.

გეგმიური მოვლა-პატრონობა

გეგმიური მოვლა-პატრონობა, თავისი ბუნებიდან გამომდინარე, უფრო ხარჯთეფექტურია როგორც მოკლე, ასევე გრძელვადიან პერსპექტივაში, ვინაიდან იძლევა სამუშაოების წინასწარ დაგეგმვის საშუალებას მასალების შეძენა და მომზადება გამოსაყენებლად, სამუშაო გრაფიკის შედგენა და ა.შ.

⁶⁹ იხ. თავი 9 ხარჯისა და სარგებლის ანალიზი.

პრევენციული მოვლა-პატრონობის კარგ გეგმას სჭირდება შემდეგი წინაპირობები:

1. აქტივების ჩამონათვალი (ინვენტარი)⁷⁰.
2. ჩანაწერები აქტივის მდგომარეობის შესახებ.⁷¹
3. ინფორმაცია სათადარიგო ნაწილებისა და სხვა საჭირო მასალის ხელმისაწვდომობაზე.
4. გადამზადებული კადრების ხელმისაწვდომობა.
5. ინფორმაცია აქტივის ფუნქციურ მოთხოვნებზე (როგორც მოკლე ასევე გრძელვადიან პერსპექტივაში)⁷²
6. ინფორმაცია აქტივთან დაკავშირებულ გრძელვადიან გეგმებზე⁷³
7. მუნიციპალიტეტის პოლიტიკა და პროცედურების ცოდნა⁷⁴.

ზემოთ ხსენებულის გარეშე, ნებისმიერი გეგმა ფაქტიურად გამოუსადეგარი იქნება. აქტივების მართვაზე პასუხისმგებელ ხელმძღვანელ პირს უნდა მოეპოვებოდეს აღნიშნული ინფორმაცია სტანდარტული სამუშაო პრაქტიკის ფარგლებში.

ყველა პრევენციული მოვლა-პატრონობა უნდა დაიგეგმოს წინასწარ - ეს არის არამხოლოდ მართვის კარგი პრაქტიკა, არამედ აუცილებელი პირობა მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტირების პრაქტიკასთან შესაბამისობის უზრუნველსაყოფად. დაგეგმილი მოვლა-პატრონობა შეიძლება და უნდა დაიგეგმოს წინასწარ, გამოიყენოს გარე კონტრაქტორთა რესურსი⁷⁵.

საჭირო ინფორმაციის თავმოყრით შესაძლებელია მოვლა-პატრონობის პროაქტიური გეგმის შემუშავება, სარეაბილიტაციო საჭიროებების დადგენა,

⁷⁰ ეს საკითხი დეტალურადაა განხილული მე-3 თავში.

⁷¹ Ibid.

⁷² ეს დაკავშირებულია იმასთან თუ მუნიციპალიტეტის მომსახურების დონის მოთხოვნებთან და წლიურ გეგმასთან.

⁷³ ეს დაკავშირებულია აქტივების მართვის წლიურ გეგმასთან და მუნიციპალიტეტის გრძელვადიან მიზნებთან.

⁷⁴ დეტალურად მოცემულია თავში 4.

⁷⁵ აუთსორსინგი არის საკითხი, რომელიც შეტანილი უნდა იყოს აქტივების მართვის პოლიტიკასა და აქტივების მართვის წლიურ გეგმაში.

დაგეგმვა და ბიუჯეტირება, სამუშაოს განრიგის შედგენა. ასევე შესაძლებელია გეგმიური სამუშაოებისა და მოვლა-პატრონობის პროაქტიური პროგრამის განხორციელებისა და თვალყურის დევნების პროცესის მნიშვნელოვანი გაუმჯობესება კარტოგრაფიული ინსტრუმენტების გამოყენებით - აქ შეგვიძლია მოვიაზროთ ძვირადღირებული GIS აპლიკაციები ან ინტერნეტში უსასყიდლოდ ხელმისაწვდომი ონლაინ პაკეტები.

გეგმიური მოვლა-პატრონობა მოკლედ უნდა იყოს მიმოხილული აქტივების მართვის წლიურ გეგმაში (AAMP), ხოლო უფრო დეტალურად შეტანილი AAMP-ის დანართში.

ეს არსებული ღრმა ორმო (ქვემოთ ნაჩვენები) გზების, მანქანებისა და მუნიციპალიტეტის რეპუტაციისთვის კარგი არასდროსაა. მყისიერი მოვლა-პატრონობის ნაკლებობას არამხოლოდ მანქანების დაზიანება და მგზავრების შეწუხება შეუძლია, არამედ საქართველოს კლიმატმა შეიძლება განაპირობოს ორმოს სწრაფად გადიდება.



წყარო: სახელმძღვანელოს ავტორები

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ მიუხედავად აქტივების მართვასთან დაკავშირებული ღონისძიებების გასატარებლად გეგმის აუცილებლობისა, ის მაინც მხოლოდ ქაღალდზე დაწერილი დოკუმენტია - იცვლება გარემოებები, მუნიციპალიტეტის

პრიორიტეტები, შესაძლოა საჭირო იყოს სახსრებისა და რესურსების გადამისამართება უფრო მნიშვნელოვან თემებზე. გეგმა არ არის ყოვლისმომცველი. ასევე მნიშვნელოვანია დაიმახსოვროთ, რომ ბიუჯეტი წარმოადგენს ფინანსურ გეგმას და მასაც იგივე ეხება. მიუხედავად იმისა, რომ ხშირად სათანადოდ ვერ ფასდება, თუ რამდენი ხანი დასჭირდება დავალების განხორციელებას ან რა ხარჯებთანაა ეს დაკავშირებული, ამან არ უნდა შეგვაფერხოს გეგმაზე ფიქრისგან. დროთა განმავლობაში მეტი და მეტი ინფორმაცია გახდება ხელმისაწვდომი.

გეგმიური მოვლა-პატრონობა რეგულარული ბუნებისაა: აქტივის დათვალიერება, არაკომპლექსური და დაბალხარჯიანი სამუშაოების ჩატარება, შესაძლოა პრობლემების დადგენა შემდგომი და უფრო სიღრმისეული კვლევისთვის და ა.შ. მუნიციპალიტეტის შემთხვევაში ეს იქნება: კედლების გალესვა, ფანჯრების ჩასმა, ასფალტის დაგება ან ორმოული შეკეთება, ან მანქანა-დანადგარების შემთხვევაში - პარამეტრების, ძრავის, საკისარის შემოწმება, შეკეთება/გამოცვლა, პოტენციური პრობლემების დადგენა.

სურათზე ნაჩვენებია ქუჩის გვერდითი სანიაღვრე არხი, რომელიც საბაზისო მოვლა-პატრონობას საჭიროებს. ჩანს, რომ რაღაც პერიოდის განმავლობაში საერთოდ არ გასუფთავებულა. არხის მარჯვენა კედელზე გაზრდილი ბალახებით თუ ვიმსჯელებთ, შესაძლოა ფესვები თვითონ კედელში იყოს ჩაზრდილი. თუ ეს არსეა, მაშინ აუცილებელი გახდება კედლის რეაბილიტაცია. ისევე როგორც ზემო სურათებიდან ჩანდა, აქაც მდგარი წყალი იმის მანიშნებელია, რომ რაღაც დაბრკოლება არსებობს სისტემაში. ადგილმდებარეობას გააჩნია, ასეთი მდგარი წყალი შეიძლება კოლოების და სხვა არასასურველი ცოცხალი მწერების მასაზრდოებელი გახდეს. რუტინული მოვლა-პატრონობა ამ პრობლემას შეამცირებს.



წყარო: სახელმძღვანელოს ავტორები

აქტივების ყველა ინსპექტირება უნდა აღირიცხოს დოკუმენტურად და ინდექსის სახით გამოყენებული იქნეს აქტივის უნიკალური საიდენტიფიკაციო კოდი. ყველა ჩანაწერი/ანგარიში საბოლოოდ უნდა აღირიცხოს ელექტრონულად. პირველადი ანგარიშის ქაღალდზე შედგენა ყველაზე მარტივია, მაგრამ შემდეგ უნდა მოხდეს მათი დასკანერება ან სხვა სახით გადატანა კომპიუტერული სისტემის შესაბამის საქაღალდეებში - ელექტრონული ფორმით შესაძლებელი იქნება ანგარიშების შენახვა სხვადასხვა ადგილას და მარტივად გადაგზავნა შესაბამისი პირებისთვის. ანალოგიურად, უნდა აღირიცხოს აქტივზე ჩატარებული ყველა სარემონტო სამუშაო და გადაეგზავნოს შესაბამის პირებს.

აქტივების პერიოდული დათვალიერების შედეგებმა შესაძლოა დაგვანახოს უფრო სიღრმისეული მოვლა-პატრონობის ჩატარების საჭიროება. აღნიშნული რამდენიმე კომპონენტს მოიცავს:

- A. საჭირო სარემონტო სამუშაოს ჩატარების სიმწვავე/გადაუდებლობა;
- B. რა მოხდება, თუ სამუშაო არ ჩატარდება?! შელახული ქანდაკება ქალაქის სკვერში არ არის იგივე, რაც ანტი-კოროზიული საღებავის დაზიანება წყალდიდობისგან დამცავ ჯებირებზე. გარკვეული ქმედების არგატარების შედეგებს უმნიშვნელოვანესი ზეგავლენა აქვს განსახორციელებელი

სამუშაოების თანმიმდევრობის განსაზღვრაზე მათი პრიორიტეტულობის მიხედვით.

C. რესურსების ხელმისაწვდომობა - ეს მოიცავს მასალებს, კადრებსა და სახსრებს. თუ A და B პუნქტებში მოყვანილი გარემოებები არ წარმოადგენს პრობლემას და მუნიციპალიტეტს არ აქვს საკმარისი თანხა, მაშინ შესაძლებელია სარემონტო სამუშაოების გათვალისწინება მომდევნო წლის AAMP-სა და ბიუჯეტში.

ამ ტიპის მოვლა-პატრონობის ორგანიზება, ბიუჯეტირება და განხორციელება მეტად მარტივია, თუმცა ეს არ გახლავთ გეგმიური მოვლა-პატრონობის ერთადერთი სახეობა. შესაძლოა სახსრები გამოვიყენოთ ან გამოვყოთ კრიტიკული აქტივების აღდგენითი სამუშაოებისთვის ან რეაბილიტაციისთვის.

გეგმიური მოვლა-პატრონობა შეიძლება იყოს მიზანმიმართული - ეს განსაკუთრებით ეხება აქტივებს, რომლებიც თავიანთი სასიცოცხლო ციკლის ამოწურვას უახლოვდებიან. ეს მიზანმიმართული მოვლა-პატრონობა შეიძლება დაეფუძნოს იმ პოტენციურ პრობლემებს, რომელიც დადგინდა გასული წლის რუტინული დათვალიერებისას, მაგრამ გადავადდა და გადმოინაცვლა მიმდინარე წელიწადში.

პრევენციული/პროგნოზირებადი/დიაგნოსტიკური მოვლა-პატრონობა ეხება აქტივებს, რომლებთანაც მოსალოდნელია გარკვეული პრობლემების აღმოცენება. აღნიშნული მოლოდინი ემყარება დაკვირვებებს და ინსპექციას (იხ. ზემოთ) ან ინფორმაციას აქტივის შესახებ. დროის გარკვეულ მონაკვეთში მწარმოებლურობის კრიტერიუმების მონიტორინგით და ცვლილებებზე დაკვირვებით შეგვიძლია გაუმართაობის/მწყობრიდან გამოსვლის/დაზიანების პროგნოზირება და გეგმიური მოვლა-პატრონობის ჩატარება დადგენილი გეგმა-გრაფიკის დაცვით.

სასიცოცხლო ციკლის მსვლელობისას აქტივი, ან მისი კომპონენტები მაინც, ცვდება და შედეგად მოითხოვს შეკეთებას, რეაბილიტაციას ან გამოცვლას. თუ გვეცოდინება აქტივის ტექნიკური მახასიათებლები (ე.წ. სპეციფიკაციები) და მისი

ფაქტიური გამოყენება, შესაძლებელია გავაკეთოთ პროგნოზები, თუ რა სახის ჩარევა შეიძლება გახდეს საჭირო. აღნიშნულის ეფექტურად განსახორციელებლად აქტივების მართვაში ჩართულმა პირებმა უნდა იცოდნენ არა მხოლოდ აქტივის ტექნიკური დეტალები, არამედ უნდა ფლობდნენ უახლეს ინფორმაციას შესაბამისი აქტივების საოპერაციო/საექსპლუატაციო პირობებისა და მათი მწარმოებლურობის შესახებ.

პრევენციული / პროგნოზირებადი / დიაგნოსტიკური მოვლა-პატრონობისას, განსაკუთრებით იმ აქტივების შემთხვევაში, რომლებიც უახლოვდებიან სასიცოცხლო ციკლის ამოწურვას, უნდა ჩატარდეს ხარჯისა და სარგებლის საბაზისო ანალიზი, რათა შეფასდეს აქტივის მდგომარეობა, რაც დაგვანახებს, რომ შესაძლოა უახლოეს მომავალში უფრო ხარჯთ-ეფექტური იყოს მისი ჩანაცვლება, ვიდრე სარემონტო სამუშაოების გაგრძელება. თუმცა, უნდა გვახსოვდეს, რომ მაშინაც კი, როცა ჩანაცვლებას უფრო მეტი ეკონომიკური აზრი აქვს, სახსრების ხელმისაწვდომობასთან დაკავშირებული რეალობა შესაძლოა მაინც თავისას შვრებოდეს და ცვლიდეს გარემოებას. თუ სიტუაცია ამგვარია, წინადადებით უნდა მივმართოთ კაპიტალური ინვესტიციების დაგეგმვის (CIP) გუნდს.

ბიუჯეტირება მიზანმიმართული/მიზნობრივი მოვლა-პატრონობისთვის უნდა იყოს არაორაზროვანი - ხელმძღვანელობამ უნდა იცოდეს, რა საჭიროებს შეკეთებას/გამოცვლას და მათ უნდა შეეძლოთ სამუშაოებისთვის საჭირო ხარჯების დადგენა/გამოყოფა.

მეისიერი მოვლა-პატრონობა

რეაქტიული მოვლა-პატრონობა ეხება მდგომარეობებს, რომლის დროსაც რაღაცა არასწორად წავიდა და აქტივი უკვე დაზიანდა ან დაზიანების პირასაა. რეაქტიულ მოვლა-პატრონობაზე დაყრდნობა ყოველთვის ცუდ შედეგებს გვაძლევს აქტივების მწარმოებლურობის კუთხით, განსაკუთრებით კი მაშინ, როცა აქტივი თავისი სასიცოცხლო ციკლის ამოწურვას უახლოვდება.

როგორც წესი, რეაქტიული მოვლა-პატრონობა მიუთითებს დაგეგმვისა და გეგმიური სამუშაოების ჩატარების უუნარობაზე, არაადექვატურ ბიუჯეტირებასა და რესურსების არასათანადო გამოყენებაზე. თუმცა, უნდა გვესმოდეს ისიც, რომ ყველაფრის წინასწარ დადგენა და პროგნოზირება შეუძლებელია (შემთხვევათა უმეტესობაში შესაძლებელია, მაგრამ არა ყოველთვის).

მყისიერი მოვლა-პატრონობა გახლავთ ორიდან ერთი:

- A. სტანდარტული მყისიერი მოვლა-პატრონობა - ეს შესაძლოა ხდებოდეს ყოველდღიურად, მაგ: წყლის მიღების დაზიანება და კედლის ჩამონგრევა. ხშირ შემთხვევაში მოვლა-პატრონობის ეფექტური პროგრამით მსგავსი პრობლემები პრევენცირებადია ან შესაძლებელია უარყოფითი შედეგების მინიმუმამდე შემცირება.
- B. საგანგებო/გადაუდებელი რეაქტიული მოვლა-პატრონობა იშვიათია და როგორც წესი, დაკავშირებულია უფრო სერიოზულ პრობლემებთან, როგორცაა ძლიერი წვიმებით, წყალდიდობებით, მიწისძვრებით, ხანძრებით და ა.შ. გამოწვეული დაზიანება.

ზარალის მინიმუმამდე დაყვანა შესაძლებელია მოვლა-პატრონობის გეგმიური პროგრამის განხორციელებითა და საგანგებო სიტუაციებზე რეაგირების სრულფასოვანი გეგმის შემუშავებით.

მოვლა-პატრონობის ამ ბოლო კატეგორიის დეტალური პროგნოზირება არ არის მარტივი. შესაძლებელია ითქვას, რომ ზამთრის წყალდიდობების დროს დაზიანდება დამცავი ჯებირები, მაგრამ შეუძლებელია წინასწარ განისაზღვროს, თუ სად მოხდება ეს. მიწისძვრებისა და ხანძრების პროგნოზირება კიდევ უფრო რთულია.

გარკვეული წინასწარი ღონისძიებები განხორციელებადია - და უნდა განხორციელდეს კიდევ - განსაკუთრებით კრიტიკული აქტივების შემთხვევაში. როგორც კრიტიკული აქტივებისადმი მიძღვნილ თავში ვახსენეთ, საჭირო მარაგებთან (ცემენტი და სხვ.) ან ამ მარაგების შესაძენად აუცილებელ

ხელშეკრულებებთან ერთად უნდა მოიპოვებოდეს და პერიოდულად ახლდებოდეს საავარიო (საგანგებო ვითარებაში მოქმედების) გეგმა.

ბიუჯეტირება⁷⁶ მსგავსი ტიპის მოვლა-პატრონობისთვის არ არის სწორხაზოვანი და საჭიროებს ზედმიწევნით დაგეგმვას.

საშუალოდან გრძელვადიან პერსპექტივაში სარემონტო სამუშაოების, ან თუნდაც ჩანაცვლებისთვის სახსრების მოძიება შესაძლებელია სამთავრობო წყაროებიდან⁷⁷. თუმცა, უახლოესი პერიოდისთვის საჭირო იქნება გარკვეული ზომების მიღება, რათა აქტივმა აღიდგინოს თავისი ფუნქცია მომსახურების მინიმალურ დონემდე მაინც. პრობლემის გადაჭრის ეს შუალედური და გრძელვადიანი გზა საჭიროებს CIP გუნდის ჩართულობას.

მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - დოკუმენტაცია

მოვლა-პატრონობასთან დაკავშირებული ყველა ღონისძიება უნდა იყოს დოკუმენტირებული და შეძლებისდაგვარად „მიზნული.“ კონკრეტულ აქტივზე. ეს ხდება არა მხოლოდ განფასების დანიშნულებით, არამედ თითოეული აქტივის არსებული მდგომარეობის შესახებ დეტალური და სრული ჩანაწერების წარმოების მიზნით.

⁷⁶ ბიუჯეტირება დეტალურად მოცემულია თავში 6.

⁷⁷ მგფ-ის - მუნიციპალური განვითარების ფონდის ჩათვლით.

9. ხარჯისა და სარგებლის ანალიზი

თავის დანიშნულება

წინამდებარე თავის დანიშნულებაა მარტივად გააცნოს აქტივების მართვის საკითხებში ჩართულ პერსონალს ხარჯისა და სარგებლის ანალიზი - და არ აქციოს ისინი ხარჯისა და სარგებლის ანალიზის სპეციალისტებად.

თავში ასევე ასახულია, თუ როგორ შეიძლება ხარჯისა და სარგებლის ანალიზის გამოყენება ხარჯების შესადარებლად და ქმედებების დასაგეგმად.

ხარჯისა და სარგებლის ანალიზის შესახებ უფრო დეტალური (ფინანსურ ასპექტებზე ფოკუსირებული) ინფორმაციის მისაღებად იხილეთ კაპიტალური ინვესტიციების დაგეგმვის სახელმძღვანელოს მე-3 თავი.

შესავალი

წინამდებარე სახელმძღვანელოში თქვენ ბევრჯერ შეხვდებით მითითებას ხარჯისა და სარგებლის ანალიზის შესახებ. ამ თავში კი დეტალურად ვისაუბრებთ იმაზე, თუ რა არის ხარჯისა და სარგებლის ანალიზი, როგორ „იგება“ და გამოიყენება ხელმძღვანელებისა და მუნიციპალიტეტების მიერ.

ხარჯისა და სარგებლის ანალიზი არის ინსტრუმენტი, რომელიც გამოიყენება (როგორც წესი ფინანსური სამსახურის მიერ) იმის დასადგენად, ღირს თუ არა გარკვეულ პროექტში ან ღონისძიებებში ფულის ინვესტირება. მარტივი სიტყვებით, ის ქმნის ჩარჩოს გარკვეულ ქმედებებთან დაკავშირებული ხარჯის შესადარებლად ამ ქმედებებით მიღებულ სარგებელთან. ის გვეხმარება განვსაზღვროთ, განვახორციელოთ თუ არა კაპიტალური ინვესტიცია - მაგ: ახალი გზის მშენებლობა. ის ასევე შეიძლება გამოვიყენოთ ფულადი მაჩვენებლის დასადგენად

არაკაპიტალური ქმედებისთვის - მაგ: რა რაოდენობით პროდუქციას აწარმოებს ფერმა შაბათ-კვირას.

ის ასევე შეგვიძლია გამოვიყენოთ კონკრეტული საქმისთვის არსებული ალტერნატივების მეტ-ნაკლებად ობიექტურად შეფასებისთვის. ავაშენოთ გზა ამ მიმართულებით თუ იმ მიმართულებით, თუ შევინარჩუნოთ არსებული გზა?! ქმედებისთვის ციფრების დადგენის გარეშე შედარება რთულია⁷⁸.

ხარჯისა და სარგებლის ანალიზი არ უნდა აგვიერიოს ტექნიკურ-ეკონომიკურ კვლევაში⁷⁹ ხარჯისა და სარგებლის ანალიზის მეთოდოლოგიაზე დეტალურად არის საუბარი SRIMD პროექტის კაპიტალური ინვესტიციების დაგეგმვის სახელმძღვანელოში, რომელიც წინამდებარე სახელმძღვანელოს პარალელურად შემუშავდა და მიეწოდა მუნიციპალიტეტებს.

„ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევა ანალიტიკური ინსტრუმენტია და თავის თავში აერთიანებს პროექტის ტექნიკურ, ეკონომიკურ, ფინანსურ, ასევე ეკოლოგიურ და სოციალურ შეფასებებს და ხორციელდება კაპიტალური საინვესტიციო პროექტის საერთო „განხორციელებადობის“ შესახებ დასკვნების გამოსატანად“⁸⁰. აქტივების მართვაში ჩართულ თანამშრომლებს უნდა ჰქონდეთ მკაფიო წარმოდგენა ეკონომიკური მიზანშეწონილობის ანალიზზე. ეს იმიტომ, რომ რეალურად მათ უნდა მართონ აქტივები, რომელიც გამოვლინდება ამ კვლევის შედეგად.

ხოლო ხარჯისა და სარგებლის ანალიზი არის „პროექტის ხარჯისა და სარგებლის რაოდენობრივი შეფასება ფულად გამოხატულებაში ალტერნატიული ხარჯების დადგენის საფუძველზე“.⁸¹

⁷⁸ ეს დეტალურად მოცემული იქნება კაპიტალური ინვესტიციების დაგეგმვის სახელმძღვანელოში.

⁷⁹ ეკონომიკური მიზანშეწონილობის ანალიზის შესახებ დეტალური ინფორმაცია იხილეთ დანართში I.

⁸⁰ ეს განსაზღვრება ასევე გამოიყენება კაპიტალური ინვესტიციების დაგეგმვის სახელმძღვანელოში, რომელიც შემუშავებულია ამ სახელმძღვანელოს ნაწილი 1.2 ძირითადი განმარტებების პარალელურად.

⁸¹ ibid

როგორც ზემოთ აღინიშნა, ხარჯისა და სარგებლის ანალიზი რეალურად არის ინსტრუმენტი კონკრეტული მოქმედების ეფექტის გასაზომად ფინანსურ ჭრილში. ეს ნათლად ჩანს უშუალოდ ტერმინის სახელწოდებაშიც - ხარჯი, სარგებელი და ანალიზი.

ხარჯები⁸² დადგენილი უნდა იყოს ყველა და თითოეული მნიშვნელოვანი აქტივისთვის. იმისთვის, რომ გავიგოთ, თუ რა განსხვავებას მოგვცემს შემოთავაზებული ქმედება არსებულ ქმედებასთან შედარებით, აუცილებელია მიმდინარე ხარჯების ცოდნა. დიდი აზრი არ აქვს იმის ცოდნას, რომ ახალ აქტივში 1 მილიონი ლარის დახარჯვით მისი მუშაობა დაგვიჯდება თვეში 10,000 ლარი, თუ არ გვეცოდინება რა გვიჯდება არსებული აქტივის ექსპლუატაცია.

მუნიციპალიტეტის საბუღალტრო სისტემას უნდა შეეძლოს ხარჯების დადგენა აქტივების დონეზე. რეალურად, ეს არ იქნება შესაძლებელი მუნიციპალიტეტის ყველა აქტივისთვის. არც არის მიზანშეწონილი ხარჯების ქონა, სიტყვაზე, გარე განათების თითოეული ბოძისთვის - ეს კარგი იქნებოდა და შესაძლოა გამოსადეგიც ყოფილიყო, მაგრამ რეალურად არ არის პრაქტიკული.

ის, რაც ნამდვილად უნდა იცოდეს მუნიციპალიტეტმა, არის მაგალითად, რა ხარჯებთან არის დაკავშირებული საბავშვო ბაღებად გამოყენებული თითოეული შენობის შენახვა, კერძოდ: რა ხარჯებთან არის დაკავშირებული მოვლა-პატრონობა, რეგულარული მოვლა-პატრონობა, დაცვა, განათება, გათბობა, ეზოს/ბაღის მოვლა და ა.შ. რამდენი კადრია დასაქმებული - მასწავლებლები, ადმინისტრაცია და ტექნიკური პერსონალი და რამდენია საკადრო ხარჯი, რა მდგომარეობაშია შენობა, საჭიროებს თუ არა შეკეთებას ან რეაბილიტაციას უახლოეს მომავალში (1-დან 3 წლამდე).

⁸² ხარჯების შესახებ დეტალური ინფორმაცია მოცემული იქნება თავი 6-ში.

ეს ბოლო ელემენტი უკიდურესად მნიშვნელოვანია ზემოაღნიშნული აქტივების სასიცოცხლო ციკლის მართვისა და მასთან დაკავშირებული ხარჯების გამო. მარტივად რომ ჩამოვაყალიბოთ, მოვლა-პატრონობისა და რიგ შემთხვევებში, საოპერაციო ხარჯებიც იზრდება, როცა აქტივები უახლოვდებიან თავიანთი სასიცოცხლო ციკლის ამოწურვას.

როგორც უკვე აღვნიშნეთ, სხვადასხვა ღონისძიებებისა და ალტერნატივების ფინანსური ხარჯები შეიძლება იყოს ფაქტიური ან მიახლოებით დადგენილი. ფაქტიური ხარჯების ცოდნა უკეთესია, მაგრამ მუშაობს მხოლოდ ისტორიულ ხარჯებთან მიმართებით. როცა ვსაუბრობთ მოსალოდნელ ხარჯებზე, არ გვაქვს სხვა გზა გარდა იმისა, რომ მიახლოებით დავადგინოთ ეს ხარჯები, თუმცა მიახლოებითი შეფასება შეძლებისდაგვარად უნდა ეფუძნებოდეს რეალობასა და გამოცდილებას⁸³.

აქ, სიღრმისეული დეტალების გარეშე განვიხილავთ ხარჯისა და რასაკვირველია სარგებლის ელემენტს. ეს გახლავთ ფულის დროითი ღირებულება⁸⁴. სამწუხაროდ, დროთა განმავლობაში, ფული ვერ ინარჩუნებს მსყიდველობით უნარს. ინფლაცია (გაუფასურება) და გაცვლითი კურსი „ჭამს“ ყველა ვალუტის ჭეშმარიტ ღირებულებას. 5 წელიწადში 100 ლარი იქნება იმაზე ნაკლები მსყიდველობითი უნარის მატარებელი, ვიდრე 100 ლარი 2 წელიწადში. ანუ, 100 ლარის დახარჯვა დღეს, რათა დავზოგოთ 105 ლარი მომავალ წელს არ არის ფინანსურად დიდად მნიშვნელოვანი, თუ დაზოგავთ 120 ლარს მომდევნო წელს, მაშინ გამართლებულია. როცა ფინანსისტები მუშაობენ ხარჯისა და სარგებლის ანალიზზე, ისინი რეგულარულად იყენებენ NPV-ს (net present value - წმინდა მიმდინარე ღირებულება). წმინდა მიმდინარე ღირებულება არის სხვაობა შემომავალი და გამავალი ნაღდი ფულის მიმდინარე ღირებულებას შორის.

⁸³ ხარჯთაღრიცხვის საკითხები დეტალურად იქნება განხილული მე-6 თავში.

⁸⁴ ფულის დროითი ღირებულება არის ცნება იმის შესახებ, რომ მომავალში მიღებული ან დახარჯული ფულის ღირებულება ნაკლებია იმავე თანხის ღირებულებამაზე აწყმოში.

მუნიციპალიტეტის ხარჯისა და სარგებლის ანალიზი განსხვავებულია

არსებობს ოთხი მნიშვნელოვანი გარემოება, რაც განასხვავებს მუნიციპალიტეტის ხარჯისა და სარგებლის ანალიზის სხვა კომერციული ორგანიზაციების ხარჯისა და სარგებლის ანალიზისგან.

ესენია:

- A. სარგებლისათვის რიცხვითი ღირებულების მინიჭების სირთულე/შეუძლებლობა - აღნიშნულის ილუსტრაცია კარგად არის შესაძლებელი შესაბამისი მაგალითის მოყვანით. თუ მუნიციპალიტეტი გაიყვანს სოფელთან დამაკავშირებელ გზას, როგორ მივანიჭებთ ამას ფულად ღირებულებას? როგორ გავუნაწილებთ ამ ღირებულების წილს მუნიციპალიტეტს? შესაძლებელია გზის პოტენციური ეკონომიკური ღირებულების განსაზღვრა ვაჭრობის გაზრდის კუთხით, რამაც შესაძლოა გაზარდოს მუნიციპალიტეტის შემოსავალი⁸⁵. ხშირ შემთხვევაში, ის როგორც წესი გააუმჯობესებს სოფლის მოსახლეობის ცხოვრების ხარისხს, მაგრამ ამ სარგებლის ფულადი ღირებულების დადგენა თითქმის შეუძლებელია. ანალოგიურია ინვესტიცია გარე განათებაში - ამ შემთხვევაში შესაძლოა მაღაზიებმა უფრო დიდხანს იმუშაონ, რაც სარგებლის მომტანი შეიძლება გახდეს მუნიციპალიტეტისთვის, მაგრამ უსაფრთხოების კუთხით სარგებლის დაანგარიშება რთულია. ეს როგორც წესი ეხება იმ კრიტიკულ აქტივებს, რომლებიც იცავენ ადამიანთა სისოცხლეს.

ხარჯისა და სარგებლის ანალიზი ტარდება ორ ეტაპად. პირველი ეტაპი ხორციელდება ფულადი ხარჯებისა და ფულადი შემოსავლების მიხედვით. ამას ფინანსური ანალიზი ეწოდება. ამ შემთხვევაში, არაფულადი სარგებელი გამოტოვებულია. აქედან გამომდინარე, საგზაო

⁸⁵ არსებობს წესები თუ მიდგომები არა-ფულადი სარგებლის დაანგარიშებისთვის. ეს ეხება ინფრასტრუქტურულ ინვესტიციებს, როგორც გახლავთ გზები ან ინვესტიციებს, რომელსაც მოაქვს ეკოლოგიური სარგებელი.

ინვესტიციები და ა.შ. არ იქნება მომგებიანი ფინანსური შეფასების ეტაპზე, თუ გზის გამოყენებისთვის არ დაწესდება გადასახადი. მეორე ეტაპი გახლავთ სოციო-ეკონომიკური ანალიზი, რომლის დროსაც გათვალისწინებულია არაფულადი სარგებელი. ეს მეორე ეტაპი, ანუ სოციო-ეკონომიკური ანალიზი უნდა განხორციელდეს გარე სპეციალისტების მიერ.

B. კაპიტალური საინვესტიციო სახსრების უმეტესობა მოდის არა მუნიციპალიტეტისგან, არამედ განვითარების სხვადასხვა ფონდისა თუ დონორისგან. ეს ორპირიან ხმაღს გავს, საინვესტიციო პროექტის კაპიტალური ხარჯის 90% როგორც წესი, გარე დაფინანსების სახით მოდის. მუნიციპალიტეტის თვალთახედვით ეს ხარჯისა და სარგებლის ანალიზის საკვანძო ელემენტს ხსნის. თუმცა, ჩნდება ერთი ძალიან მნიშვნელოვანი საკითხი - ინვესტიციების მდგრადობა. ინვესტიციის კაპიტალური ხარჯის უმეტესობა შესაძლოა უფასო იყოს ბენეფიციარი მუნიციპალიტეტისთვის, მაგრამ თან სდევდეს ექსპლუატაციისა და გრძელვადიანი მოვლა-პატრონობის ხარჯები, რომელიც მომდევნო წლებში მუნიციპალიტეტის მიერ იქნება დასაფარი. სათანადოდ ჩატარებული ხარჯისა და სარგებლის ანალიზი ნათლად დაანახებს ამ ყველაფერს ინვესტიციების დაგეგმვაში ჩართულ პირებს.

C. სახსრებს, რომლებიც მოდის მუნიციპალიტეტის რესურსებიდან, როგორც მსხვილ ინვესტიციაში კონტრიბუციის წილი, ასევე უშუალოდ მუნიციპალიტეტის მიერ დაფინანსებული ინვესტიცია, თან სდევს რიგი სირთულეებისა. მუნიციპალიტეტს შესაძლოა არ ჰქონდეს სახსრები ინვესტიციის დამოუკიდებლად დასაფინანსებლად. ორგანიზაციების მიერ მოკლევადიანმა ბიუჯეტირებამ შესაძლოა გამოიწვიოს მძიმე პრობლემები ფულადი ნაკადების თვალსაზრისით. ხშირად მოკლევადიან პერიოდში არ ხდება იმ აქტივების ჩანაცვლება/რეაბილიტაცია, რომლებიც საჭიროებენ ამას, ასე რომ ყოფილიყო, მუნიციპალიტეტი დაზოგავდა ფულს გრძელვადიან პერსპექტივაში. მუნიციპალიტეტთა უმეტესობას

შეუძლია მოვლა-პატრონობის მაღალი ხარჯის დაფარვა (ან რასაკვირველია, არაფრის გაკეთება, სანამ აქტივი ბოლომდე არ გამოვა მწყობრიდან), მაგრამ არ აქვს საკმარისი სახსრები აქტივის გამოსაცვლელად. ზოგმა არც იცის, რომ აქტივის ჩანაცვლება დაზოგავს ფულს საშუალოდან გრძელვადიან პერსპექტივაში - ეს უარესია ვიდრე თანხების არქონა.

- D. ისევე, როგორც დანარჩენ მსოფლიოში, მუნიციპალიტეტები არც საქართველოში არიან სარგებელზე ორიენტირებული. წარმატება იზომება არა კომერციული კუთხით, არამედ მომსახურების მიწოდების დონითა და მოსახლეობის კმაყოფილებით.

რეალურად ხარჯისა და სარგებლის ანალიზის ჩატარება მეტად გამოსადეგია იმ აქტივებისთვის, რომლებიც უახლოვდებიან თავიანთი სასიცოცხლო ციკლის ამოწურვას - ანალიზის შედეგებზე და ფულად ნაკადებზე, ან ზოგ შემთხვევაში, ხელმისაწვდომ გარე სახსრებზე დაყრდნობით შესაძლებელია პრევენციული მოვლა-პატრონობის ან რეაბილიტაციის გეგმის შემუშავება და შეთავაზება აქტივების მართვის წლიურ გეგმაში შესატანად.

მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - ფული არ არის ერთადერთი გამოსავალი/საშუალება

ფული არ არის ერთადერთი გზა აქტივების საოპერაციო ეფექტურობის შესაფასებლად; თუმცა მას შეუძლია მიგვითითოს აქტივებზე, რომლებიც საჭიროებენ დამატებით შესწავლას. ეს განსაკუთრებით ეხება უძრავ აქტივებს.

ხარჯისა და სარგებლის ანალიზის გამოყენება ხარჯების შესადარებლად

ხარჯისა და სარგებლის ანალიზი უნდა გამოვიყენოთ, როგორც საშუალება აქტივის არსებულ მდგომარეობაში მოვლა-პატრონობის შესადარებლად უფრო სერიოზული რეაბილიტაციის ალტერნატივებთან. ის უნდა გამოვიყენოთ პრობლემის გადაჭრის არასტანდარტული გზების დასადგენად - მაგალითად, ალტერნატივა B შესაძლოა

ჯამში უფრო ძვირადღირებული იყოს, ვიდრე ვარიანტი A, მაგრამ A-ს შემთხვევაში მიმდინარე სამომავლო ხარჯები იყოს ნაკლები, რაც კარგად აისახება შემდგომ ფულად ნაკადებზე. მუნიციპალიტეტმა შესაძლოა მიიღოს დახმარება მიმდინარე წელიწადში B ვარიანტთან დაკავშირებული დამატებითი ხარჯების დასაფარად, მაგრამ მომდევნო წლებში მოუწევს A ვარიანტის გრძელვადიანი ხარჯის დაფარვა მუნიციპალიტეტის საოპერაციო ბიუჯეტიდან.

იმის მიუხედავად, რომ საინვესტიციო გეგმაში შეტანის მიზნით მუნიციპალიტეტების უმეტესობა გარე სპეციალისტს იყენებს ხარჯისა და სარგებლის ანალიზის განსახორციელებლად, აუცილებელია ვიცოდეთ, თუ რა შედის ხარჯისა და სარგებლის ანალიზში.

ხარჯისა და სარგებლის ანალიზის მართვა:

1. პროექტის ან ღონისძიების განსაზღვრა და ჩამოყალიბება.
2. ყველა შესაძლო ვარიანტის დადგენა.
3. თითოეული ალტერნატივის ზეგავლენის განსაზღვრა.
4. ფულადი ღირებულების დადგენა თითოეული ვარიანტის ხარჯებისა და სარგებლისთვის. არ დაგავიწყდეთ, რომ სარგებლისთვის ფულადი ღირებულების დადგენა ყოველთვის არ იქნება შესაძლებელი.
5. ასევე, გახსოვდეთ, რომ კრიტიკული აქტივების შემთხვევაში აქცენტი კეთდება ხარჯების შემცირებაზე - სარგებელი ფიქსირებულია. ამიტომ განიხილეთ სხვადასხვა ვარიანტი.
6. ვარიანტების შედარება ჯამური ხარჯისა და სარგებლის კუთხით და ამავდროულად მდგრადობისა და ფულადი ნაკადის გათვალისწინებით.
7. დაფინანსების სხვადასხვა წყაროების გათვალისწინება.
8. მუნიციპალიტეტის სტრატეგიის, ამოცანებისა და გეგმების გათვალისწინება.
9. აქტივის მნიშვნელობისა და მისი პრიორიტეტულობის გათვალისწინება რეაბილიტაციისთვის.

ზემოთ ჩამოთვლილი ნაბიჯები არ მოგცემთ ფორმალური ხარჯისა და სარგებლის ანალიზის განხორციელების საშუალებას - უმჯობესია, ეს საქმე ფინანსისტს/ინვესტიციების სპეციალისტს მივანდოთ, მაგრამ ის გვეხმარება სწორად გავიგოთ, თუ რა არის საჭირო. თუმცა, გამოცდილებისა და გარკვეული პრაქტიკის მიღების შემდეგ ის დაეხმარება აქტივების მართვაში ჩართულ პერსონალს ჩაატარონ „უხეში“ და სწრაფი შედარება ან ანალიზი.

ხარჯისა და სარგებლის ანალიზი საშუალებას მოგცემთ სათანადოდ შეადაროთ ალტერნატივები, როგორიცაა ვთქვათ აქტივის რეაბილიტაცია თუ მოვლა-პატრონობის გაგრძელება კიდევ რამდენიმე წელი.

ხარჯისა და სარგებლის ანალიზის დახმარებით შეადგინეთ თქვენი მიგნებების სია და წარუდგინეთ სხვადასხვა ვარიანტი მერს.

ხარჯისა და სარგებლის ანალიზთან დაკავშირებით არსებობს ოთხი მნიშვნელოვანი ფაქტორი:

1. ის მეტად გამოსადეგი ინსტრუმენტია - თუმცა მხოლოდდამხოლოდ ინსტრუმენტი.
2. ის უნდა გამოვიყენოთ რეგულარულად, არამხოლოდ კაპიტალური ინვესტიციების შესაფასებლად, არამედ მოვლა-პატრონობის და რეაბილიტაციის ვარიანტების გამოსაკვლევადაც.
3. ის მოითხოვს აქტივების კონკრეტული ხარჯთაღრიცხვისა და შემდგომისდაგვარად აქტივის მიერ მოტანილ კონკრეტული სარგებლის (ლარში) არსებობას.
4. ხარჯისა და სარგებლის ანალიზის გამოყენებისას ყოველთვის გახსოვდეთ ფულადი ნაკადები. ის, რაც ლოგიკურად ჟღერს ეკონომიკური თვალსაზრისით, შესაძლოა რეალურად არ იყოს შესაძლებელი სახსრების სიმწირის გამო. თანხების დაზოგვა აქტივის ჩანაცვლებით ან რეაბილიტაციით შესაძლოა არ იყოს განხორციელებადი მოკლევადიან პერიოდში სახსრების ნაკლებობიდან გამომდინარე. თუმცა, აქტივების მართვის საკითხებში ჩართული პერსონალის

ფუნქცია მდგომარეობს იმაში, რომ მიგვითითონ მსგავსი დანაზოგების მიღების შესაძლებლობების შესახებ.

10. წყალმომარაგებისა და წყალარინების აქტივები

თავის დანიშნულება

წინამდებარე თავს მრავალმხრივი დანიშნულება გააჩნია.

მოცემული თავის მთავარი მიზანია გაზარდოს მუნიციპალიტეტის ხელმძღვანელობის, თანამშრომლებისა და აქტივების მართვის საკითხებზე მომუშავე პირების ცნობიერება წყალმომარაგებისა და წყალარინების საკითხებზე, რაც აქტივების მართვის ყველაზე კომპლექსური ელემენტია.

ამავდროულად, თავში გაეცნობით წყალმომარაგებისა და წყალარინების აქტივების მართვასთან დაკავშირებულ კონკრეტულ ელემენტებს, რაც დიდ ყურადღებას საჭიროებს.



ეს არ არის დეკორატიული შადრევანი. წყარო BBC.com

ზემოთ მოყვანილი სურათი გვიჩვენებს, რა შეიძლება მოხდეს მთავარი მილსადენის გასკდომის შემდეგ (გააჩნია წყლის ნაკადის სიმაღლეს). ამის მიზეზი ავტორებისთვის უცნობია, მაგრამ შედეგი თვალნათელია – წყალმომარაგების შეწყვეტა ბევრი ადამიანისთვის, სავარაუდო დატბორვა და სატურაციის გამო მიწის ნაკვეთების მწყობრიდან გამოსვლა, მიმდებარედ გზების ბლოკირება.

შესავალი

წყალმომარაგებას (და წყალარინებას, მაგრამ უფრო წყალმომარაგებას) 21-ე საუკუნეში სათანადო ყურადღებას არ უთმობენ, მიაჩნიათ, რომ წყალი თავისით მოედინება ონკანიდან. სუფთა სასმელი წყლის მიწოდებას, ან უფრო სწორედ არმიწოდებას, პოლიტიკური, სოციალური, ჯანდაცვითი და ეკოლოგიური მნიშვნელობა გააჩნია ამ მომსახურებაზე პასუხისმგებელი მუნიციპალიტეტისთვის.

წყალმომარაგებას მუნიციპალიტეტებში, ხშირ შემთხვევაში, გარე ორგანიზაცია ახორციელებს⁸⁶ ⁸⁷. ეს არის ამჟამინდელი რეალობა. თუმცა ყველა შემთხვევაში მუნიციპალიტეტები პასუხისმგებელი არიან პატარა დასახლებებისა და სოფლების წყალმომარაგებაზე. აგრეთვე, მუნიციპალიტეტები ხშირად პასუხისმგებელნი არიან წყალარინების სისტემაზე მიმდებარე დასახლებების და შედარებით დიდ დასახლებულ ცენტრებზე⁸⁸.

აღნიშნული ნიშნავს იმას, რომ მუნიციპალიტეტი არ არის პასუხისმგებელი წყლის ინფრასტრუქტურაზე მჭიდროდ დასახლებულ და უფრო მეტი მოსახლეობის მქონე ტერიტორიებზე, მაგრამ აქვს პასუხისმგებლობა იმ ტერიტორიებზე, სადაც ნაკლები მოსახლეობაა და მეჩხერადაა დასახლებული. ამას კი მნიშვნელოვანი ფინანსური გარემოებები ახლავს თან. გარე ორგანიზაციას აქვს შესაბამისი ტარიფი.

⁸⁶ იმის მიუხედავად, რომ სამართლებრივი პასუხისმგებლობა ამ მომსახურებაზე საბოლოოდ აქვს მუნიციპალიტეტს.

⁸⁷ ზოგიერთ ადგილას საკითხი ეხება იმას თუ რომელი აქტივია მუნიციპალიტეტის მფლობელობაში.

⁸⁸ ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი (A16, P2) ეხება წყალმომარაგებასა და წყალარინებას, რომლის მიხედვითაც პასუხისმგებლობა მუნიციპალიტეტებს ეკისრებათ.

www.matsne.gov.ge/ka/document/view/2244429?publication=41 Article 163

ამავდროულად, ის ემსახურება გეოგრაფიულად მჭიდროდ დასახლებულ ტერიტორიას, სადაც მისი საოპერაციო და საექსპლუატაციო ხარჯი ერთ მომხმარებელზე დაბალია, ვიდრე ის იქნებოდა გეოგრაფიულად უფრო გაფანტული დასახლებების შემთხვევაში. მუნიციპალიტეტებმა შეიძლება არც სცადონ წყალმომარაგებისთვის გაწეული ხარჯების ამოღება სოფლის მოსახლეობისგან და ა.შ. რაც პოლიტიკური გადაწყვეტილებაა.

აქტივების მართვის პერსონალმა უნდა უზრუნველყოს აქტივების ხარჯთეფექტური მოვლა-პატრონობა და ექსპლუატაცია. ისინი ასევე ჩართულები უნდა იყვნენ აქტივების შესყიდვის საკითხებში.

წყალმომარაგების (და წყალარინების) აქტივები მრავალფეროვანია, არის შენობები, მიწის ზედა და მიწის ქვედა წყლის მილები, ჭები, ტუმბოები, რეზერვუარები. წყალარინების შემთხვევაში ამას ემატება გამწმენდი ნაგებობები - აუცილებელია გვახსოვდეს, რომ წყალარინების აქტივების გამოყენება წყალმომარაგების დანიშნულებით დაუშვებელია.

მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - წყალმომარაგების აქტივების გაუმართაობა/მწყობრიდან გამოსვლა საჯარო პრობლემებს იწვევს, თანაც საკმაოდ სწრაფად.

როცა ეს აქტივები მწყობრიდან გამოდის, შედეგები, როგორც წესი, საკმაოდ საჯარო ხასიათისაა და მათთან გამკლავება რთული და ძვირადღირებულია.

წყლის აქტივების მართვის ძირითადი საკითხები

პასუხისმგებლობა

ეს მეტად კომპლექსური პრობლემაა. მუნიციპალიტეტი შესაძლოა არ ფლობდეს წყალმომარაგების ზოგ აქტივს. ეს აქტივები შესაძლოა წარმოადგენდეს იმ მესამე მხარის საკუთრებას, რომელიც პასუხისმგებელია წყალმომარაგებაზე, მაგრამ სხვადასხვა მიზეზის გამო მუნიციპალიტეტი მაინც უვლის ან იღებს

პასუხისმგებლობას ამ აქტივების მოვლა-პატრონობაზე. აღნიშნული განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია აქტივების კომპლექსურობიდან, მათი გამოყენების ინტენსივობიდან და მათი მოვლა-პატრონობისა და რეაბილიტაციისთვის საჭირო სახსრებიდან გამომდინარე. როგორი უნდა იყოს აქტივების მდგომარეობაზე პასუხისმგებელი პირების ურთიერთობა იმ თანამშრომლებთან, რომლებიც უშუალოდ ჩართული არიან აქტივის ექსპლუატაციაში? ტუმბოს მოვლა და კარგ მდგომარეობაში შენარჩუნება, შესაძლოა საჭიროებდეს მის მუშაობას ისეთ დონეზე, რაც არასაკმარისი იქნებოდა წყლის სათანადო მოცულობით მისაწოდებლად. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ აქტივების მართვაზე პასუხისმგებელმა პირებმა უნდა მიიღონ თავიანთი საქმის შესასრულებლად საჭირო ინფორმაცია ისე, რომ დიდი უხერხულობა არ შეუქმნან აქტივის მომხმარებლებს, რომლებიც ინფორმაციის წყაროს წარმოადგენენ.

ცხადია, რომ აქტივების საექსპლუატაციო გუნდმა მჭიდროდ უნდა იმუშაოს აქტივებზე პასუხისმგებელ პირებთან. იმ კომპლექსური აქტივების შემთხვევაში, რომლებიც საჭიროებენ სპეციფიურ ტექნიკურ მომსახურებასა და ექსპლუატაციას, უმჯობესია მათ მოვლა-პატრონობაზე იზრუნონ პროფესიონალებმა, ხოლო აქტივების მართვის პერსონალი იყოს დამკვირვებლის როლში და იღებდეს ინფორმაციას მიმდინარე პროცესების შესახებ. მნიშვნელოვანია ამყოფოთ მენეჯმენტი საქმის კურსში არსებული ალტერნატივებისა და მათი შედეგების თაობაზე და მისცეთ მათ საშუალება მიიღონ გადაწყვეტილებები. თქვენ არ გევალებათ აქტივის მდგომარეობისა და საოპერაციო მოთხოვნის შესახებ პრიორიტეტების დადგენა.

აქტივის აღრიცხვა

საკმაოდ მაცდუნებელი და ამავედროულად ბუნებრივიცაა სურვილი იმისა, რომ აღრიცხო წყალმომარაგების სისტემა ერთი აქტივის სახით. აღნიშნული დასაშვებია დასაწყისში, როცა იწყებ რეესტრის შექმნას, მაგრამ პირველივე შესაძლებლობისას საჭიროა სისტემის შემდგომი დაგვარად დაყოფა ლოგიკურ საოპერაციო კომპონენტებად. აღნიშნული დაყოფა აუცილებელია კომპონენტების მრავალფეროვნებიდან გამომდინარე - შენობები, წყალსადენი მილები, მანქანა-

დანადგარები და ა.შ., რომლებსაც გააჩნიათ განსხვავებული სასიცოცხლო ციკლი, განსხვავებულ მოვლა-პატრონობას საჭიროებენ და საოპერაციო მახასიათებლებითაც განსხვავდებიან.

კრიტიკულობა

ამ თემას გარკვეულწილად შეეხებოდა მე-10 თავში, მაგრამ საჭიროა მასზე ისევ ყურადღების გამახვილება. წყალმომარაგების უწყვეტობა აქტივების სათანადო მართვის პირობებში, არის არამხოლოდ სასურველი, არამედ მიღწევადიც სწორი მართვის პირობებში. მოკლე პერიოდის განმავლობაში წყლის მიწოდების შეფერხებას შესაძლოა ჰქონდეს სოციალური და ეკონომიკური შედეგები, რამდენიმე დღის განმავლობაში წყალარინების სისტემის გაუმართაობამ კი შესაძლოა მიგვიყვანოს ეკოლოგიურ და ჯანდაცვით პრობლემებთან.

ამავდროულად, გადაუდებელ სიტუაციებში წყლის მიწოდების შეფერხებასთან გამკლავება შესაძლებელია სპეციალური მანქანებით, ხოლო საავარიო წყალარინების სერვისის მიწოდება გაცილებით რთულია.

საკითხი მწვავეა წყალარინების შემთხვევაშიც, მაგრამ აქ შესაძლოა განსხვავებული დროითი ფაქტორი არსებობდეს. წყლის მიწოდების შეწყვეტას ადამიანები მომენტალურად იგებენ, მაგრამ წყალარინების სისტემის გაუმართაობა შესაძლოა რამდენიმე დღის შემდეგ გახდეს აშკარა. თუმცა, უნდა აღინიშნოს, რომ გარემოებებიდან გამომდინარე, შედეგები შეიძლება უფრო სერიოზული იყოს საკანალიზაციო სისტემის შემთხვევაში; ამ საკითხზე დეტალურად ვისაუბრებთ თავის მომდევნო ნაწილში. კრიტიკულ აქტივებს ცალკე თავი დაეთმო, მაგრამ როცა ვეხებით წყალმომარაგებასთან დაკავშირებულ აქტივებს, საჭიროა წყალმომარაგებასთან დაკავშირებული საკითხების მითითება.

როცა ვსაუბრობთ წყალმომარაგებაზე, ყველა აქტივი თანაბრად მნიშვნელოვანი არ არის. ზოგი აქტივი ძალიან კრიტიკულია ექსპლუატაციის თვალსაზრისით, ზოგი საერთოდ არა. ამას გარდა, კრიტიკული აქტივები სისტემასპეციფიურია.

გარკვეული ტიპის აქტივები შესაძლოა კრიტიკული იყოს ერთ ადგილზე/მიდამოში და ნაკლები ფუნქციური დატვირთვა ჰქონდეს სხვაგან. თითოეულმა მუნიციპალიტეტმა უნდა დაადგინოს, თუ რომელი აქტივებია კრიტიკული და რატომ.

ქუჩა ქალაქ ერზურუმში - აღმოსავლეთ თურქეთი - 2018 წლის მაისი



წყარო: www.hurriyet.com.tr/

სწორედ ეს შედეგი შეიძლება გამოიღოს წყლის არხის ჩანგრევამ. არავინ მომკვდარა თუმცა უამრავი ზიანი მოიტანა. არამართო გზისა და მოძრაობის ნაკადის შეფერხებისთვის არამედ სადენების მომხმარებლებისთვისაც, რაც სურათზეც კარგად ჩანს. ამის შეკეთება უამრავ დროსა და ფულს მოითხოვდა და იქნებოდა უკიდურესად გამანადგურებელი. ეს შეიძლება სწორედ ის შემთხვევაა, როცა პრევენციული მოვლა-პატრონობით შესაძლებელია ამის თავიდან არიდება.

კრიტიკულობის შესაფასებლად უნდა გამოვიკვლიოთ ორი საკითხი:

- რა ალბათობა არსებობს იმისა, რომ აქტივი მწყობრიდან გამოვა, და მეორე
- რა შედეგი მოყვება აქტივის გაუმართაობას.

აღნიშნულის დადგენა საშუალებას მისცემს მუნიციპალიტეტს მართოს რისკები და მიიღოს გადაწყვეტილებები იმის შესახებ, თუ საით მიმართოს სახსრები

ექსპლუატაციისა და მოვლა-პატრონობისთვის და სად განახორციელოს კაპიტალდაბანდებები.

კრიტიკულობის დასადგენად აქტივების მართვის სამსახურმა უნდა შეისწავლოს აქტივის მწყობრიდან გამოსვლის ალბათობა. აღნიშნულის განსაზღვრაში კი დაგვეხმარება შემდეგი მონაცემები:

აქტივის ასაკი,

მდგომარეობის შეფასება,

გამოყენების დონე (დატვირთვა),

მწყობრიდან გამოსვლის შემთხვევები წარსულში,

გამოცდილება კონკრეტულ აქტივთან მიმართებით და ცოდნა, თუ რა სახის გაუმართაობამ შეიძლება იჩინოს თავი ამ ტიპის აქტივის შემთხვევაში.

თუ აქტივი ძველია, წარსულში ბევრჯერ ჰქონია პრობლემები, არსებობს ინფორმაცია იმის შესახებ, რომ სხვა ადგილას იგივე ტიპის აქტივთან დაკავშირებით ხშირად დაფიქსირებულა გაუმართაობა და აქვს მდგომარეობის შეფასების საფუძველზე მინიჭებული არადამაკმაყოფილებელი ქულა⁸⁹, ალბათობა იმისა, რომ ის მწყობრიდან გამოვა დიდია. თუ აქტივი ახალია, საიმედოა, წარსულში არ დაფიქსირებულა გაუმართაობები და აქვს მდგომარეობის შეფასების საფუძველზე მინიჭებული დამაკმაყოფილებელი ქულა, ალბათობა იმისა, რომ ის მწყობრიდან გამოვა გაცილებით დაბალია.

კონკრეტული აქტივის მწყობრიდან გამოსვლის რისკის დასადგენად პირველი ნაბიჯი იქნებოდა მათი შეფასება ქულების მინიჭებით (1-დან 5-მდე). გამოცდილებასთან ერთად აღნიშნული შეიძლება დავხვეწოთ; შეგვიძლია დავამატოთ შეწონვის ელემენტი და ა.შ. ანუ სიტყვაზე „გაუმართაობის ისტორიაში“

⁸⁹ წყლის რკინის მაგისტრალური მილსადენი, რომელიც 50 წლის წინ ჩადებული იყო მიწისძვრის საფრთხის შემცველ ადგილას უფრო მაღალი რისკის შემცველია ვიდრე არა რკინის მილსადენი, რომელიც მიწისძვრისგან თავისუფალ ადგილზე იყო განთავსებული 10 წლის წინ.

აქტივს მივანიჭებთ 5 ქულას, რაც უფრო მეტი წონის მატარებელი იქნება ვიდრე „აქტივის ასაკი“⁹⁰.

აქტივის მწყობრიდან გამოსვლას მრავალი შედეგი შეიძლება მოჰყვეს - რაც, ზოგ შემთხვევებში, უნდა შეფასდეს ფინანსურად. გარკვეული ხარჯები პირდაპირია გაუმართაობის შედეგების თვალსაზრისით, ამიტომ მნიშვნელოვანია გაუმართაობის ყველა შესაძლო ხარჯის გათვალისწინება.

ხარჯებში შედის:

a. უშუალოდ პრობლემის მოგვარება, სარემონტო სამუშაოები ან აქტივის გამოცვლა.

აქტივის ტიპისა და გაუმართაობის მასშტაბიდან გამომდინარე, სარემონტო სამუშაო შეიძლება იყოს მარტივი ან მასშტაბური. მილზე პატარა გაჟონვა შეიძლება მოგვარდეს მარტივი მომჭერით (ჟგუტით). ქლორის ტუმბო შეიძლება ჩანაცვლდეს სათადარიგო ტუმბოთი ან შესაძლებელია ტუმბოს უბრალოდ გამოეცვალოს დიაფრაგმა. ჭაბურღილის მწყობრიდან გამოსვლამ შესაძლოა უფრო სერიოზული ჩარევა და მასშტაბური სარემონტო სამუშაოები მოითხოვოს. მწყობრიდან გამოსული აქტივის შეკეთების ხარჯი გათვალისწინებული უნდა იყოს გაუმართაობის შედეგების ანალიზში. თუ აქტივი მარტივი შესაკეთებელია და დიდ თანხებთანაც არ არის დაკავშირებული, მაშინ უარყოფითი შედეგების ალბათობა ნაკლებია. თუ საარემონტო სამუშაოები ძვირადღირებულია, მაშინ გაუმართაობის უარყოფითი შედეგიც მაღალი იქნება.

b. აქტივის მწყობრიდან გამოსვლასთან დაკავშირებული სოციალური ხარჯები:

აქტივის მწყობრიდან გამოსვლამ შეიძლება უხერხულობა და დისკომფორტი შეუქმნას მომხმარებელს. ზოგ შემთხვევაში, ეს დისკომფორტი შესაძლოა უმნიშვნელო იყოს, მაგრამ რიგ შემთხვევებში სოციალური ხარჯი შესაძლოა გაცილებით მაღალი აღმოჩნდეს. თუ მილი შესაკეთებელია საცხოვრებელ

⁹⁰ აქტივების მდგომარეობის შეფასება იხილეთ ქვემოთ.

უბანში, შესაძლოა მომხმარებელთა გარკვეულ ნაწილს მოკლე პერიოდით შეუფერხდეს წყალმომარაგება; მსგავსი შეფერხება დისკომფორტის მომტანი იქნება საზოგადოებისთვის, მაგრამ ის არ ქმნის მძიმე მდგომარეობას. მეორეს მხრივ, თუ სისტემაში ცოტა ჩამკეტ-მარეგულირებელი ურდულია დამონტაჟებული, რის გამოც ქსელის უფრო დიდი ნაწილი უნდა გადაიკეტოს სარემონტო სამუშაოების ჩასატარებლად, მოსახლეობისთვის შექმნილი დისკომფორტი გაცილებით მაღალი იქნება. იმის მიუხედავად, რომ რეალურად შეუძლებელია ხარჯის ამ ელემენტის შეფასება ლარებში, ეს მაინც მნიშვნელოვან ელემენტად რჩება.

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ გაუმართაობა წყალარინების ქსელში შესაძლოა დაიწყოს, როგორც დისკომფორტი და გადაიზარდოს სერიოზულ პრობლემაში იმ შემთხვევაში, თუ არ მოხდება მათი დროულად მოგვარება ან საკანალიზაციო წყლები მიწის ზედაპირზე ამოაღწევს.

c. გაუმართაობით გამოწვეული კოლატერალური/თანმდევი ზიანი:

აქტივის მწყობრიდან გამოსვლის შემთხვევაში შეიძლება დაზიანდეს წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემასთან კავშირის არმქონე სხვა აქტივებიც, მაგ: წყლის მილის დაზიანებამ შესაძლოა გამოიწვიოს ორმოს გაჩენა ნიადაგში, რაც თავის მხრივ დააზიანებს შენობის საძირკველს, სახლს ან გამოიწვევს გზის მონაკვეთების ჩამოშლას, ან თუ დაზიანდა საკანალიზაციო მილი, მასში მოქცეული შიგთავსი ამოაღწევს მიწის ზედაპირზე. ასეთ შემთხვევაში სარეაბილიტაციო ხარჯები მოიცავს არამხოლოდ დასუფთავებას და დეკონტამინაციას (გაუვნებელყოფა), არამედ შესაძლო რეკონსტრუქციის ხარჯებს. გაუმართაობის შედეგებთან გასამკლავებლად საჭირო ხარჯები შესაძლოა საკმაოდ მაღალი აღმოჩნდეს - განსაკუთრებით იმ შემთხვევაში, თუ საქმე ეხება წყალარინების ქსელს.

d. აქტივის გაუმართაობით გამოწვეულ ზიანთან დაკავშირებული დამატებითი სამართლებრივი ხარჯები:

ცალკეულმა პირებმა ან ბიზნესებმა შესაძლოა წამოიწყონ სასამართლო პროცესი კომუნალური მომსახურების მიმწოდებელი კომპანიის წინააღმდეგ

და მოითხოვონ აქტივის გაუმართაობით გამოწვეული ზიანის (მ.შ. ფიზიკური ზიანის) ანაზღაურება. ეს დაემატება დაზიანებული ქონების შეკეთების ხარჯებს.

e. გაუმართაობასთან დაკავშირებული ეკოლოგიური ხარჯები:

გარკვეული სახის გაუმართაობებს შესაძლოა თან სდევდეს უარყოფითი გავლენა გარემოზე. მსგავს ზეგავლენასთან დაკავშირებული ხარჯების შეფასება თანხობრივ ჭრილში შეიძლება არც თუ ისე მარტივი იყოს. თუმცა, უნდა ვეცადოთ უარყოფითი ეკოლოგიური შედეგების ფულადი ღირებულების დადგენას. ეკოლოგიური ხარჯის მაგალითად შეგვიძლია მოვიყვანოთ საკანალიზაციო მილის დაზიანება, რის შედეგადაც მასში მოქცეული შიგთავსი მოხვდა წყლის არხში ან მიწის ზედაპირზე⁹¹. მსგავსი გარემოებისთვის ფულადი ხარჯის (ლარი) განსაზღვრა რთულია. გაწმენდისა და რეაბილიტაციის ხარჯები მაღალი იქნება და ამავდროულად ეს უარყოფითად აისახება მუნიციპალტეტის რეპუტაციასა და კეთილ ნებაზე.

f. მომსახურების მიწოდების შეფერხება:

თუ აქტივი მწყობრიდან გამოვა, შესაძლოა ვერ მოხდეს მომსახურების სათანადოდ მიწოდება. აქტივი, რომელსაც მნიშვნელოვანი როლი აქვს მომსახურების სათანადოდ მიწოდებაში, მიიჩნევა უფრო კრიტიკულად, ვიდრე აქტივი, რომლის გაუმართაობასაც თან არ სდევს მომსახურების მიწოდებისას მკვეთრი შეფერხება.

g. აქტივის მწყობრიდან გამოსვლასთან დაკავშირებული სხვა ხარჯები:

აღნიშნულში ექცევა ხარჯები, რომლებიც არ შედიოდა წინა კატეგორიებში. აქ შეიძლება მოიაზრებოდეს სპეციალური მოწყობილობების, მ.შ. უსაფრთხოებისა და ჯანმრთელობის დაცვის სპეც-ტანსაცმლის ხარჯები. ასევე რეპუტაციის შელახვა და კეთილი ნების დაკარგვა, რაც ვერ გაიზომება

⁹¹ კანალიზაციის გაჟონვა წყალსაცავში ან წყალმომარაგების წყაროში გამოიწვევდა სერიოზულ სოციალურ და ეკოლოგიურ გართულებებს.

ლარებში, მაგრამ მოითხოვს დიდ დროსა და ძალისხმევას ნდობის დასაბრუნებლად.

გაუმართაობით მიღებული უარყოფითი შედეგები მაღალი იქნება, თუ ზემოთ ხსენებული ხარჯები მაღალია ან გაუმართაობას თან სდევს რამდენიმე სახის ხარჯი. გაუმართაობის შემთხვევებისას განასხვავებენ „გარემოსდაცვით ხარჯს“, როგორც უფრო მეტი ზეგავლენის მქონეს.

მოვლა-პატრონობის ხარჯი და დაგეგმვა

მიღები შეიძლება იყოს მიწისზედა, მიწისქვეშა, ზოგი მეტალისაა, ზოგი ბეტონის ან აზბესტის, ზოგი საბჭოთა პერიოდს ეკუთვნის და ზოგიც შედარებით ახალია/თანამედროვეა - აუცილებელია მათი მდებარეობის ცოდნა და სარემონტო თუ პრევენციული მოვლა-პატრონობის დაგეგმვა.

ასევე, საჭიროა მიწისძვრების მიერ მიღების დაზიანების პოტენციალის დადგენა და საშიში ზონების დატანა რუკაზე.

იმისთვის, რომ დეტალური დაგეგმვა შესაძლებელი გახდეს, საჭიროა არამხოლოდ აქტივების დეტალური სია, ასევე ინფორმაცია ადგილმდებარეობასა და მიმდინარე სტატუსზე, ტექნიკურ დეტალებზე, სასიცოცხლო ვადებზე, საოპერაციო შეზღუდვებზე და ა.შ.

წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემის კომპონენტების შესახებ სრული ინფორმაციის ქონა ასევე აუცილებელია განფასებისა და ბიუჯეტირებისთვის.

განფასებაში შედის არამხოლოდ კომპონენტების მოვლა-პატრონობის ხარჯი, ის ასევე ითვალისწინებს ადამიანური რესურსისთვის საჭირო ხარჯს, ხარჯებს საწვავისა და საპოხი მასალებისთვის და ქიმიური შენაერთებისთვის, რომელიც საჭიროა, როგორც ექსპლუატაციის, ასევე მოვლა-პატრონობისას.

წყალმომარაგებისა და საკანალიზაციო სისტემების ეფექტური მართვისთვის უნდა არსებობდეს ექსპლუატაციისა და მოვლა-პატრონობის სისტემატიური პროგრამა. ისევე, როგორც სხვა აქტივებთან მიმართებაში, ექსპლუატაციისა და მოვლა-პატრონობის ამოცანაა აქტივის ფუნქციონირების შენარჩუნება - ანუ აქტივის გამართული მუშაობის უზრუნველყოფა - ან სისტემის კომპონენტების თავდაპირველ მდგომარეობამდე აღდგენა. ასეთ შემთხვევაში, შესაძლოა უბრალო მოვლა-პატრონობის სამუშაოები არ იყოს საკმარისი და საჭირო გახდეს სრულფასოვანი რეაბილიტაცია (თუ აქტივი ძალიან ცუდ მდგომარეობაშია); ანუ ეს იქნება არა მარტივი სარემონტო სამუშაოები, არამედ ქსელის მნიშვნელოვანი კომპონენტების გამოცვლა. წყალმომარაგებისა და საკანალიზაციო სისტემების ოპტიმალური ფუნქციონირებისთვის წამყვანი ქმედებებია ეფექტური მონიტორინგი, დათვალიერება, გაწმენდა/დასუფთავება და რეაბილიტაცია.

სისტემის სტრუქტურაზე დამოკიდებულია ის, თუ როგორ წარიმართება წყალმომარაგებისა და საკანალიზაციო სისტემების ექსპლუატაცია და მოვლა-პატრონობა.

თუმცა, ქსელის საექსპლუატაციო და მოვლა-პატრონობის სამუშაოების მთავარი მიდგომაა სისტემის მწარმოებლურობის მონიტორინგი სხვადასხვა საოპერაციო პირობებში. ქსელის მონიტორინგის ფარგლებში უნდა გატარდეს კონკრეტული ღონისძიებები იმის დასადგენად, თუ როგორ მუშაობს სისტემა სხვადასხვა საოპერაციო დატვირთვაზე, რაც თავის მხრივ დაეხმარება ოპერატორს ქსელის შესახებ ერთიანი სურათის დანახვაში.

წყალმომარაგების შეფერხება არ არის კარგი. წყლის მიწოდების რამდენიმე საათიანი შეზღუდვა ასატანია ადამიანებისთვის, როცა მაგალითად წყლის მილი იცვლება. თუმცა, თუ მილი გასკდა, ქუჩა ან შენობები დაიტბორა და წყლის მიწოდება შეუწყდა ასობით, თუ არა ათასობით ადამიანს, ეს უკვე სხვა საკითხია. ახლა წარმოიდგინეთ, ეს რომ იყოს საკანალიზაციო მილი !!!

წყალარინების სერვისი⁹² & საკანალიზაციო გამწმენდი ნაგებობები

აღნიშნულში შესაძლოა შედიოდეს პატარა სოფლებზე გათვლილი, მარტივი საექსპლუატაციო საქმიანობა ან ათობით მილიონი ლარის ღირებულების ობიექტები. ეს გახლავთ საკმაოდ რთული ტექნიკური ობიექტები, რომლებიც თავიანთი ზომიდან გამომდინარე, შესაძლოა საჭიროებდნენ სრულ განაკვეთზე მომუშავე პერსონალის ჩართულობას საექსპლუატაციო პროცესში.

ნებისმიერ შემთხვევაში იარსებებს, ადგილზე რიგი ქიმიური შენაერთების - მაგალითად ქლორის - შენახვის საჭიროება. აღნიშნული მოითხოვს უსაფრთხო დასაწყობებასა და ფრთხილ გამოყენებას. მათი ტრანსპორტირებაც სირთულეებთან არის დაკავშირებული. ყოველივე აღნიშნული გასათვალისწინებელია უსაფრთხო ექსპლუატაციის, საავარიო სიტუაციების მართვისა და გაუთვალისწინებელი ხარჯების დაგეგმვისთვის⁹³.

გამსკდარი მილსადენი გურჯაანში ისეთივე დრამატული არაა, როგორც წინა სურათი, თუმცა შეიძლება ესეც დრამატული გახდეს. ამ შემთხვევაში სახეზეა ქვეითების გზის დაბლოკვა. რომ აღარაფერი ვთქვათ, წყალმომარაგების დაკარგვაზე, მილის შეკეთების და ქვეითთა გასავლელის თავიდან აშენების ხარჯებზე.



წყარო: SPEQTRI.GE

⁹² აქვე შედის სანიაღვრე დამცავი და სადრენაჟო სისტემები.

⁹³ მეტი ინფორმაციისთვის იხ. თავი 11 - კრიტიკული აქტივები.

ეს ყველაფერი ხარჯებთან არის დაკავშირებული - არა მხოლოდ ექსპლუატაცია და დასაწყობება, არამედ დაუგეგმავ ან არასასურველ ინციდენტებთან გამკლავებაც. რა მოხდება, თუ 10-ჯერ მეტი ოდენობის ქლორი მოხვდება წყალმომარაგების სისტემაში ან რამდენიმე ათასი ლიტრი ჩაიდვრება ადგილობრივ მდინარეში?! აქედან გამომდინარე, აუცილებელია რისკების რეალური შეფასება, სათანადო ღონისძიებების შემუშავება და პრაქტიკაში დანერგვა.

გარკვეულ ადგილებში მსგავსი მსხვილი ობიექტების მართვა შესაძლოა დაევალოს მესამე მხარეს. ამ შემთხვევაში დგება საკითხი იმის შესახებ, თუ საბოლოოდ ვინ გააკონტროლებს აქტივს. თუ მესამე მხარეს არ ექნება კავშირი მუნიციპალიტეტთან, მაშინ პროცესში ვერ ჩაერთვებიან მუნიციპალიტეტის აქტივების მართვის თანამშრომლები. იმ შემთხვევაში, თუ მუნიციპალიტეტის მიერ შექმნილი მესამე მხარე ან შვილობილი ორგანიზაცია აიღებს მართვას თავის თავზე, მაშინ აქტივები აღირიცხება, როგორც მუნიციპალური საკუთრება.

გარკვეულ შემთხვევაში ადგილი აქვს მუნიციპალური აქტივების გადაცემას სხვა ორგანიზაციაზე/საწარმოზე, რომლის დროსაც აქტივები ამოღებული უნდა იყოს მუნიციპალიტეტის ბალანსიდან.

ბიუჯეტირება და შესყიდვა

ხარჯი ამ შემთხვევაში, როგორც წესი, უფრო მასშტაბურია. აღნიშნული ნამდვილად ასეა შესყიდვებთან მიმართებით. პირველი რიგის საჭიროებებთან დაკავშირებული სპეციფიკაცია საკმაოდ ჩახლართულია ადამიანური, სოციალური, ეკოლოგიური, სამართლებრივი და ასევე, ტექნიკური მოსაზრებებიდან გამომდინარე.

ეს მრავალწლიანი პროცესია - კონცეფციიდან კონკრეტულ ქმედებამდე. იმ შემთხვევაში, როცა მუნიციპალიტეტი არ ფლობს აქტივებს, საჭიროა აქტივების მართვის სამსახურის ჩართულობა - მიწა შესასყიდა არამხოლოდ ობიექტის ასაშენებლად, არამედ მიწების გასაყვანადაც⁹⁴. ინვესტიციების დაგეგმვისას

⁹⁴ ვინ იქნება მათი მფლობელი? შვილობილი კომპანია, წყალმომარაგების კომპანია?

აუცილებელია მიმდინარე სარემონტო სამუშაოების, მოვლა-პატრონობის ან თუნდაც ექსპლუატაციისთვის საჭირო დაფინანსებაზე პასუხისმგებელი პირების ნათლად განსაზღვრა და შეთანხმება.

ნახაზები და რუკები

მსხვილი საოპერაციო საქმიანობა ხშირად ხაზოვან ნაგებობებს/აქტივებს მოიცავს (მაგ.: მიწები). ეს აქტივები ძალიან პრობლემურია - თუნდაც მიწისზედა. იზადება კითხვები, ვინ ფლობს იმ მიწას, სადაც ეს მილი გადის? არსებობს თუ არა მისადგომი გზა სარემონტო/საინსტალაციო სამუშაოების ან რუტინული ინსპექტირების ჩასატარებლად? სად გადის გაზის მიწები, წყლის მომარაგების მიწები? ⁹⁵

ყველა ეს ხაზოვანი აქტივი - იქნება ის მუნიციპალური თუ არა - უნდა იყოს დატანილი რუკაზე და ხელმისაწვდომი მათთვის, ვისაც სჭირდება იმის ცოდნა, თუ რა გადის მიწაზე, რა მდებარეობს მიწის ქვეშ და რასაკვირველია მიწაში.

საუკეთესო შემთხვევაში, და იგივე მიზეზებიდან გამომდინარე, მუნიციპალიტეტი უნდა ფლობდეს რუკებს, რომელზეც ასახული იქნება ელექტრო გადამცემი ხაზები და კოშკები, სხვა ხაზოვან ნაგებობებთან ერთად, რაც გადის მათ პასუხისმგებლობაში შემავალი ტერიტორიის ფარგლებში.

ყველა აქტივის შესახებ არსებული მონაცემი უნდა ინახებოდეს ციფრულ ფორმატში და საძიებო ფუნქციის გასამარტივებლად შესაძლებელი უნდა იყოს აქტივის საინდენტიფიკაციო ნომრის მიზმა. კონკრეტული აქტივის შესახებ ციფრულ ფორმატში არსებული დოკუმენტაციის ერთ საქაღალდეში მოქცევით მარტივდება ინფორმაციის დაკავშირება აქტივების კომპიუტერიზებულ რეესტრთან - ფაილის ჰიპერლინკის დაკავშირება აქტივის ჩანაწერებთან.

⁹⁵ ეს უკანასკნელი მეტად მნიშვნელოვანი საკითხია, როცა წყალარინების მიწების ადგილმდებარეობას ვეხებით. თუ საკანალიზაციო და წყლის მიწები ერთმანეთთან ახლოსაა, საკანალიზაციო მიწები აუცილებლად წყლის მიწების ქვეშ უნდა იყოს გაყვანილი.

აქტივებთან დაკავშირებული საბოლოო ბენეფიციარების პროცესში ჩართვით მიღებული სარგებელი

ეს ნაწილი განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია მოშორებით მდებარე ქალაქებში, სოფლებსა თუ დასახლებებში წყალმომარაგების მომსახურების მიწოდების კუთხით. იმ ტერიტორიებისთვის, სადაც წყალმომარაგება უშუალოდ შედის მუნიციპალიტეტის პასუხისმგებლობაში.

ადგილმდებარეობიდან გამომდინარე ქსელების დადგენა შესაძლოა საკმაოდ რთული იყოს და თან ახლდეს როგორც კაპიტალური, ასევე საოპერაციო ხარჯები.

ჰკითხეთ ბენეფიციარებს, თუ რისი მიღება სურთ სისტემისგან - თუ მათ სურთ 24 საათიანი წყალმომარაგება, შესაძლებელია ამის უზრუნველყოფა პატარა სამარაგო რეზერვუარით, რაც შეამცირებდა დამოკიდებულებას წყლის უწყვეტ გადატუმბვაზე და საჭირო აღარ იქნებოდა დაუყოვნებელი რეაგირება დაზიანებებზე, რაც თავის მხრივ, შეამცირებდა ძვირადღირებული მოვლა-პატრონობის სამუშაოების საჭიროებას. შესაძლოა მოსახლეობა კმაყოფილი იყოს წყალმომარაგების რეგულარული გრაფიკით არა მაინცდამაინც 24/7-ზე - ასეთ შემთხვევაში, შესაძლებელი იქნებოდა ტუმბოების მუშაობასთან დაკავშირებული ხარჯების დაზოგვა, ნაკლები საწვავის ან ელექტროენერგიის მოხმარებისა და ასევე სატუმბო მოწყობილობების ნაკლები ცვეთის გამო.

იგივე ეხება წყალარინებასაც - შესაძლოა მომსახურების არსებული დონე მისაღები იყოს ადგილობრივებისთვის და არ იყოს საჭირო დაკავშირება მთავარ ქსელთან.

ადგილობრივი მოსახლეობისთვის შესაძლოა მისაღები იყოს, რომ მუნიციპალიტეტმა უზრუნველყოს წყალმომარაგება კონკრეტულ პუნქტამდე, ამ პუნქტის შემდეგ კი თავად აიღონ პასუხისმგებლობა ქსელის გაყვანასა და მოვლა-პატრონობაზე. აღნიშნული პასუხისმგებლობა შეიძლება განსხვავდებოდეს ადგილობრივი იყოს სხვადახვა დონეზე, ის შეიძლება გულისხმობდეს მუშახელის ან თუნდაც ტექნიკის ან მოწყობილობების უზრუნველყოფას საექსკავაციო

სამუშაოებისთვის. შესაძლოა მოსახლეობისთვის მისაღები იყოს ქსელის გაყვანის შემდეგ სისტემის მოვლა-პატრონობაზე პასუხისმგებლობის საკუთარ თავზე აღება. შესაძლოა გაჩნდეს მზაობა და შეიქმნას შესაძლებლობა დაიფაროს მომსახურებისთვის გასაწევი ხარჯი სრულად ან ნაწილობრივ მაინც. იმ შემთხვევაშიც, თუ მოსახლეობა ვერ შეძლებს ხარჯების მთლიანად დაფარვას, ნებისმიერი ოდენობის დაზოგილი თანხა სარგებლის მომტანი იქნება მუნიციპალიტეტისთვის.

მომსახურების დონის შეთანხმების შემდეგ, მას უნდა მიეცეს ფორმალური ხასიათი. მომსახურების დონე რეგულარულად უნდა იყოს განხილული. ასეთი განხილვა ჩატარდება მუნიციპალიტეტის მიერ (მერის მიერ დანიშნული თანამშრომელი ან თვითონ მერის სამსახურის მიერ) ბენეფიციარებთან ახლო კონსულტაციით.

აქტივების მდგომარეობის რანჟირება ქულებით

წყალმომარაგების აქტივების კომპლექსურობის გამო აღნიშნული საკითხი შეტანილია წინამდებარე თავში, მაგრამ აქ აღწერილი თემები ეხება სახელმძღვანელოში მოხსენიებულ ყველა აქტივს.

აქტივების მდგომარეობის აღრიცხვისას მნიშვნელოვანია მოცემული იყოს თითოეული სტანდარტის აღწერა.

ქვემოთ წარმოდგენილ ცხრილში მოცემულია მდგომარეობის რანჟირება, მისი მნიშვნელობა და გამოყენება/სარგებელი საშუალო ვადიან პერსპექტივაში და კაპიტალური ინვესტიციების ჭრილში. უნდა აღინიშნოს, რომ მდგომარეობა ეფუძნება აქტივის გამოყენების არსებულ სიხშირეს/დონეს და არ ითვალისწინებს გამოყენების სამომავლო მატებას.

სამოქალაქო ნაგებობები & შენობები

მდგომარეობის ქულა	განმარტება	მოსალოდნელი გამძლეობა/მოვლა-პატრონობის ჩვენებები	გათვალისწინება კაპიტალურ საინვესტიციო პროექტში
1 ძალიან კარგი	თანამედროვე ნაგებობა კარგ მდგომარეობაში. კარგად მოვლილი; გამოიყურება „როგორც ახალი“. მაგალითად, ახალი შენობა - ადმინისტრაციისთვის, საბავშვო ბაღისთვის და სხვა.	აქტივი გამოსადეგია საშუალოვადიან პერსპექტივაში და საჭიროებს მხოლოდ რუტინულ მოვლა-პატრონობას.	გათვალისწინებულ ია გრძელვადიან პერსპექტივაში.
2 კარგი	თანამედროვე ნაგებობა კარგ მდგომარეობაში. კარგად მოვლილი, მაგრამ აქვს მსუბუქი ცვეთის ნიშნები და/ან ზედაპირი გაუარესებულია. ფოლადის სტრუქტურული ელემენტების კოროზია არ აღინიშნება. მაგალითად, შენობა, რომელსაც აღენიშნება ზედაპირული ცვეთა - ადმინისტრაციისთვის, საბავშვო ბაღისთვის და სხვა.	მოკლევადიან პერსპექტივაში საჭიროა ხელმეორედ დათვალიერება. ნაკლებად სავარაუდოა, რომ აქტივს, საშუალოვადიან პერსპექტივაში, დასჭირდეს ჩვეულ მოვლა-პატრონობაზე მეტი ჩარევა.	გათვალისწინებულ ია გრძელვადიან პერსპექტივაში.
3 საშუალო	ფუნქციურად გამართული ნაგებობა, რომლის ვიზუალური შესახედაობა გაუარესებულა მცირედი	მოითხოვს მოვლა-პატრონობას მოკლე-საშუალოვადიან პერსპექტივაში.	პოტენციურად საჭიროებს კაპიტალურ შეკეთებას, რათა

მდგომარეობის ქულა	განმარტება	მოსალოდნელი გამძლეობა/მოვლა-პატრონობის ჩვენებები	გათვალისწინება კაპიტალურ საინვესტიციო პროექტში
	დაბზარვის ან ლაქების გამო, მაგრამ სასმელი წყალი არ ჟონავს მილებიდან. შენობებს აღენიშნებათ ზედაპირულ ცვეთაზე უფრო თვალშისაცემი ცვლილებები, ვინაიდან სვეტები დაჟანგულია, აგურის ან ქვის კედლებში ისახება ბზარები, საღებავი თითქმის გადაცლილია და ფიქსირდება მცირედი ჟონვა არასასმელი წყლის შემცველი მილებიდან/ავზებიდან. მაგალითად, ძველი შენობა ფასადური კოროზიითა და ლაქებით.		მდგომარეობა არ გაუარესდეს 4 ქულამდე.
4 ცუდი	ფუნქციონირებადი და უსაფრთხო ნაგებობა, სადაც ფიქსირდება პრობლემები მნიშვნელოვანი გაჟონვების, დაბზარვის, ნამსხვრევების,	საჭიროებს დაუყოვნებელ მოვლა-პატრონობას	საჭიროა გათვალისწინება მოკლევადიან პერსპექტივაში

მდგომარეობის ქულა	განმარტება	მოსალოდნელი გამძლეობა/მოვლა-პატრონობის ჩვენებები	გათვალისწინება კაპიტალურ საინვესტიციო პროექტში
	სტაბილურობის დაკარგვის ან დეფორმაციის გამო. შენობის ჭერიდან ჟონავს წყალი, მაღალია სინესტე, ღპობის პროცესშია ხის ჩანართები, კედლები და საღებავი. კოროზია მნიშვნელოვნად ასუსტებს ნაგებობის სიმყარეს. არსებობს სასმელი წყლის დაბინძურების საფრთხე. მაგალითად, შენობა ძირითადად გაუარესებული და სტრუქტურული მთლიანობის დარღვევის პრობლემებით.		
5 ძალიან ცუდი	ამოღებულია ექსპლუატაციიდან უსაფრთხოების მოსაზრებიებიდან გამომდინარე. კოროზია მნიშვნელოვნად ასუსტებს ნაგებობის სიმყარეს. სასმელი წყლის დაბინძურება წარმოადგენს სერიოზულ პრობლემას. მაგალითად, როგორც მეოთხეში იყო ნახსენები, ოღონდ უფრო	ამოღებულია ექსპლუატაციიდან. საჭიროებს სასწრაფო გამოცვლას / ჩანაცვლებას.	საჭიროა სასწრაფო გათვალისწინება მოკლევადიან პერსპექტივაში.

მდგომარეობის ქულა	განმარტება	მოსალოდნელი გამძლეობა/მოვლა-პატრონობის ჩვენებები	გათვალისწინება კაპიტალურ საინვესტიციო პროექტში
	რთული მდგომარეობით.		

წყალმომარაგების მიწები, კანალიზაცია და ნალექის გადასატუმზად გამოყენებული მიწები

მდგომარეობის ქულა	განმარტება	მოსალოდნელი გამძლეობა/მოვლა-პატრონობის ჩვენებები	გათვალისწინება კაპიტალურ საინვესტიციო პროექტში
1 ძალიან კარგი	არსებული სტანდარტების დაცვით გაკეთებული თანამედროვე მილი, გარე ან შიდა ზედაპირის მდგომარეობის გაუარესების გარეშე. მილი არ დაზიანებულია.	რუტინული მოვლა-პატრონობა.	გასათვალისწინებელი ა გრძელვადიან პერსპექტივაში.
2 კარგი	მდგომარეობა ზემოთ მოცემული პუნქტის მსგავსი, მაგრამ წნევების, დიზაინის სპეციფიკაციის ან	საჭიროებს რუტინულ მონიტორინგს.	გასათვალისწინებელი ა სამუშაოდან-გრძელვადიან პერსპექტივაში.

მდგომარეობის ქულა	განმარტება	მოსალოდნელი გამძლეობა/მოვლა- პატრონობის ჩვენებები	გათვალისწინება კაპიტალურ საინვესტიციო პროექტში
	კოროზიის საწინააღმდეგო დაცულობის კუთხით არ არის შემუშავებული თანამედროვე სტანდარტების დაცვით. მდგომარე ობის გაუარესება მინიმალურ გავლენას ახდენს მომსახურების დონეზე.		
3 ადეკვატური	წყლისა და საკანალიზაციო მილები ნორმალურ მდგომარეობაშია. თუმცა, მილის კედლში ან მილების გადაბმის ადგილებში აღინიშნება შიდა და გარე დაზიანებები. ზოგი დაზიანება	საჭიროა საგულდაგულო მონიტორინგი. მოითხოვს პრევენციულ მოვლა- პატრონობას. რეაბილიტაციამ შესაძლოა გაახანგრძლოვოს აქტივის სასიცოცხლო ციკლი.	კარგ ვარიანტში გასათვალისწინებელი ა საშუალოვადიან პერსპექტივაში.

მდგომარეობის ქულა	განმარტება	მოსალოდნელი გამძლეობა/მოვლა- პატრონობის ჩვენებები	გათვალისწინება კაპიტალურ საინვესტიციო პროექტში
	უკვე ახდენს ზეგავლენას მომსახურების დონეზე.		
4 ცუდი	წყლისა და საკანალიზაციო მილებში და ნალექის გადასატუმბ მილებში აღინიშნება დაზიანებები ან მდგომარეობის მკვეთრი გაუარესება, რაც სავარაუდოდ გამოიწვევს მომსახურების შეფერხებას.	საჭიროა საგულდაგულო მონიტორინგი. მოითხოვს პრევენციულ მოვლა- პატრონობას. რეაბილიტაციამ შესაძლოა გაახანგრძლოვოს აქტივის სასიცოცხლო ციკლი.	ცალსახად გასათვალისწინებელი ა საშუალოვადიან პერსპექტივაში. საჭიროა მასშტაბური რეაბილიტაცია ან გამოცვლა.
5 ძალიან ცუდი	წყლისა და საკანალიზაციო მილები და ნალექის გადასატუმბი მილები ცუდ	გასათვალისწინებელია მოვლა-პატრონობის გეგმაში, რათა შენარჩუნდეს ფუნქციონირება გამოცვლამდე,	სასწრაფოდ გასათვალისწინებელი ა - უნდა შევიდეს აქტივების მართვის მიმდინარე წლის გეგმაში.

მდგომარეობის ქულა	განმარტება	მოსალოდნელი გამძლეობა/მოვლა- პატრონობის ჩვენებები	გათვალისწინება კაპიტალურ საინვესტიციო პროექტში
	მდგომარეობაშია და აღენიშნებათ მდგომარეობის მკვეთრი გაუარესება.		

ქსელის შემადგენელი მიწები

მდგომარეობის ქულა	განმარტება	მოსალოდნელი გამძლეობა/მოვლა- პატრონობის ჩვენებები	გათვალისწინება კაპიტალურ საინვესტიციო პროექტში
1 ძალიან კარგი	არსებული სტანდარტების დაცვით წარმოებული თანამედროვე მილი, გარე ან შიდა ზედაპირის მდგომარეობის გაუარესების გარეშე.	რუტინული მოვლა- პატრონობა.	გასათვალისწინებელია გრძელვადიან პერსპექტივაში.
2 კარგი	მდგომარეობა ზემოთ მოცემული პუნქტის მსგავსი, მაგრამ წნევების, დიზაინის პეციფიკაციის ან	საჭიროებს რუტინულ მონიტორინგს.	გასათვალისწინებელია საშუალოდან- გრძელვადიან პერსპექტივაში.

მდგომარეობის ქულა	განმარტება	მოსალოდნელი გამძლეობა/მოვლა- პატრონობის ჩვენებები	გათვალისწინება კაპიტალურ საინვესტიციო პროექტში
	კოროზიის საწინააღმდეგო დაცულობის კუთხით არ არის შემუშავებული თანამედროვე სტანდარტების დაცვით. მდგომარეობის გაუარესება მინიმალურ გავლენას ახდენს მომსახურების დონეზე.		
3 ადექვატური	მიღები ნორმალურ მდგომარეობაშია. თუმცა, დაზიანებების გამო საჭიროა გამოცვლა ან შეკეთება. ზოგი დაზიანება უკვე ახდენს ზეგავლენას მომსახურების დონეზე.	საჭიროა საგულდაგულო მონიტორინგი. მოითხოვს პრევენციულ მოვლა- პატრონობას. რეაბილიტაციამ შესაძლოა გაახანგრძლოვოს აქტივის სასიცოცხლო	კარგ ვარიანტში გასათვალისწინებელია საშუალოვადიან პერსპექტივაში.

მდგომარეობის ქულა	განმარტება	მოსალოდნელი გამძლეობა/მოვლა- პატრონობის ჩვენებები	გათვალისწინება კაპიტალურ საინვესტიციო პროექტში
		ციკლი.	
4 ცუდი	დაზიანებული მიწები, რომელიც საჭიროებს გამოცვლას ან შეკეთებას. გარე და შიდა ზედაპირების გაუარესებული მდგომარეობის გამო სავარაუდოა შეფერხდეს მომსახურების სათანადო დონეზე მიწოდება.	საჭიროა საგულდაგულო მონიტორინგი. პრევენციული მოვლა-პატრონობა. მსხვილი სარეაბილიტაციო სამუშაოებით შესაძლოა გახანგრძლივდეს აქტივის სასიცოცხლო ციკლი.	ცალსახად საჭიროებს რეაბილიტაციას ან გამოცვლას საშუალოვადიან პერსპექტივაში.
5 ძალიან ცუდი	დაზიანებული მიწები მათი გარე და შიდა ზედაპირების მდგომარეობის მნიშვნელოვანი გაუარესებით, რაც იწვევს გაჟონვებს ან დიდი ალბათობით გამოიწვევს გაჟონვებს და შეაფერხებს	გასათვალისწინებ ლია მოვლა- პატრონობის გეგმაში, რათა შენარჩუნდეს ფუნქციონირება გამოცვლამდე.	სასწრაფოდ გასათვალისწინებელია - უნდა შევიდეს აქტივების მართვის მიმდინარე წლის გეგმაში (AAM).

მდგომარეობის ქულა	განმარტება	მოსალოდნელი გამძლეობა/მოვლა- პატრონობის ჩვენებები	გათვალისწინება კაპიტალურ საინვესტიციო პროექტში
	მომსახურების მიწოდებას. საჭიროებს სასწრაფო გამოცვლას ან შეკეთებას.		

11. კრიტიკული აქტივები

თავის დანიშნულება

აქტივების მართვის საკითხებში ჩართული კადრების ცნობიერების ამაღლება იმასთან დაკავშირებით, რომ გარკვეული აქტივები მნიშვნელოვანია მუნიციპალიტეტში მცხოვრებთა არამხოლოდ ეკონომიკური, არამედ მათი ფიზიკური და ფსიქოლოგიური კეთილდღეობისთვის.

წყალმომარაგების აქტივები, თავიანთი მრავალფეროვნებისა და ფუნქციური ნაირსახეობების გამო, უფრო რთულია. ამავდროულად, ეს აქტივები უფრო კრიტიკულია, მაშასადამე, უფრო დეტალურად არის განხილული 12-ე თავში - წყალმომარაგებისა & წყალარინების აქტივები.

წინამდებარე თავი, სხვა თავების მსგავსად, შემუშავდა საუკეთესო საერთაშორისო პრაქტიკის გათვალისწინებით, რომელიც შესაბამისობაში მოდის ქართულ რეალობასთან.

შესავალი

წინამდებარე თავი წინა თავის ლოგიკური გაგრძელებაა.

აქტივი შეგვიძლია მივიჩნიოთ მუნიციპალიტეტისთვის და იქ მცხოვრები საზოგადოებისთვის მნიშვნელოვნად, თუ მისი გაუმართაობა/მწყობრიდან გამოსვლა მძიმედ აისახება მოსახლეობის კეთილდღეობაზე.

აქტივი შესაძლოა მოულოდნელად დაზიანდეს, მაგალითად, ჩამოიშალოს ხიდი წყალდიდობის შედეგად, ან დროთა განმავლობაში, წყალდიდობისგან დამცავი ჯებირების ეროზიით. ზოგი მოვლენა გაუფრთხილებლად იჩენს ხოლმე თავს -

თუმცა, შემთხვევათა უმრავლესობაში შესაძლებელია მათი პროგნოზირება. გარკვეული მოვლენები შემთხვევითობებს წარმოადგენს, ზოგი კი დროთა განმავლობაში ვითარდება.

აქტივების მართვის საკითხებზე მომუშავე თანამშრომლებს უნდა ჰქონდეთ ინფორმაცია ისეთი მნიშვნელოვანი აქტივების შესახებ, რომელთა ნაწილობრივ ან ბოლომდე მწყობრიდან გამოსვლას ექნება სწრაფი და მეტად სავალალო შედეგები. აქტივების მართვის თანამშრომლებმა უნდა იცოდნენ რისკების შესახებ და კარგად უნდა აფასებდნენ ამ რისკების გამოვლინების ალბათობას.

ზოგიერთი მნიშვნელოვანი აქტივი არ მოიაზრება, როგორც ინფრასტრუქტურა, თუმცა ის უნდა იყოს მიჩნეული ინფრასტრუქტურის ნაწილად. მაგალითად, სატუმბი მოწყობილობა ან სხვა მსგავსი დანადგარები.

კრიტიკული აქტივის ზოგიერთი სახის გაუმართაობად შეგვიძლია მივიჩნიოთ ისეთი სახის გამოვლინებები, რომლებიც სერიოზულ შეფერხებებს უქმნიან სათემო ცხოვრებასა და მუნიციპალური სერვისების განხორციელებას, თუმცა ზოგიერთი სახის გაუმართაობა შესაძლოა სიცოცხლისათვის საშიშიც კი იყოს (ეს შეიძლება იყოს პირდაპირი, როგორც მაგალითად წყალდიდობისგან დამცავი ჯებირების დაზიანება ან არაპირდაპირი, ვთქვათ წყლის ქიმიური ნარჩენებით დაბინძურება წყალდიდობის შედეგად სამარაგო ავზების ან უშუალოდ სამარაგო რეზერვუარების დაზიანების გამო).

კრიტიკული აქტივების მართვის პირველი ნაბიჯი გახლავთ ამ კატეგორიაში შემავალი აქტივების დადგენა. ეს არც ისე მარტივია, როგორც ერთი შეხედვით ჩანს.

რასაკვირველია, ძეგლები და ქანდაკებები, ზედა პარაგრაფში მოყვანილი პირობების მიხედვით, არ წარმოადგენს კრიტიკულ აქტივებს, მაგრამ წარმოვიდგინოთ ასეთი გარემოება: დავუშვათ, ძეგლი მდებარეობს ისეთ ადგილას,

რომ არსებობს მისი ჩამოშლის რისკი, რომლის შემთხვევაშიც ნანგრევები სკოლის ეზოს ტერიტორიაზე მიმოიფანტება. ოფიციალური ტერმინის მიხედვით, ის არ წარმოადგენს კრიტიკულ აქტივს გრძელვადიან პერსპექტივაში, თუმცა მოკლევადიან პერიოდში ის უნდა მივიჩნიოთ კრიტიკულ აქტივად ადამიანთა სიცოცხლისთვის მატარებელი რისკის გამო.

რა გარემოებაა ხიდების შემთხვევაში? ქალაქის ცენტრში არსებული ხიდი თავისთავად ცხადია, უფრო მნიშვნელოვანია, ვიდრე პატარა, იშვიათად გამოყენებულ ბილიკზე გადებული ხიდი.

კაშხალი, რომელიც იცავს სამოვრებს დატბორვისგან არ არის ისეთი მნიშვნელოვანი, როგორც დამბა, რომელიც იცავს სოფელს ან საავადმყოფოს. როგორც ვხედავთ, რეალურად აქტივის მნიშვნელობას განსაზღვრავს არა აქტივის ტიპი ან სახეობა, არამედ გარემოება, რომელიც შეიქმნება, თუ ის ვერ შეასრულებს თავის ფუნქციას.

კრიტიკულობის განმსაზღვრელი კიდევ ერთი მნიშვნელოვანი ფაქტორი არის გაუმართაობის/დაზიანების მაპროვოცირებელი მოვლენის ალბათობა და მისი სიხშირე. ეს მეტად ართულებს იმის დადგენას, თუ რამდენად კრიტიკულია აქტივი. მოვლენას, რომელიც ვითარდება წელიწადში ერთხელ - სიტყვაზე მდინარის აღდიდება - აქვს განსხვავებული პრიორიტეტი მოვლენისგან, რომელიც თავს იჩენს თაობაში ერთხელ. სამწუხაროდ, იშვიათ მოვლენებს უფრო სერიოზული შედეგები მოყვება ხოლმე.

ზოგი მოვლენის პროგნოზირება დიდი სიზუსტით არის შესაძლებელი. წყალდიდობა ვითარდება წვიმიან სეზონზე, განსაკუთრებით რამდენიმედღიანი შეუჩერებელი წვიმების შემდეგ და როგორც წესი, ეს თითქმის ყოველთვის ხდება გაზაფხულზე. აქედან გამომდინარე, შესაძლებელია დამცავი ღონისძიებების დაგეგმვა და განხორციელება.

ეს სურათი მდინარის ადიდების და ინფრასტრუქტურის მოშლის თვალსაჩინო მაგალითია. მდინარე ნენსკრა; სოფელი ჭუბერი, მესტია.



წყარო: www.agenda.ge/en/news/2018/1432

ხიდები ხშირად რომ სწორედ კრიტიკული აქტივებია და ადგილმდებარეობიდან გამომდინარე წყალმოვარდნისას წყალმა შეიძლება ჩაყლაპოს ხიდი. ამ ადიდებულ წყალს მოაქვს ქვები, ლოდები, და ყველა სახის ნარჩენი. ხიდის სტრუქტურაზე მათი დაჯახება საკმაოდ საზიანოა. პრევენციულმა ღონისძიებებმა შეიძლება შეასუსტოს უფრო სერიოზული დაზიანება - მაგალითად, დამატებითი გამაძლიერებელი პილონების გამოყენება. ადგილობრივი ამინდისა და მძლავრის ცნობა არსებითია ასეთ ადგილებში პრობლემების დანახვის კუთხით.

ზოგიერთი „გაუმართაობა“ დამოკიდებულია არა გარე ფაქტორებზე, არამედ აქტივის ასაკზე (ფუნქციონირების წლები ან ექსპლუატაციის ვადა). შენობებისა და ნაგებობების საექსპლუატაციო ვადა განისაზღვრება წლებში, დროთა განმავლობაში მასალები ფუჭდება სხვადასხვა მიზეზის გამო, რაც განსხვავებული სახის მასალის გარემო ფაქტორებთან ურთიერთქმედების შედეგია. ბეტონი უფრო სწრაფად ფუჭდება მარილიან გარემოში, ისევე როგორც ხის ნაგებობები.

ზოგი აქტივის ექსპლუატაციის ხანგრძლივობა იზომება სამუშაო საათების მიხედვით. საპაერო ხომალდის ძრავები და მისი ჩარჩოც იზომება მუშაობის საათების მიხედვით. მუნიციპალიტეტში ასეთი აქტივებია გენერატორები, ტუმბოები, ელექტრო და მექანიკური მოწყობილობა/დანადგარები. რაც უფრო მეტი საათი მუშაობს აქტივი, მით უფრო მაღალია მისი გაუმართაობის განვითარების რისკი. თუ მოწყობილობა მუშაობს დაყენებულ პარამეტრებზე მაღალი სიმძლავრით/დატვირთვით, რასაკვირველია მწყობრიდან გამოსვლის ალბათობაც მეტი იქნება.

ყველა აქტივს აქვს უნიკალური სასიცოცხლო ციკლი⁹⁶. რაც უფრო უახლოვდება აქტივი თავისი სასიცოცხლო ციკლის ამოწურვას, მით მეტ მოვლა-პატრონობასა და დათვალიერებას მოითხოვს. აქტივი, ადამიანის მსგავსად, საჭიროებს უფრო მეტ ყურადღებას სასიცოცხლო ციკლის ბოლოს.

სანამ დეტალურად ვისაუბრებთ აქტივებზე, უნდა აღინიშნოს, რომ ყველა კრიტიკულ აქტივს ერთნაირად ვერ მოვეპყრობით. არცერთ მუნიციპალიტეტს არ აქვს შეუზღუდავი ფინანსური, საკადრო თუ ტექნიკური რესურსი იმისთვის, რომ აღმოფხვრას ასეთ აქტივებთან დაკავშირებული ყველა საფრთხე. აქედან გამომდინარე, საჭიროა გადაწყვეტილებების მიღება რესურსების გამოყოფის შესახებ. ინფორმაცია, რომელიც ექნებათ აქტივების მართვაში ჩართულ კადრებს, არამხოლოდ გაამარტივებს გადაწყვეტილების მიღებას, არამედ მნიშვნელოვნად გაზრდის მიღებულ სარგებელს აქტივის დაცვისა და მწირი ფინანსური რესურსის გონივრული გამოყენების თვალსაზრისით.

⁹⁶ აქტივების სასიცოცხლო ციკლსა და მის მართვაზე დეტალურად ვისაუბრებთ მე-7 თავში.

კრიტიკული აქტივების დადგენა და მართვა⁹⁷

აქტივების კრიტიკულობის დასადგენად საჭიროა აქტივის მწყობრიდან გამოსვლის ალბათობისა და ამ გაუმართაობით გამოწვეული შესაძლო შედეგების დადგენა. აქტივები, რომლებსაც აქვთ მწყობრიდან გამოსვლის ყველაზე მაღალი ალბათობა და შესაბამისად, ამასთან დაკავშირებული უარყოფითი შედეგები, მიიჩნევიან კრიტიკულ აქტივებად. კრიტიკული აქტივების უმეტესობა ექცევა სამ ძირითად კატეგორიაში:

- აქტივები, რომლებსაც აქვთ მწყობრიდან გამოსვლის ძალიან მაღალი ალბათობა, მაგრამ ნაკლები უარყოფითი შედეგები;
- აქტივები, რომელთა მწყობრიდან გამოსვლის ალბათობა ძალიან დაბალია, მაგრამ უარყოფითი შედეგები ძალიან სერიოზული;
- აქტივები, რომელთა მწყობრიდან გამოსვლისა და შესაბამისად, უარყოფითი შედეგების ალბათობა არის საშუალო.

აქტივები დაბალი უარყოფითი შედეგებისა და მწყობრიდან გამოსვლის ნაკლები ალბათობით მოექცვიან ყველაზე ნაკლებად კრიტიკული აქტივების ჯგუფში.

როგორ დავადგინოთ და როგორ დავალაგოთ პრიორიტეტების მიხედვით კრიტიკული აქტივები:

1. ჩამოაყალიბეთ მუნიციპალური გუნდი, რომელშიც შევლენ გზების, გარემოს დაცვის სპეციალისტები, ჰიდრო ინჟინრები და ა.შ.⁹⁸;
2. შეაგროვეთ რაც შეიძლება მეტი კარტოგრაფიული მონაცემი თქვენს მუნიციპალიტეტზე და ირგვლივ მდებარე ტერიტორიებზე⁹⁹ - საუკეთესო ვარიანტში ელექტრონულ ფორმატში, მაგ: Google Maps;
3. დარწმუნდით, რომ მოგეპოვებათ ინფორმაცია¹⁰⁰ ყველა შესაძლების სხვა მხარის კუთვნილი ქონების შესახებ - ყველა შენობა, საყოფაცხოვრებო,

⁹⁷ დეტალური ინფორმაციისთვის იხ. თავი 10 - წყალმომარაგებისა და წყალარინების აქტივები.

⁹⁸ სპეციალური უნარების მქონე კადრის დამატება ნაკარნახებია მუნიციპალიტეტის მდებარეობითა და გეოგრაფიით.

⁹⁹ ეს მნიშვნელოვანია, ვინაიდან ერთი მუნიციპალიტეტის აქტივის მწყობრიდან გამოსვლამ შეიძლება იმოქმედოს სხვა მუნიციპალიტეტზეც.

ინდუსტრიული და სხვ. საწვავის, ქიმიური ნივთიერებების ყველა სამარაგო ნაგებობა და ა.შ. უნდა იყოს ნათლად აღრიცხული - აქ შედის ყველა მასალა, რომელიც შეიძლება დაზიანდეს აქტივის გაუმართაობის გამო ან რამაც შეიძლება შეუქმნას პრობლემა მუნიციპალურ აქტივს, მაგ: ქარხნის კუთვნილი მჟავა ნივთიერების შემცველი დაზიანებული ავზი, რომელმაც შეიძლება გამოიწვიოს მავნე ნივთიერების ქუჩაში დაღვრა ან საკანალიზაციო სისტემაში მოხვედრა და საკანალიზაციო გამწმენდი ნაგებობის დანადგარების დაზიანება¹⁰¹;

4. ჩაატარეთ კრიტიკული აქტივის კატეგორიაში შემავალ ყველა აქტივთან დაკავშირებული რისკების შეფასება;
5. ჩამოწერეთ, დოკუმენტურად აღრიცხეთ და გააანალიზეთ საფრთხის¹⁰² პოტენციური წყაროები - აღნიშნული უნდა ეფუძნებოდეს ალბათობას, სიმძიმესა და ზეგავლენას. საფრთხეების ეს ანალიზი კორელაციაში უნდა მოვიდეს აქტივების ჩანაწერებთან და მოხდეს პოტენციური რისკების დადგენა და ანალიზი;
6. პოტენციური ზემოქმედების რისკის ქვეშ მყოფი თითოეული აქტივი დეტალურად აღრიცხეთ - დააფიქსირეთ არსებული მდგომარეობა, შეკეთების ან რეაბილიტაციის საჭიროება და ა.შ. ეს მოითხოვს არამხოლოდ კამერალურ სამუშაოს, არამედ ადგილზე დათვალიერებასაც;
7. თავი მოუყარეთ აქტივთან დაკავშირებულ ყველა დოკუმენტს - რუკებს, ტექნიკურ ნახაზებს, ფოტოებს, სამუშაოების/ანგარიშსწორების/ჩაბარების უწყისებს, წინა საველე სამუშაოების ანგარიშებს და ა.შ. აღნიშნული

¹⁰⁰ მუნიციპალური კომპანია, წყლის კომპანია, ელექტროენერგიის კომპანია, ქიმიური დასაწყობებისა თუ სარგებლობის კომპანია. ასევე საწვავის შემნახველი კომპანიები. მუნიციპალიტეტს უნდა ქონდეს საკონტაქტო ინფორმაცია, ასევე ინფორმაცია იმ ერთეულების შესახებ, რომელიც რისკის შემცველია. მუნიციპალიტეტს უნდა ქონდეს საგანგებო გეგმის დეტალების ასეთ ადგილებთან მიმართებაში.

¹⁰¹ შესაძლოა მუნიციპალიტეტი არ იყოს პასუხისმგებელი პრევენციულ ღონისძიებებზე, მაგრამ მას შეუძლია შესაბამისი მხარეებთან თანამშრომლობა პოტენციური საფრთხეების შესამციორებლად.

¹⁰² ეს უნდა იყოს გარე საფრთხე. წყალდიდობისგან დამცავი ნაგებობები შესაძლოა დაზიანდეს ბეტონის დაშლის გამო, ან გენერატორის ტუმბო გადაიწვას.

დოკუმენტაცია უნდა შეინახოს აქტივების მართვაზე პასუხისმგებელმა პირმა. თუ შესაძლებელია, უნდა მოხდეს ამ მასალის დასკანერება და ელექტრონული ფორმით შენახვა;

8. ხელთ არსებულ ინფორმაციაზე, ჯგუფის წევრების ერთობლივ ცოდნასა და გამოცდილებაზე დაყრდნობით შესაძლებელია საფრთხის დეტალური შეფასება, რომლის ფარგლებშიც დადგინდება უშუალოდ საფრთხე, მისი განვითარების ალბათობა და ზეგავლენა;
9. 8 და 6 პუნქტებზე დაყრდნობით შემოთავაზებული უნდა იყოს პოტენციური ღონისძიებები საფრთხისა და დაზიანების მინიმუმანდე შესამცირებლად, ან იდეალურ ვარიანტში სრულად აღმოსაფხვრელად¹⁰³;
10. 9 პუნქტზე დაყრდნობით შესაძლებელია სამოქმედო გეგმის დადგენა ცალკეული აქტივისთვის - ეს შესაძლოა მოიცავდეს გამოსასწორებელ ღონისძიებებს ან მოვლა-პატრონობას, ნაწილების შეცვლას ან უკიდურეს შემთხვევებში, სადაც აქტივი არ არსებობს, აქტივის შექმნას მშენებლობის გზით;
11. ისევე, როგორც პუნქტში 7, ეს გეგმები უნდა იყოს დოკუმენტირებული და თუ შესაძლებელია, გადაყვანილი ციფრულ ფორმატში¹⁰⁴;
12. ხარჯისა და სარგებლის ანალიზი¹⁰⁵ უნდა ჩატარდეს ყველა შემოთავაზებული ვარიანტისთვის. ეს განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია, როცა განხილვის საგანია, თუ რისი გაკეთებაც უმჯობესი მაღალი მოვლა-პატრონობის ხარჯის მქონე აქტივის შემთხვევაში: მოვლა-პატრონობის გაგრძელება, რეაბილიტაცია თუ ჩანაცვლება;

¹⁰³ გახსოვდეთ, რომ ნებისმიერი მსგავსი ქმედებისას გასათვალისწინებელია სივრცითი დაგეგმვის საკითხები - შეიძლება მისაღები არ იყოს მდინარისთვის ალაპოტის შეცვლა და დაცული ტერიტორიის დატბორვა. ეს განსაკუთრებით ეხება ქიმიურ ნივთიერებებს და მსგავს საგნებს.

¹⁰⁴ ციფრულ ფორმატში გადაყვანის საკითხს დეტალურად შევეხებით ამ თავის მომდევნო ნაწილში.

¹⁰⁵ ხარჯისა და სარგებლის ანალიზს დეტალურად შევეხებით ცალკე თავში. მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ ხარჯისა და სარგებლის ანალიზი ჩვეულებრივ „მყარ ციფრებს“ ეხება - შეუძლებელია დაადგინო ფასი ადამიანთა ტანჯვისთვის, ქონების დანაკარგი შესაძლებელია დაანგარიშდეს, ასევე მათი სამედიცინო მომსახურების ხარჯი, მაგრამ არა მათი ტანჯვა. ანალოგიურად, გარემოზე გრძელვადიანი ზემოქმედებისთვის ძალიან რთულია, თუ არა შეუძლებელი, ხარჯის მიწერა.

13. ხარჯისა და სარგებლის ანალიზის დასრულებისა და შეჯამების შემდეგ ხდება 8 პუნქტში ნახსენები საფრთხეების შეჯერება შეფასების საბოლოო შედეგებთან;
14. გაერთიანებული ხარჯისა და სარგებლის ანალიზი და საფრთხეების შეფასება ეგზავნება მერს განსახილველად და გადაწყვეტილების მისაღებად;
15. მე-14 პუნქტში ნახსენებ გადაწყვეტილებებზე დაყრდნობით, მოხდება გეგმიური, პრევენციული მოვლა-პატრონობის¹⁰⁶ გათვალისწინება აქტივების მართვის წლიურ გეგმაში და მოხდება კაპიტალური ინვესტიციების ინიცირება;
16. უნდა განისაზღვროს და დაინერგოს მუდმივი საფრთხის მატარებელი აქტივების სტატუსის გადახედვის გეგმა-გრაფიკი. ყოველი გადახედვის შემდეგ უნდა დაიგეგმოს განსახორციელებელი ქმედებები, მოხდეს მათი წარდგენა და სადაც საჭიროა განხორციელდება. ყველა “გადახედვა” უნდა იყოს დოკუმენტირებული და შენახული შესაბამის საქალაქებში;
17. როცა შეიქმნება გარკვეული ვითარება - მაგალითად წყალდიდობა, დროულად უნდა მოხდეს ადგილზე გასვლა და ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული აქტივის მდგომარეობის, ფუნქციისა და რისკის სტატუსის სრულფასოვანი შეფასება. თუ ჩარევა საჭიროა, უნდა შედგეს გეგმა (მ.შ. ხარჯისა და სარგებლის ანალიზი) და მოხდეს მისი წარდგენა;
18. აქტივებისთვის, რომელთა საექსპლუატაციო ვადა იზომება საათებში, უნდა შემუშავდეს ამომწურავი დოკუმენტაცია და ანგარიშგების პროცედურა ამ აქტივის ოპერირებაზე პასუხისმგებელ პირებთან ერთად. აქვე უნდა შევიდეს სათანადო ნაწილების შენახვის, მიწოდების ადგილობრივი ხელშეკრულებების შედგენისა და აქტივის საექსპლუატაციო მახასიათებლების აღრიცხვის საკითხები. ყველა დოკუმენტი უნდა ინახებოდეს შესაბამის საქალაქებში;

¹⁰⁶ გეგმიური, პრევენციული მოვლა-პატრონობა უნდა შევიდეს აქტივების მართვის წლიურ გეგმაში, როგორც ნახსენებია ჩვენი სახელმძღვანელოს სხვა ნაწილში.

კვლევისა და უწყებათაშორისი კონტაქტების მეშვეობით მუდმივად უნდა ხდებოდეს საფრთხის სახეობისა და ფორმის ცვლილებების შესახებ ინფორმაციის მიმოცვლა, აღრიცხვა და კადრების საქმის კურსში ჩაყენება;

აქტივების მართვაში უშუალოდ ჩართული პერსონალი განუწყვეტლივ უნდა იღებდეს ახალ ინფორმაციას ტექნოლოგიური წინსვლებისა (ექსპლუატაციისა და მოვლა-პატრონობის კუთხით) და საუკეთესო პრაქტიკის შესახებ საქართველოს ფარგლებში თუ საერთაშორისო დონეზე;

აქტივების მართვაში ჩართული პერსონალი რეგულარულად უნდა იღებდეს ახალ ინფორმაციას ინფრასტრუქტურასთან დაკავშირებული ცვლილებების თაობაზე, რომელიც ხორციელდება სხვა ორგანიზაციების მიერ - ახალი მიწები, ელექტრო გადამცემი ხაზები, გზები, გამწმენდი ნაგებობების გაფართოება, ახალი საცხოვრებელი კორპუსების მშენებლობა და ა.შ. ეს ყოველივე უნდა გავაერთიანოთ პუნქტში 2;

კრიტიკული აქტივების შესწავლა არ არის ერთჯერადი ქმედება. ის უნდა ტარდებოდეს ყოველწლიურად, აქტივებთან დაკავშირებული ცვლილებები უნდა შედიოდეს AAMP-ში (აქტივების მართვის წლიური გეგმა) შემდეგ კი კაპიტალურ საინვესტიციო გეგმასა და მუნიციპალიტეტის სამოქმედო გეგმაში.

კრიტიკული აქტივის საინტერესო მაგალითი - საბაგირო ხულოს მუნიციპალიტეტში - იხილეთ ქვემოთ. ეს აქტივი კრიტიკულია რამდენიმე მიზეზის გამო - სერვისის მოშლა უარყოფითად აისახება ეკონომიკასა და ადგილობრივთა კეთილდღეობაზე - საექსპლუატაციო გაუმართაობამ შეიძლება გაზარდოს სისტემის მომხმარებლების ფატალური შემთხვევები.



წყარო: www.khulo.ge/ge/tourism/skhaltis-eklesia

მნიშვნელოვანი ჩანაწერი - კრიტიკულობის განსაზღვრა

აღნიშნული ხორციელდება აქტივის მიმდინარე და პროგნოზირებული მდგომარეობის გათვალისწინებით, სამომავლო ხარჯებსა და მომავალში შესაძლო მწყობრიდან გამოსვლასთან ერთად.

მასალების ციფრულ ფორმატში გადაყვანა (რაც ნახსენები იყო ზემოთ) მეტად მნიშვნელოვანია რიგი მიზეზების გამო:

- A. ის მონაცემთა თავმოყრისა და ორგანიზების საშუალებას იძლევა მარტივად - უბრალოდ უზრუნველყავით, რომ აქტივისთვის მინიჭებული კოდი შეტანილი იყოს ფაილის დასახელებაში;
- B. ის ძალიან ამარტივებს ინფორმაციის გაცვლას ადამიანებსა და ორგანიზაციებს შორის - ფაქტიურად ღილაკზე თითის დაჭერით;
- C. ის გაცილებით უფრო გამართლებულია ეკოლოგიური თვალსაზრისით, ვინაიდან აღარ არის საჭირო მრავალი ასლის მომზადება. ამავდროულად, ის

არის უფრო ხარჯთეფექტური, რადგან აღარ გვჭირდება დოკუმენტების ხშირად დაბეჭდვა;

- D. და ბოლოს, ის საშუალებას გვაძლევს მარტივად შევინახოთ მნიშვნელოვანი მონაცემები ოფისს გარეთ. საუკეთესო ვარიანტში ყველა ჩანაწერი აქტივის შესახებ (და სულ მცირე ყველა ფინანსური ჩანაწერი მაინც) უნდა იყოს ციფრულ ფორმატში. ის საშუალებას გვაძლევს უსაფრთხოდ გავაგზავნოთ ინფორმაცია და ამავდროულად დაცულად შევინახოთ ასლი მუნიციპალიტეტის ოფისისგან მოშორებით მდებარე ადგილას. ინფორმაციის ციფრული სახით შენახვა კარგია, მაგრამ არც თუ ისე მოსახერხებელი, თუ მონაცემები განთავსებულია ოფისში არსებულ ნაბეჭდ ასლებთან ერთად (რომლებიც შეიძლება დაიწვას ან დაიტბოროს).

12. უძრავი ქონების შეფასება - პრივატიზაციის ჩრილში

თავის დანიშნულება

წინამდებარე თავის დანიშნულებაა გააცნოს აქტივების მართვაში ჩართულ თანამშრომლებს უძრავი ქონების შეფასების საკითხები. ეს ძირითადად ეხება ქონების შეფასებას მისი შემდგომი პრივატიზაციისთვის. მოცემული თავი მნიშვნელოვანია ყველა მუნიციპალიტეტისთვის, მაგრამ განსაკუთრებით იმ მუნიციპალიტეტებისთვის, სადაც არსებობს პრივატიზაციის პოლიტიკა. ეს არ ეხება აქტივების ჩვეულებრივად მიღებულ შეფასებას – ამას მართავს ფინანსური ბუღალტრული აღრიცხვის დეპარტამენტი.

შეფასება ტარდება ორი დანიშნულებით, მუნიციპალიტეტის საბალანსო უწყისში აქტივების აღსარიცხვისა და აქტივების განკარგვის მიზნით. ეს ნაწილი ეხება აქტივების განკარგვის საკითხებს. აქტივის შეფასება მისი ღირებულების საბალანსო უწყისში შესატანად არის ფინანსური აღრიცხვის საგანი და უშუალო გავლენას არ ახდენს აქტივების მართვაზე, როგორც ეს ამ თავშია მოცემული.

ჩვენი მიზანია, ავამაღლოთ მუნიციპალიტეტის აქტივების მართვის საკითხებში მომუშავე თანამშრომლების ცნობიერება და გავზარდოთ მათი ცოდნა, რაც მისცემს მათ შესაძლებლობას მიაწოდონ გარე სპეციალისტებს ყველა საჭირო ინფორმაცია და დოკუმენტაცია იმისთვის, რომ მათ უკეთ და სწრაფად გააკეთონ თავიანთი საქმე.

მიღებული ცოდნა წაადგება უშუალოდ მუნიციპალიტეტსაც, ვინაიდან შესაძლებელი გახდება აქტივების არაოფიციალური შეფასების წარმოება, რაც ხელს

შეუწყობს აქტივების მართვის გეგმებისა და მასთან დაკავშირებული კაპიტალური საინვესტიციო გეგმების შემუშავებას.

სანამ გადავალთ დამტკიცებული და ოფიციალური მეთოდის დეტალურად განხილვაზე, ალბათ უმჯობესია შეფასების მეთოდის სწრაფად მიმოხილვა - ეს არის შედარების მეთოდი. ფაქტობრივად ეს მეთოდი არის კაპიტალიზაციის მეთოდის შემადგენელი ელემენტი, რომელიც უფრო დეტალებში იქნება ჩაშლილი შემდგომ გვერდებზე. მიუხედავად იმისა რომ ოფიციალური არაა, შესაძლოა მაინც მისი გამოყენება წინასწარი დაგეგმვისას. ბევრი ისეთი დეტალი გააჩნია, რომლის გაცნობაც ღირს. მიწის ნაკვეთის შედარება მხოლოდ შესაძლებელია იგივე ზომის იგივე ტიპის იგივე მდებარეობის მიწის ნაკვეთთან - ცალსახად. ქალაქში მდებარე 200 კვადრატული მიწის ნაკვეთის შედარება ვერ მოხდება 200 კვადრატულ სასოფლო-სამეურნეო მიწასთან, რომელიც 10 კილომეტრითაა დაშორებული ქალაქის ცენტრიდან ან დაბინძურებული ქარხნის ტერიტორიასთან მდებარე იგივე ზომის ადგილთან. მიუხედავად ამისა, ოთხსართულიანი შენობა ნორმალურ მდგომარეობაში შეიძლება შედარებულ იქნას იგივე ადგილმდებარეობაზე არსებულ იგივე ზომის შენობასთან (აქ მოდის უკვე კაპიტალიზაციის მიდგომა). თუმცა, თუ მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მეორე შენობა შეფასებული არაა, ერთადერთი რისი თქმაც შეიძლება არის ის რომ ორივეს გააჩნია მსგავსი მაგრამ არა კონკრეტული ღირებულება. ეს თუმცა ფორმალური შეფასებაა, მაგრამ შედარება შეიძლება უფრო გამოსადეგი იყოს.

შესავალი

წინამდებარე თავში მოკლედ შევეხებით აქტივების ფორმალურ შეფასებაზე პრივატიზაციის დანიშნულებით (დეტალური ინფორმაციისთვის იხ. დანართი G).

ოფიციალური შეფასებები უნდა ტარდებოდეს არა მუნიციპალიტეტის თანამშრომლების, არამედ პროფესიონალი და სერთიფიცირებული პირების ან კომპანიების მიერ. თუმცა, შესაბამის დანართში ახსნილი იქნება, თუ რა შედის

კალკულაციაში, რაც შესაბამისად დაეხმარება მუნიციპალიტეტებს აღნიშნული საქმის კომპლექსურობის უკეთ აღქმაში.

არასპრივატიზაციო აქტივებისთვის, რომლებიც რჩება მუნიციპალიტეტის საბალანსო უწყისზე, უნდა მოგვეპოვებოდეს ინფორმაცია სარეაბილიტაციო სამუშაოების, მდგომარეობის სტატუსისა და აქტივთან დაკავშირებული ყველა ხარჯის შესახებ. ეს უზრუნველყოფს ყველა საჭირო მონაცემსა და დამხმარე დოკუმენტაციას, რათა მოხდეს აქტივის რეალური მდგომარეობის განსაზღვრა და აქტივის გარკვეულ მდგომარეობამდე მისაყვანად საჭირო ხარჯის დადგენა. აღნიშნულზე დეტალურად ვისაუბრებთ მე-6 თავში.

ამისათვის, აუცილებელია, სათანადო ჩანაწერების წარმოება - რუკები, ნახაზები, საინჟინრო ანგარიშები სტატუსისა და ჩატარებული სამუშაოების შესახებ, ასევე ფოტომასალა დაკავშირებული კონკრეტულ აქტივთან.

ამავდროულად, შესაძლებელი უნდა იყოს კონკრეტულ აქტივთან დაკავშირებული ხარჯების შედარება/შეჯერება - ამ საკითხზე დეტალურად ვისაუბრებთ მომდევნო თავში.

შეფასება.

უძრავი ქონების გასაყიდად საჭიროა ქონების ოფიციალური შეფასება.

ეს პროცესი ძვირადღირებულია და ბიუჯეტირება შეტანილი უნდა იყოს შეფასებისა და აქტივის განკარგვის ბიუჯეტირება აქტივების მართვის წლიურ გეგმაში.

გარე შემფასებლების მიერ, როგორც წესი, გამოიყენება შემოსავლების კაპიტალიზაციის მეთოდი. ეს მეთოდოლოგია არ გამოიყენება არამხოლოდ საქართველოში, ის მიჩნეულია საუკეთესო საერთაშორისო პრაქტიკად.

შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიდგომა - ზოგადი

მიმოხილვა

შესავალი

შემოსავლების მომტანი უძრავი ქონების შეძენა ჩვეულებრივ განიხილება როგორც ინვესტიცია და შესაბამისად, ინვესტორის თვალთახედვით შემოსავლები წარმოადგენს ქონების ფასის განმსაზღვრელ ძირითად ელემენტს რისკის ფაქტორების გათვალისწინებით.

სხვა სიტყვებით, ინვესტორი აბანდებს ფულს ისეთი სამომავლო შემოსავლების მიღების მიზნით, რომელთა დღევანდელი ღირებულება აღემატება ინვესტირებულ ფულს. შესაბამისად, უძრავი ქონების შემფასებელისათვის შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიდგომა შედგება მეთოდებისაგან, ტექნიკებისა და მათემატიკური პროცედურებისაგან, რომელთა მეშვეობითაც ხდება ქონებიდან შემოსავლების მიღების შესაძლებლობების გაანალიზება და ამ შემოსავლების დღევანდელი ღირებულების განსაზღვრა.

შეფასების პროცესი განიხილება როგორც მიდგომათა ერთობლივი ანალიზი, ძირითად შემთხვევებში კომპეტენტური და სწორი საბაზრო ფასის დადგენის მიზნით.

შემოსავლების, დანახარჯებისა და გაყიდვების შესახებ ინფორმაცია შედარებითი მიდგომის გამოყენებით არის ხელმისაწვდომი.

კაპიტალიზაციის (შემოსავლების) მეთოდის განმარტება

კაპიტალიზაციის მეთოდი ფუნდამენტურია, ვინაიდან სამომავლო შემოსავლების დღევანდელი ღირებულების განსაზღვრით შესაძლებელია ქონების ფასის დადგენა. ამრიგად, კაპიტალიზაციის ყველა მეთოდი, ტექნიკა და პროცედურა გამოიყენება მოსალოდნელი სამომავლო შემოსავლების დღევანდელი ღირებულების დასადგენად.

შემოსავლების კაპიტალიზაციის ზოგადი პრინციპები

ეს პროცესი მოიცავს მოსალოდნელი შემოსავლების განსაზღვრა-განჭკრეტას და კაპიტალიზაციის განაკვეთებისა და კოეფიციენტების დადგენას, რომლებიც დროის გარკვეულ მონაკვეთში მოსალოდნელ ცვლილებებსაც ითვალისწინებს.

მოცემული მეთოდის მთავარ პრინციპს წარმოადგენს მოლოდინი, ანუ ღირებულების განსაზღვრა ხდება მოსალოდნელი შემოსავლების მიხედვით. ამგვარად, კაპიტალიზაციის მეთოდის ნებისმიერი მიდგომით ღირებულება შეიძლება განისაზღვროს მომავალი შემოსავლების დღევანდელი ღირებულების მიხედვით.

უძრავი ქონების ინვესტიციიდან ორი ძირითადი შემოსავლის წყარო არსებობს. პერიოდული (თვიური, წლიური) ფულადი შემოდიდება და ფულადი შემოდიდება ქონების გაყიდვიდან. პერიოდული და გაყიდვის შემოსავლების განსაზღვრა აუცილებელია იმისათვის, რომ განისაზღვროს აქტივის ღირებულება. სამომავლო საოპერაციო შემოსავლების ზუსტი განსაზღვრა რთულია, ხოლო უძრავ ქონებას არ აქვს ფიქსირებული ფასი, რომ ზუსტად განისაზღვროს გასაყიდი ფასი პერიოდის ბოლოსათვის.

კაპიტალიზაციის მეთოდში ასევე გასათვალისწინებელია არსებული ცვალებადობის ფაქტორები, რომლებიც აისახება რისკის, დისკონტირებისა და კაპიტალიზაციის პროცენტში.

პირდაპირი კაპიტალიზაციის ზოგადი პრინციპები

პირდაპირი კაპიტალიზაციის მეთოდი ითვალისწინებს ერთსაფეხურიან მოქმედებას; ერთი წლის შემოსავლის ღირებულების მაჩვენებლად გარდაქმნას. ის გამოიყენება, როდესაც მსგავსი შესადარებელი ობიექტების მონაცემები (განაკვეთები და კოეფიციენტები) ხელმისაწვდომია და სტაბილურად ფუნქციონირებს ბაზარზე. პირდაპირი კაპიტალიზაცია გამოყოფილია შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიდგომიდან და არ ითვალისწინებს ფულადი ნაკადების ანალიზს პირველი წლის გარდა.

დანართები

დანართი A - აქტივების კლასიფიკაცია, გამოყენებული საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში

როგორც სახელმძღვანელოშია მოცემული, კლასიფიკაცია წმინდა ფინანსური აღრიცხვის კუთხითაა და არა აქტივების მართვისთვის. ეს არის კლასიფიკაცია, რომელიც გამოიყენება ფინანსური ტრანზაქციების აღრიცხვისთვის.

თითოეულ აქტივს მიენიჭება აქტივების აღრიცხვის კოდი აქტივების აღრიცხვის სისტემაში - ეს არ იქნება უნიკალური ხშირ შემთხვევაში მაგრამ ეს არის რეალობა.

კლასიფიკაციას არეგულირებს ფინანსთა მინისტრის, 2010 წლის 25 აგვისტოს დადგენილება N672. კლასიფიკაციაში გამოყენებული კოდები და ბრძანება მოცემულია დადგენილების V თავის დანართში (გვ. 67-69). აღნიშნული დოკუმენტი ხელმისაწვდომია საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებგვერდზე.

V თავი (8.07.2011 N 678)

არაფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და მათთან დაკავშირებული ტრანზაქციები არაფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და ტრანზაქციები წარმოადგენს არაფინანსური აქტივების დაჯგუფებას და ტიპების მიხედვით მათ შესყიდვასა და განკარგვასთან დაკავშირებულ ოპერაციებს.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში მოცემულია არაფინანსური აქტივების კლასიფიკაცია და ოპერაციების კოდები.

აქტივებზე ოპერაციების კოდი					აქტივის კოდი					დასახელება
31					61					არაფინანსური აქტივები
31	1				61	1				ძირითადი აქტივები
31	1	1			61	1	1			შენობა-ნაგებობები
31	1	1	1		61	1	1	1		საცხოვრებელი შენობები

აქტივებზე ოპერაციების კოდი					აქტივის კოდი					დასახელება
31	1	1	2		61	1	1	2		არასაცხოვრებელი შენობები
31	1	1	3		61	1	1	3		საგზაო მაგისტრალები
31	1	1	4		61	1	1	4		ქუჩები
31	1	1	5		61	1	1	5		გზები
31	1	1	6		61	1	1	6		ხიდები
31	1	1	7		61	1	1	7		გვირაბები
31	1	1	8		61	1	1	8		საკანალიზაციო და წყლის მომარაგების სისტემები
31	1	1	9		61	1	1	9		ელექტრო გადამცემი ხაზები
31	1	1	10		61	1	1	10		მილსადენები
31	1	1	11		61	1	1	11		სხვა შენობა-ნაგებობები
31	1	2			61	1	2			მანქანა დანადგარები და ინვენტარი
31	1	2	1		61	1	2	1		სატრანსპორტო საშუალებები
31	1	2	1	1	61	1	2	1	1	სატვირთო ავტომობილი
31	1	2	1	2	61	1	2	1	2	მაღალი გამავლობის მსუბუქი ავტომობილი
31	1	2	1	3	61	1	2	1	3	მსუბუქი ავტომობილი
31	1	2	1	4	61	1	2	1	4	ტრაქტორები, კომბაინები და სხვა სასოფლო-სამეურნეო ტექნიკა
31	1	2	1	5	61	1	2	1	5	ბულდოზერები და სხვა დანარჩენი სპეციალური ტექნიკა
31	1	2	1	6	61	1	2	1	6	სხვა სატრანსპორტო საშუალებები
31	1	2	2		61	1	2	2		სხვა მანქანა-დანადგარები და ინვენტარი
31	1	3			61	1	3			სხვა ძირითადი აქტივები
31	1	3	1		61	1	3	1		კულტივირებული აქტივები

აქტივებზე ოპერაციების კოდი					აქტივის კოდი					დასახელება
31	1	3	2		61	1	3	2		არამატერიალური ძირითადი აქტივები
31	1	3	2	1	61	1	3	2	1	ლიცენზიები
31	1	3	2	2	61	1	3	2	2	სხვა არამატერიალური ძირითადი აქტივები
31	2				61	2				მატერიალური მარაგები
31	2	1			61	2	1			სტრატეგიული მარაგები
31	2	2			61	2	2			სხვა მატერიალური მარაგები
31	2	2	1		61	2	2	1		ნედლეული და მასალები
31	2	2	2		61	2	2	2		დაუმთავრებელი წარმოება
31	2	2	3		61	2	2	3		მზა პროდუქცია
31	2	2	4		61	2	2	4		შემდგომი რეალიზაციისათვის შეძენილი საქონელი
31	3				61	3				ფასეულობები
31	4				61	4				არაწარმოებული აქტივები
31	4	1			61	4	1			მიწა
31	4	2			61	4	2			წიაღისეული
31	4	3			61	4	3			სხვა ბუნებრივი აქტივები
31	4	3	1		61	4	3	1		რადიოსიხშირული სპექტრით სარგებლობის ლიცენზია
31	4	3	2		61	4	3	2		სხვა დანარჩენი ბუნებრივი აქტივები
31	4	4			61	4	4			არაწარმოებული არამატერიალური აქტივები

დეტალური კლასიფიკაცია მოცემულია ქვემოთ.

არაფინანსური აქტივებისა და მათზე ოპერაციების კლასიფიკაციის

მეთოდური განმარტებები

არაფინანსური აქტივები (31)

წინამდებარე კლასიფიკაციის მიხედვით არაფინანსური აქტივებისა და მათზე ოპერაციების კლასიფიკაცია იყოფა 4 ძირითად ჯგუფად, კერძოდ: ძირითადი აქტივები (311); მატერიალური მარაგები (312); ფასეულობები (313); არაწარმოებული აქტივები (314).

შენიშვნა: აქტივების შეძენა მოიცავს ამ აქტივების შეძენასთან დაკავშირებულ ყველა სახის ხარჯს, როგორცაა: ტრანსპორტირების ხარჯები, შემფასებელთა აუქციონერთა და დილერების მომსახურებისათვის გაწეული ხარჯები, აქტივის შეძენასთან დაკავშირებული მონტაჟის და დემონტაჟის ხარჯები და სხვა. ხოლო აქტივების გაყიდვის შემთხვევაში საკუთრების გადაცემასთან დაკავშირებული ხარჯები აღირიცხება „საქონლისა და მომსახურების“ მუხლში.

I. ძირითადი აქტივები (311)

ძირითადი აქტივები არის წარმოებული აქტივები, რომლებიც ერთ წელზე მეტი დროის განმავლობაში მრავალჯერადად ან განუწყვეტლივ გამოიყენება წარმოების ან მომსახურების პროცესში და რომელთა ღირებულებაც შეადგენს 500 ლარს და მეტს. ისეთი საგნები, რომლებსაც ხანგრძლივი სასიცოცხლო ციკლი გააჩნიათ, მაგრამ განკუთვნილი არ არიან მრავალჯერადი გამოყენებისათვის, არ შეიძლება კლასიფიცირდებოდეს როგორც ძირითადი აქტივები (მაგალითად, საწვავად გამოყენებადი ნახშირი).

არსებული აქტივების მნიშვნელოვანი გაუმჯობესება, რაც ზრდის მათ საწარმოო სიმძლავრეს, ახანგრძლივებს სასიცოცხლო ციკლს ან ორივეს ერთად, წარმოადგენს კაპიტალურ შეკეთებას და აღირიცხება როგორც ძირითადი აქტივების შეძენა.

კაპიტალურ შეკეთებაში იგულისხმება აქტივის განახლება, რეკონსტრუქცია და გაფართოება, რომელიც წარმოადგენს გაანალიზებულ საინვესტიციო გადაწყვეტილებას და იგი ზრდის აქტივის საექსპლუატაციო თვისებებს, სიმძლავრეს ან ახანგრძლივებს აქტივის წინასწარ განსაზღვრულ სასარგებლო მომსახურების პერიოდს. ამასთანავე, ძირითადი აქტივების სამუშაო მდგომარეობაში შენახვისა და მიმდინარე შეკეთების ხარჯები, რომლებიც გავლენას არ ახდენს მათ საწარმოო სიმძლავრესა და სასიცოცხლო ციკლზე, აღირიცხება როგორც „საქონელი და მომსახურება“(22).

პოლიციისა და შინაგანი უსაფრთხოების სამსახურების მიერ იარაღისა (მაგალითად რაკეტები, ჭურვები) და ამ იარაღის ამოქმედებისათვის საჭირო ტექნიკური აღჭურვილობის (მაგალითად, რაკეტის გასაშვები საშუალება, საბრძოლო გემები, წყალქვეშა ნავები, ტანკები, თვითმფრინავები), აგრეთვე, შეიარაღებული სატრანსპორტო საშუალების შემენა განიხილება ძირითად აქტივებად. ამასთანავე, სამხედრო უწყებების მიერ მსგავსი სახის აღჭურვილობების შემენა აღირიცხება „საქონლისა და მომსახურების“ მუხლში (22). აგრეთვე, უნდა აღინიშნოს, რომ ისეთი საშუალებების შემენა, რომელიც გამოსადეგია, როგორც სამხედრო, ასევე სამოქალაქო მიზნებისთვის (მაგალითად, სამხედრო აეროდრომი, ნავსადგური, საავადმყოფოები, საოფისე ინვენტარი) განიხილება, როგორც ძირითადი აქტივების შემენა. ამასთან, უცხოეთიდან მიღებული დაფინანსების წყაროებითა და გრანტებით განსახორციელებელი საინვესტიციო პროექტების ფარგლებში კაპიტალური დანიშნულებით გაცემული სახსრები, რომელიც გამოიყენება როგორც პროექტის განმახორციელებლის, აგრეთვე, სახელმწიფოს (გამონაკლისს წარმოადგენს სხვა დონის სახელმწიფო ერთეულზე გადასაცემად შემენილი არაფინანსური აქტივები) არაფინანსური აქტივების შესაქმნელად, აღირიცხება არაფინანსურ აქტივებში.

შენობა-ნაგებობები (3111)

აღნიშნული კატეგორია მოიცავს შენობა-ნაგებობების, მათ შორის, ახლად აშენებული შენობა-ნაგებობების ღირებულებას, ასევე შენობა-ნაგებობების ასაშენებლად შემოგარენის დასუფთავებისა და მომზადების ხარჯებს. აგრეთვე, ყველა მოწყობილობის, აპარატურისა და ხელსაწყოების ხარჯებს, რომლებიც ამ შენობა-ნაგებობის განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენენ.

ამასთან, შენობა-ნაგებობები მოიცავს სამხედრო მოსამსახურეებისათვის ან/და სამხედრო მიზნებისათვის შეძენილ/აშენებულ შენობა-ნაგებობებს, თუ ისინი სამოქალაქო შენობა-ნაგებობების მსგავსია და მათი გამოყენება იგივე წესითაა შესაძლებელი.

საცხოვრებელი შენობები (31111)

საცხოვრებელ შენობებს მიეკუთვნება ის შენობები, რომლებიც მთლიანად ან უმთავრესად საცხოვრებელი მიზნებისათვის გამოიყენება (ავტოფარეხებსა და საცხოვრებელთან დაკავშირებული სხვა ნაგებობების ჩათვლით). ამავე კატეგორიაში შედის მცურავი სახლები, ბარჟები, საცხოვრებელი ფურგონები და ავტომისაბმელები, რომლებიც ძირითად საცხოვრებელ ადგილად გამოიყენება.

არასაცხოვრებელი შენობები (31112)

არასაცხოვრებელ შენობებს მიეკუთვნება ყველა შენობა, გარდა საცხოვრებელი შენობებისა. შენობების მოცემულ კატეგორიაში გაერთიანებული შენობების მაგალითს წარმოადგენს საოფისე, ადმინისტრაციული შენობები, სკოლები, საავადმყოფოები, საზოგადოებრივი გართობის შენობები, საწყობები, საწარმოო შენობები, სავაჭრო შენობები, სასტუმროები და რესტორნები.

სხვა შენობა-ნაგებობები (311111)

მოიცავს ყველა იმ ნაგებობას, რომელიც არ განეკუთვნება ამ თავის 31111–311110 კოდებით გათვალისწინებულ კატეგორიებს.

მანქანა-დანადგარები და ინვენტარი (3112)

შენიშვნა*: მანქანა-დანადგარები, რომლებიც შეადგენენ შენობების და სხვა ნაგებობის განუყოფელ ნაწილს, შედიან ამ შენობების ან ნაგებობის ღირებულებაში და არ მიეკუთვნებიან მანქანა-დანადგარების კატეგორიას.

შენიშვნა**: ისეთი მცირეფასიანი და ხანგრძლივი მოხმარების საგნების შეძენა, რომელთა შეძენა ხორციელდება რეგულარულად და სტაბილური მოცულობით, არ ითვლება ძირითად აქტივებად.

სატრანსპორტო საშუალებები (31121)

აღნიშნულ კატეგორიაში აღირიცხება ყველა სახის მიმოსვლის საშუალება, რომელიც განკუთვნილია ხალხის გადასაყვანად და ტვირთის გადასაზიდად. კერძოდ: რკინიგზის, წყლის, საჰაერო და საავტომობილო ტრანსპორტის მოძრავი შემადგენლობა, მათ შორის, სპორტული და სპეციალური ტრანსპორტი – ელმავლები, თბომავლები, ორთქლმავლები, სასამსახურე-დამხმარე და მაშველი ნაგები და გემები, ტივტივა ნავსადგომები, სატვირთო და მსუბუქი ავტომობილები, სახანძრო მანქანები, მოტოციკლები, ველოსიპედები, ავტობუსები, თვითმფრინავები, ვერტმფრენები და სხვა.

სხვა მანქანა-დანადგარები და ინვენტარი (31122)

აღნიშნული კატეგორია მოიცავს ყველა სახის მანქანა-დანადგარებსა და ინვენტარს, გარდა სატრანსპორტო საშუალებებისა. აღნიშნული მუხლი მოიცავს – საერთო და სპეციალური მოხმარების მანქანებს; საოფისე, საბუღალტრო და კომპიუტერულ მოწყობილობებს; ელექტრომოწყობილობებს; რადიო, სატელევიზიო და საკომუნიკაციო აპარატურას; სამედიცინო ხელსაწყოებს; ოპტიკურ ხელსაწყოებს; ავეჯს; მაჯის და სხვა ტიპის საათებს; მუსიკალურ ინსტრუმენტებს და სპორტულ საქონელს.

გარდა ამისა, აღნიშნული მუხლი მოიცავს არასაბაზრო წესით მომსახურების გაწევისათვის სახელმწიფო მუზეუმებისა და სხვა მსგავსი ტიპის ორგანიზაციების მფლობელობაში არსებულ ნახატებს, ქანდაკებებს, კოსტიუმებს, ხელოვნების სხვა ნიმუშებს და ანტიკვარიატს, აგრეთვე სხვადასხვა სახის ძვირადღირებულ კოლექციებს და სხვა დანარჩენ ინვენტარს. თუ აღნიშნული ნივთები არ გამოიყენება არც საბაზრო და არც არასაბაზრო წესით მომსახურების გასაწევად, ასეთ შემთხვევაში ისინი კლასიფიცირდებიან, როგორც ფასეულობები (313).

სხვა ძირითადი აქტივები (3113)

კულტივირებული აქტივები (31131)

კულტივირებულ აქტივებს განეკუთვნება ცხოველები და მცენარეები, რომლებიც გამოიყენება მრავალჯერადად ან განუწყვეტლივ ერთ წელზე მეტი ხნის განმავლობაში, სხვა საქონლისა და მომსახურების საწარმოებლად, მათ შორის, სამსახურებრივი დანიშნულების ცხოველები. კულტივირებულ აქტივებს განეკუთვნება მხოლოდ სახელმწიფო ერთეულების ზედამხედველობის, კონტროლისა და მმართველობის ქვეშ მყოფი კულტივირებული ცხოველები და მცენარეები. სხვა დანარჩენი ცხოველები და მცენარეები კლასიფიცირდება როგორც არაწარმოებული აქტივები ან საერთოდ არ განეკუთვნიან ეკონომიკურ აქტივებს. ამ კატეგორიაში გაერთიანებულ ცხოველებს განეკუთვნიან: გასამრავლებელი საქონელი (თევზებისა და შინაური ფრინველების ჩათვლით); მეწველი საქონელი; საჯიშე პირუტყვი; ცხვრები ან სხვა ცხოველები, რომლებიც გამოიყენება შალის საწარმოებლად; აგრეთვე ტრანსპორტირებისათვის და დოღში გამოსაყენებელი საქონელი და სხვა.

ამ კატეგორიაში გაერთიანებულ მცენარეებს განეკუთვნიან: ხეები, ვენახები და ბუჩქნარები, რომლებიც კულტივირდება ხილის, თხილის, ფისისა და მერქნის მოსაყვანად და სხვა.

კულტივირებული აქტივების გაყიდვა ითვალისწინებს ცხოველებისა და მცენარეების რეალიზაციას, რაც მოიცავს დასაკლავ ცხოველებს ან მათი მესაკუთრეების მიერ დაკლულ ცხოველებს და სასიცოცხლო ციკლის გასვლამდე მოჭრილ მცენარეებს.

ამასთან, თუ აღნიშნული მცენარეები და ცხოველები ერთჯერადი გამოყენებისაა, როგორცაა წინასწარ განსაზღვრული დასაკლავი საქონელი და შემადგამოსაყენებელი ხეები, აღნიშნული კლასიფიცირდება, როგორც მატერიალური მარაგები (312) და არა როგორც ძირითადი აქტივები (311).

კულტივირებული აქტივების გასვლა არ მოიცავს ცხოველებისა თუ მცენარეების დანაკარგებს, რომლებიც გამოწვეულია ეპიდემიების გავრცელებით, დაბინძურებით, გვალვით, შიმშილობითა თუ სხვა სახის სტიქიური უბედურებებით. ცხოველებისა და მცენარეების ბუნებრივი მიზეზებით გამოწვეულ დანაკარგებს, აგრეთვე ცხოველებისა და მცენარეების ხანდაზმულობის გამო მათი ღირებულების შემცირებას ძირითადი კაპიტალის მოხმარება ითვალისწინებს.

არამატერიალური ძირითადი აქტივები (31132)

ლიცენზიები (311321)

აღნიშნული კატეგორია მოიცავს ლიცენზიებს 10 წლის და მეტი ვადით გამოყენების უფლებით, გარდა რადიოსიხშირული სპექტრით სარგებლობის ლიცენზიისა (31431), რომელიც განიხილება როგორც „სხვა ბუნებრივი აქტივები“ (3143).

სხვა არამატერიალური ძირითადი აქტივები (311322)

აღნიშნული კატეგორია მოიცავს ისეთი ტიპის ობიექტებს, რომლებიც წარმოებაში ერთ წელზე მეტი ხნით გამოიყენება და მათი მომხმარებელია მხოლოდ მათზე საკუთრების ან ლიცენზიის მქონე სუბიექტი. აღნიშნულ კატეგორიას განეკუთვნება:

სასარგებლო წიაღისეულის ძიებასთან დაკავშირებულ ხარჯები, როგორებიცაა: საპილოტე გაბურღვის ხარჯები, აგრეთვე, ტესტირების ჩასატარებლად, კერძოდ, საჰაერო დაზვერვასა თუ ტრანსპორტირებასთან დაკავშირებული ხარჯები;

კომპიუტერული პროგრამული უზრუნველყოფა. აღნიშნული ითვალისწინებს პროგრამებს, მათ აღწერილობებსა და დამხმარე მასალებს, როგორც სისტემური, ასევე გამოყენებითი პროგრამებისთვის, რომელთა მოხმარებაც ერთ წელზე მეტი ხანგრძლივობით არის მოსალოდნელი; აღნიშნული ასევე მოიცავს ფართო მონაცემთა ბაზის შემუშავებას ან შესყიდვას;

სხვადასხვა ჟანრის გასართობი ნაწარმოებები, როგორებიცაა ფილმები, ხმის ჩანაწერები, ხელნაწერები, რადიო და სატელევიზო პროგრამები, მუსიკალური ნაწარმოები, სპორტული მოვლენები, ლიტერატურისა თუ ხელოვნების ნაწარმოებები და სხვა.

ამასთანავე, მიუხედავად იმისა, რომ სამეცნიერო კვლევები, ბაზრის გამოკვლევები და მსგავსი ღონისძიებები შეიძლება მომავალში იყოს ეკონომიკური სარგებლის მომტანი, მათთან დაკავშირებული ხარჯები განიხილება როგორც „სხვა დანარჩენი საქონელი და მომსახურება“ (2210) და არა როგორც არამატერიალური ძირითადი აქტივები.

II. მატერიალური მარაგები (312)

მატერიალური მარაგები მოიცავს საქონელს, რომელიც ინახება შემდგომი გაყიდვის, საწარმოო პროცესში გამოყენების ან მომავალში მოხმარების მიზნით.

შენიშვნა: მატერიალური მარაგების გასვლა აისახება მაშინ, როდესაც ადგილი აქვს საქონლის გაყიდვას, წარმოებაში გამოყენებას, აგრეთვე მატერიალური მარაგების სხვა კატეგორიაში გადატანას.

სტრატეგიული მარაგები (3121)

სტრატეგიულ მარაგებს მიეკუთვნება: საქონელი, რომელიც ინახება სტრატეგიული მიზნებისათვის და საგანგებო შემთხვევებისათვის; საქონელი, რომელიც ინახება ბაზრის მარეგულირებელი ორგანოების მიერ; და საქონელი, რომელსაც აქვს განსაკუთრებული მნიშვნელობა ქვეყნისათვის (მაგალითად, ხორბალი და ნავთობი).

სხვა მატერიალური მარაგები (3122)

ნედლეული და მასალები (31221)

ნედლეული და მასალები შედგება ყველა იმ ბუნებრივი რესურსისა და მასალებისგან, რომლებიც ინახება წარმოების პროცესში გამოსაყენებელი რესურსების სახით.

დაუმთავრებელი წარმოება (31222)

დაუმთავრებელ წარმოებას მიეკუთვნება პროდუქცია, რომელიც ნაწილობრივად დამუშავებული ან წარმოებული მწარმოებლის მიერ და მათი წარმოება დასრულდება მომავალში იგივე მწარმოებლის მიერ, თუმცა, როგორც წესი, ისინი არ ექვემდებარება გაყიდვას, მიწოდებას ან გადაცემას სხვა მხარისათვის შემდგომი დამუშავების გარეშე.

მზა პროდუქცია (31223)

მზა პროდუქცია მოიცავს საქონელს, რომელიც წარმოების პროცესის შედეგს წარმოადგენს, ჯერ კიდევ ინახება მისი მწარმოებლის მიერ და არ ექვემდებარება შემდგომ დამუშავებას სხვა ერთეულებისათვის მიწოდებამდე. სახელმწიფო ერთეულებს მზა პროდუქცია შეიძლება ჰქონდეთ მხოლოდ მაშინ, თუ საქონელს აწარმოებენ გასაყიდად ან სხვა ერთეულებისათვის გადასაცემად.

შემდგომი რეალიზაციისათვის შეძენილი საქონელი (31224)

ეს მუხლი მოიცავს შემდგომი გაყიდვის ან სხვა ერთეულისათვის გადაცემის მიზნით შეძენილ ისეთ საქონელს, რომლის ფიზიკური ფორმის მკვეთრი ცვლილებები არ ხორციელდება, რამდენადაც შესყიდვის მომენტში აღნიშნულ საქონელს უკვე გააჩნია მზა პროდუქციის სახე.

შემდგომი რეალიზაციისათვის შეძენილი საქონლის მფლობელს შეუძლია მისი ტრანსპორტირება, შენახვა, კატეგორიებად დაყოფა, სორტირება ან შეფუთვა, რათა გახადოს ის უფრო მიმზიდველი საბოლოო მომხმარებლისათვის. ნებისმიერ სახელმწიფო ერთეულზე შეიძლება ჰქონდეს შემდგომი რეალიზაციისათვის განკუთვნილი საქონლის მარაგი, თუ იგი ყიდის საქონელს ეკონომიკურად მნიშვნელოვან ფასებში. აღნიშნულ კატეგორიაში ასევე შედის სახელმწიფო ერთეულის მიერ სხვა ერთეულისათვის უსასყიდლოდ გადაცემის ან ეკონომიკურად უმნიშვნელო ფასით მიყიდვის მიზნით შეძენილი საქონელი.

III. ფასეულობები (313)

ფასეულობები წარმოებული საქონელია, რომლებსაც მნიშვნელოვანი ღირებულება გააჩნიათ. ისინი შეძენილია და ინახება, უპირველეს ყოვლისა, როგორც დაგროვების საშუალება და როგორც წესი, არ გამოიყენება წარმოების ან მოხმარების მიზნით. მოსალოდნელია, რომ მათი რეალური ღირებულება დროთა განმავლობაში გაიზრდება, უკიდურეს შემთხვევაში, არ შემცირდება, ხოლო ხარისხი, სათანადო პირობებში შენახვისას, არ გაუარესდება.

ფასეულობებს განეკუთვნებიან:

- ძვირფასი ქვები და ლითონები, როგორებიცაა: ალმასი, არამონეტარული ოქრო, პლატინა, ვერცხლი და ა. შ. აღნიშნული არ არის განკუთვნილი წარმოების პროცესში მოხმარებისათვის შუალედური რესურსის სახით;

- ნახატები, ქანდაკებები და სხვა, რაც ხელოვნების ნიმუშად ან ანტიკვარიატადაა აღიარებული;
- ძვირფასი ქვებისა და ლითონებისაგან დამზადებული მაღალი ღირებულების საიუველირო ნაწარმი, კოლექციები და სხვა ფასეულობები.

სახელმწიფო ერთეულების მფლობელობაში არსებული აქტივების უმრავლესობა, რომელიც განეკუთვნება ფასეულობებს, კლასიფიცირდება, როგორც სხვა მანქანა-დანადგარები და ინვენტარი (31122). ვინაიდან, ისინი, ძირითადად, გამოფენილია მუზეუმებში და არ განეკუთვნებიან დაგროვების საშუალებებს.

შენიშვნა: ღირებულების განსაზღვრა მოიცავს როგორც ამ აქტივის ღირებულებას ასევე საკუთრების გადაცემასთან დაკავშირებულ ხარჯს, თუმცა აქტივის ღირებულებაში არ უნდა აისახოს საკუთრების გადაცემასთან დაკავშირებული ხარჯები, რომელიც აღირიცხება „სხვა დანარჩენი საქონლისა და მომსახურების“ (2210) კატეგორიაში.

IV. არაწარმოებული აქტივები (314)

არაწარმოებულ აქტივებს განეკუთვნება ბუნებრივად წარმოქმნილი ან სამართლებრივი თუ ბუღალტრული ოპერაციით შექმნილი აქტივები, რომლებიც შესაძლოა სარგებლობდნენ საკუთრების დაცვის უფლებით. სხვა შემთხვევაში აღნიშნული არ წარმოადგენს ეკონომიკურ აქტივებს და არ განიხილება როგორც არაფინანსური აქტივები.

მიწა (3141)

მიწა თავისთავად წარმოადგენს გრუნტს, ნიადაგის საფარს და მასთან დაკავშირებულ ზედაპირულ წყლებს მათი მნიშვნელოვანი გაუმჯობესების ჩათვლით, რომელთა მიწისგან ფიზიკური განცალკევება შეუძლებელია, შემდეგი ობიექტების გამოკლებით:

- მიწაზე ან მიწის ქვეშ აშენებული შენობა-ნაგებობები, როგორებიცაა: გზები, საოფისე შენობები და გვირაბები;
- კულტივირებული ვენახები, ხეხილის ბაღები და ხეების სხვა პლანტაციები, მარცვლეული კულტურები და ცხოველების გასამრავლებელი ადგილები;
- წიაღისეული რესურსები;
- არაკულტივირებული ბიოლოგიური რესურსები;
- მიწისქვეშა წყლის რესურსები.

მიწისზედა წყლები მოიცავს: წყალსაცავებს, ტბებს, მდინარეებს და სხვა შიდა წყლებს, რომელთა მიმართაც შესაძლებელია საკუთრების უფლების რეალიზება. აღნიშნული შესაძლოა მოგვიანებით სუბიექტებს შორის ოპერაციების განხორციელების საფუძველი გახდეს.

მიწის ნაკვეთის მნიშვნელოვანი გაუმჯობესება, რომლის განცალკევებაც მიწისაგან ფიზიკურად შეუძლებელია, შედის მიწის ნაკვეთის ღირებულებაში. ასეთი გაუმჯობესება ზრდის მიწის რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მახასიათებლებს, ან მიწის პროდუქტიულობას, ან ეწინააღმდეგება მისი ხარისხის დაცემას. მნიშვნელოვანი გაუმჯობესების მაგალითს წარმოადგენს ზღვის ხარჯზე მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის ამოშრობა ყურეების ტალღასაწინააღმდეგო ჯებირებისა თუ დამბების მშენებლობით; ტყის გაკაფვა მიწის სამეწარმეო დანიშნულებით გამოყენების მიზნით; დამშრალი მიწების ირიგაცია საირიგაციო არხების მშენებლობით; ჭაობების დაშრობა, ჯებირების, ტალღის საწინააღმდეგო ჯებირებისა და სხვა სახის ბარიერების მშენებლობა წყალდიდობისა და ეროზიის თავიდან აცილების მიზნით და სხვა.

წიაღისეული (3142)

წიაღისეულს განეკუთვნება ნავთობის, ბუნებრივი გაზის, ნახშირის (ანტრაციტის, ბიტუმი და მურა ნახშირის ჩათვლით), ლითონის მადანის (შავი, ფერადი და ძვირფასი ლითონის ჩათვლით) და სასარგებლო არამადნეული წიაღისეულის (ქვისსატეხების, თიხისა და სილის კარიერების, ქიმიური ნივთიერებებისა და სასუქების საბადოების, მარილის, კვარცის, თაბაშირის, ბუნებრივი ძვირფასი ქვების, ბიტუმის, ტორფის და სხვა საბადოების ჩათვლით) დადასტურებული მარაგები. შახტების ტანი, ჭაბურღილები და სასარგებლო წიაღისეულის მოსაპოვებლად საჭირო სხვა ნაგებობები წარმოადგენენ ძირითად აქტივებებს (311).

სხვა ბუნებრივი აქტივები (3143)

რადიოსიხშირით სარგებლობის ლიცენზია (31431)

რადიოსიხშირით სარგებლობის ლიცენზია მოიცავს ლიცენზიებს 10 წლის და მეტი ვადით გამოყენების უფლებით.

სხვა დანარჩენი ბუნებრივი აქტივები (31432)

ამ კატეგორიას მიეკუთვნება არაკულტივირებული ბიოლოგიური რესურსები, წყლის რესურსები და ელექტრომაგნიტური სპექტრი.

არაკულტივირებული ბიოლოგიური რესურსები მოიცავს ცხოველებსა და მცენარეებს, რომლებზეც შეიძლება საკუთრების უფლების დაწესება და დაცვა, თუმცა მათი ბუნებრივი ზრდა ან/და განახლება (რეგენერაცია), რომელიმე სახელმწიფო ერთეულის უშუალო კონტროლის, პასუხისმგებლობისა და მართვის ქვეშ არ იმყოფება. მაგალითად: ხელუხლებელი ტყეები და თევზის მარაგები, რომელთა კომერციული ექსპლუატაციაც შესაძლებელია. ამ კატეგორიას მიეკუთვნება მხოლოდ ის რესურსები, რომლებსაც ეკონომიკური ღირებულება გააჩნიათ და არ შედიან მასთან დაკავშირებული მიწის ღირებულებაში.

წყლის რესურსებს განეკუთვნება გრუნტისა და სხვა მიწისქვეშა წყლების ის რესურსები, რომლებიც საკმაოდ დეფიციტურია იმისათვის, რომ გამართლებული იყოს მათზე საკუთრების უფლების დაწესება და/ან გამოყენება. ასეთი რესურსები ეკონომიკური მიზნებისათვის გამოიყენება ან მათი გამოყენება უახლოეს მომავალშია შესაძლებელი. აგრეთვე, მათ გააჩნიათ ეკონომიკური ღირებულება, რომელიც მიწის ღირებულებაში არ შედის.

ელექტრომაგნიტური სპექტრი შედგება რადიოსიხშირეების ნაკრებისაგან, რაც ხმის, მონაცემებისა და სატელევიზიო სიგნალების გადაცემისას გამოიყენება.

არაწარმოებული არამატერიალური აქტივები (3144)

არაწარმოებული არამატერიალური აქტივები მოიცავს საზოგადოებრივი მოწყობისათვის განკუთვნილ პროდუქტებს, რომლებიც ეფუძნება სამართლებრივ ან საბუღალტრო ქმედებებს. ზოგიერთი ასეთი აქტივი მფლობელს უფლებას აძლევს წარმართოს ესა თუ ის კონკრეტული სახის საქმიანობა, ან აწარმოოს კონკრეტული სახის საქონელი ან მომსახურება და ამასთანავე, სხვა ერთეულებს აუკრძალოს მსგავსი საქმიანობის წარმართვა მესაკუთრის ნებართვის გარეშე. არაწარმოებული არამატერიალური აქტივები მოიცავენ დაპატენტების ობიექტებს, საიჯარო ხელშეკრულებებსა და სხვა კონტრაქტებს, აგრეთვე, შეძენილ გუდვილს.

პატენტები უზრუნველყოფენ გამოგონებების დაცვას სამართლებრივად ან სასამართლო გადაწყვეტილებებით. დასაცავი გამოგონებების მაგალითებია: ნივთიერებათა შემადგენლობები, პროცესები, ელექტრონული და ელექტრო სქემები, მოწყობილობები, ფარმაცევტული შემადგენლობები და ხელოვნურად შექმნილი ცოცხალი ორგანიზმების ახალი სახეები.

საიჯარო ხელშეკრულებები და სხვა კონტრაქტები, რომელთა კლასიფიცირებაც ხდება ეკონომიკურ აქტივებად, მოიცავს საიჯარო ხელშეკრულებებს მიწაზე და შენობა-ნაგებობებზე; ელექტრომაგნიტური სპექტრის ან სასარგებლო წიაღისეულის

საბადოების გამოყენების ექსკლუზიურ უფლებებს; ხელშეკრულებებს სპორტსმენებსა და ავტორებთან; აგრეთვე, უფლებებს ჯერ კიდევ არწარმოებული მატერიალური აქტივების შეძენაზე.

შეძენილი გუდვილი ეწოდება სხვაობას მოქმედი საწარმოსათვის გადახდილ ღირებულებასა და მისი აქტივების ღირებულებას შორის, ვალდებულებების გამოკლებით. გუდვილის ღირებულება მოიცავს გრძელვადიან ეკონომიკურ სარგებელს, რომლის ცალკე აქტივად იდენტიფიცირება არ ხდება.

დანართი B - აქტივთან დაკავშირებული მონაცემთა ველების მაგალითები

მიუხედავად იმისა, რომ საკმაოდ სრულყოფილია, მაინც არ არის განსაზღვრული სია.

ველები შეიძლება გამოყენებულ იქნას ინდივიდუალურად არ სხვასთან კომბინაციით აქტივების კატეგორიზაციისას.

	ველის დასახელება	მნიშვნელობა	წყარო
01	აქტივის საიდენტიფიკაციო ნომერი (ID)	რიცხვითი გამოსახვა. თანმიმდევრული ჩამონათვალი აქტივების რეესტრიდან. შესაძლოა აღრიცხული იყოს აქტივების ქვე-ერთეულები თუ აქტივები გეოგრაფიულად დაჯგუფებულია - მაგ: წყალმომარაგების პროექტი სოფლისთვის. შემდეგ აქტივის საწყისი ნომერი, ქვე-ნომერი X.yy	აქტივების რეესტრი
02	აქტივის ძირითადი ტიპი	მოძრავი/უძრავი	
03	აქტივად ბუღალტრული აღიარების თარიღი	დღე/თვე/წელი	ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან/სხვა დოკუმენტაცია მ.შ. გადაცემის განკარგულება
04	აქტივის აღწერილობა (ტექსტური ნაწილი)		ვიზუალური დათვალიერება, საინჟინრო ნახაზები
05	აქტივის აღწერილობა		
06	აქტივის ადგილმდებარეობა		მისამართი
07	აქტივის GPS კოორდინატები	მითითებული GPS ჩანაწერი	საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს

	ველის დასახელება	მნიშვნელობა	წყარო
			მონაცემები/ინსპექცია GPS-ის გამოყენებით ¹⁰⁷
08	საკადასტრო რუკის ჩანაწერი	საკადასტრო სისტემის საიდენტიფიკაციო ჩანაწერი არ იქნება ხელმისაწვდომი თუ არ არის დარეგისტრირებული	საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვებ-გვერდი ¹⁰⁸¹⁰⁹ ბმულები მოცემულია ქვემოთ 09/10/11/12/13 - ში
09	ადგილმდებარეობა 01 დეტალური მონაცემები	მუნიციპალიტეტი	საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბაზაში არსებული ქონება ხელმისაწვდომია ვებ-გვერდზე. ახალი აქტივების შემთხვევაში ინფორმაციის მისაღებად საჭიროა ინსპექცია და სხვა ოფიციალური დოკუმენტაცია
10	ადგილმდებარეობა 02 დეტალური მონაცემები	უბანი	საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბაზაში არსებული ქონება ხელმისაწვდომია ვებ-გვერდზე. ახალი აქტივების შემთხვევაში ინფორმაციის მისაღებად საჭიროა ინსპექცია და სხვა ოფიციალური დოკუმენტაცია.

¹⁰⁷ ზოგი მუნიციპალიტეტი იყენებს ამ ინფორმაციას მათი აქტივების ამსახველი რუკების შესადგენად - როგორც წესი ეს ხდება Google maps-ის გამოყენებით, რაც მეტად მოსახერხებელია. აღნიშნულზე უფრო დეტალურად ვისაუბრებთ წინამდებარე სახელმძღვანელოს შემდგომ თავში.

¹⁰⁸ www.napr.gov.ge/

¹⁰⁹ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსა და შესაბამისი კანონმდებლობის შესახებ ინფორმაციისთვის იხ. დანართი G.

	ველის დასახელება	მნიშვნელობა	წყარო
11	ადგილმდებარეობა 03 დეტალური მონაცემები	ქვე-უბანი	საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბაზაში არსებული ქონება ხელმისაწვდომია ვებ- გვერდზე. ახალი აქტივების შემთხვევაში ინფორმაციის მისაღებად საჭიროა ინსპექცია და სხვა ოფიციალური დოკუმენტაცია
12	ადგილმდებარეობა 04 დეტალური მონაცემები	ქუჩა და ა.შ.	საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბაზაში არსებული ქონება ხელმისაწვდომია ვებ- გვერდზე. ახალი აქტივების შემთხვევაში ინფორმაციის მისაღებად საჭიროა ინსპექცია და სხვა ოფიციალური დოკუმენტაცია
13	უნიკალური მდებარეობა/შენობის საიდენტიფიკაციო ნომერი		
14	მიწის კლასიფიკაცია	სასოფლო- სამეურნეო/არასასოფლო- სამეურნეო	საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბაზაში არსებული ქონება ხელმისაწვდომია ვებ- გვერდზე. ახალი აქტივების შემთხვევაში ინფორმაციის მისაღებად საჭიროა ინსპექცია და სხვა ოფიციალური

	ველის დასახელება	მნიშვნელობა	წყარო
			დოკუმენტაცია
15	მიწის ფართობი	ფართობი ჰექტრებში – 2	საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბაზაში არსებული ქონება ხელმისაწვდომია ვებ- გვერდზე. ახალი აქტივების შემთხვევაში ინფორმაციის მისაღებად მონაცემები უნდა ავიღოთ რუკებიდან, ნახაზებიდან და ა.შ. და ჩავატაროთ აზომვები ადგილზე.
16	სასოფლო-სამეურნეო მიწის შემთხვევაში მიწის კონკრეტული დანიშნულება		საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბაზაში არსებული ქონება ხელმისაწვდომია ვებ- გვერდზე. ახალი აქტივების შემთხვევაში ინფორმაციის მისაღებად საჭიროა ინსპექცია და სხვა ოფიციალური დოკუმენტაცია
17	სასოფლო-სამეურნეო მიწის შემთხვევაში- სარწყავი, ურწყავი	კი/არა	ინსპექცია/დათვალიერება/ინ ფორმაცია სოფლის მეურნეობის სამინისტროდან.
18	სართულის ფართი	ფართი კვადრატულ მეტრებში – 2	საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბაზაში არსებული ქონება ხელმისაწვდომია ვებ- გვერდზე. ახალი აქტივების შემთხვევაში ინფორმაციის

	ველის დასახელება	მნიშვნელობა	წყარო
			მისაღებად მონაცემები უნდა ავიღოთ რუკებიდან, ნახაზებიდან და ა.შ. და ჩავატაროთ აზომვები ადგილზე.
19	სართულების რაოდენობა	სართულების რაოდენობა	საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბაზაში არსებული ქონება ხელმისაწვდომია მათივე ვებ-გვერდზე. ახალი აქტივების შემთხვევაში ინფორმაციის მისაღებად მონაცემები უნდა ავიღოთ რუკებიდან, ნახაზებიდან და ა.შ. ან ჩავატაროთ აზომვები ადგილზე.
20	ინფრასტრუქტურა		ინსპექცია/დათვალიერება/რუკები არქიტექტურის დეპარტამენტიდან
21	სერვიტუტი (არსებობის შემთხვევაში)		საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბაზაში არსებული ქონება ხელმისაწვდომია მათივე ვებ-გვერდზე. ახალი ლოკაციებისთვის საჭიროა ადგილზე კვლევა.
22	აქტივთან მისასვლელი გზის აღწერილობა		ინსპექცია, რუკები და ნახაზები.
23	საკუთნებელი (საკუთნებლები) - არსებობის შემთხვევაში		ფიზიკური დათვალიერება, ინჟინრებისა და არქიტექტორების მიერ შედგენილი ნახაზები.

	ველის დასახელება	მნიშვნელობა	წყარო
24	ნორმატიული ღირებულება		მუნიციპალიტეტის მონაცემები. წლიური განკარგულება და სხვა დამხმარე დოკუმენტაცია (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).
25	საბალანსო ღირებულება		მუნიციპალიტეტის ბუღალტრული აღრიცხვის დეპარტამენტის მონაცემები.
26	ღირებულების გადახედვის თარიღი	დღე/თვე/წელი	ბოლო გადახედვის დოკუმენტაცია.
27	საბაზრო ღირებულება (საჭიროების შემთხვევაში)		შესაბამისი სპეციალისტის მიერ ჩატარებული კვლევა.
28	საბაზრო ღირებულების გადახედვის თარიღი	დღე/თვე/წელი	თარიღი აღებული ღირებულების დადგენის/შეფასების დოკუმენტიდან.
29	ინფორმაცია მსგავსი ქონების ღირებულების შესახებ ბაზარზე		შესაბამისი სპეციალისტის მიერ ჩატარებული კვლევა.
30	რა ფასად ქირავდება მსგავსი ქონება ბაზარზე		საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბაზაში არსებული ქონება ხელმისაწვდომია მათივე ვებ-გვერდზე. ახალი ლოკაციებისთვის საჭიროა ადგილზე კვლევა.
31	ქონების/მიწის ამჟამინდელი გამოყენება	რაში გამოიყენება აქტივი ამჟამად?	დათვალიერება ადგილზე, მუნიციპალური ჩანაწერები და ნებისმიერი მნიშვნელოვანი ლიცენზია.

	ველის დასახელება	მნიშვნელობა	წყარო
32	რისთვის გამოდგება? გამოყენება	რაში შეიძლება აქტივის გამოყენება? მაგ: ...	დათვალიერება/ სპეციალისტის ვარაუდები
33	მშენებლობის ნებართვები მუნიციპალიტეტის რეგულირების მიხედვით	კი/არა – თუ კდ, გამოიყენეთ დეტალური მონაცემების ველი	არქიტექტურის დეპარტამენტი
34	დეტალური მონაცემები		არქიტექტურის დეპარტამენტი
35	სივრცითი გეგმით დადგენილი წესები (ასეთის არსებობის შემთხვევაში)	კი/არა – თუ კდ, გამოიყენეთ დეტალური მონაცემების ველი	არქიტექტურის დეპარტამენტი/სივრცითი დაგეგმვის დეპარტამენტი
36	დეტალური მონაცემები		არქიტექტურის დეპარტამენტი/სივრცითი დაგეგმვის დეპარტამენტი
37	სპეციალური რეგულაციები ან შეზღუდვები	კი/არა – თუ კდ, გამოიყენეთ დეტალური მონაცემების ველი	არქიტექტურის დეპარტამენტი/სივრცითი დაგეგმვის დეპარტამენტი
38	დეტალური მონაცემები		არქიტექტურის დეპარტამენტი/სივრცითი დაგეგმვის დეპარტამენტი
39	კერძო კომერციული ინტერესი	კი/არა – თუ კდ, გამოიყენეთ დეტალური მონაცემების ველი	მუნიციპალიტეტის კანცელარია
40	დეტალური მონაცემები		შეთავაზებები განაცხადებიდან
41	უბანში არსებული ბუნებრივი რესურსები	კი/არა – თუ კდ, გამოიყენეთ დეტალური მონაცემების ველი	ინსპექცია/შესწავლა/ადგილ ობრივი ინფორმაცია
42	დეტალური მონაცემები		ინსპექცია/შესწავლა/ადგილ ობრივი ინფორმაცია
43	მისასვლელი გზა	კი/არა – თუ კდ, გამოიყენეთ დეტალური მონაცემების ველი	ინსპექცია/შესწავლა/საჯარო რეესტრის რუკები/ Google-ის რუკები

	ველის დასახელება	მნიშვნელობა	წყარო
44	დეტალური მონაცემები		
45	რკინიგზა	კი/არა – თუ კდ, გამოიყენეთ დეტალური მონაცემების ველი	ინსპექცია/შესწავლა/საჯარო რეესტრის რუკები/ Google-ის რუკები
46	დეტალური მონაცემები		ინსპექცია/შესწავლა/ადგილ ობრივი ინფორმაცია
47	წყალი	კი/არა – თუ კდ, გამოიყენეთ დეტალური მონაცემების ველი	ინსპექცია/შესწავლა/საჯარო რეესტრის რუკები/ Google-ის რუკები
48	დეტალური მონაცემები		ინსპექცია/შესწავლა/ადგილ ობრივი ინფორმაცია
49	რეაბილიტაციის საჭიროება	კი/არა – თუ კდ, გამოიყენეთ დეტალური მონაცემების ველი	ინსპექცია/შესწავლა/სხვა დოკუმენტაცია (ასეთის არსებობის შემთხვევაში)
50	დეტალური მონაცემები		საინჟინრო შეფასების დასკვნა (ანგარიში)
51	საჭირო რეაბილიტაციის დონე	რანჟირება 1- 5	ინსპექცია/შესწავლა/სხვა დოკუმენტაცია (ასეთის არსებობის შემთხვევაში)
52	გადაუდებელი რეაბილიტაცია	რანჟირება 1 -5	საინჟინრო შეფასების დასკვნა (ანგარიში). მუნიციპალიტეტის გეგმები გამოყენების თვალსაზრისით
53	ბოლო გადახედვის თარიღი	დღე/თვე/წელი	მიმოხილვის/გადახედვის დოკუმენტაცია
54	რეაბილიტაციის დაგეგმილი დრო	თავისუფალი ტექსტური ჩანაწერი	საინჟინრო ან სხვა სახის გეგმები და შეფასებები
55	ბოლო გადახედვის თარიღი	დღე/თვე/წელი	ბოლო საინჟინრო დასკვნა (ანგარიში)
56	ხელმისაწვდომი	კი/არა – თუ კდ, გამოიყენეთ	მუნიციპალიტეტის

	ველის დასახელება	მნიშვნელობა	წყარო
	განსაკარგად	დეტალური მონაცემების ველი	გადაწყვეტილება
57	დეტალური მონაცემები		
58	ბოლო გადახედვის თარიღი	დღე/თვე/წელი	თარიღი ბოლო გადახედვის დოკუმენტიდან
59	აქტივზე პასუხისმგებელი დეპარტამენტი/ ორგანიზაცია	დეპარტამენტი/ერთეული/მუნ იციპალური კომპანია და ა.შ.	მუნიციპალიტეტის დოკუმენტაცია
60	პირი/დაწესებულება, ვისთანაც უნდა მოხდეს დაკავშირება დამატებითი ინფორმაციის მისაღებად	სახელი და საკონტაქტო ინფორმაცია	ადგილობრივი ინფორმაცია
61	დამატებით ხელმისაწვდომი დოკუმენტები	რუკები/ სატენდერო დოკუმენტაცია და ა.შ.	
62	კავშირი სხა აქტივებთან	არის რაიმე კავშირი სხვა აქტივებთან -	ინსპექცია/სხვა დოკუმენტები
63	აქტივის ფლობის სტატუსი	სამთავრობო/მუნიციპალური/კ ერძო	NAPR/სხვა დოკუმენტები
64	აქტივის სტატუსის ცვლილების თარიღი	დღე/თვე/წელი	ცვლილების თარიღი ავტორიზაციის დოკუმენტიდან
65	აქტივის ხარჯთაღრიცხვის კოდი	ეფუძნება არსებულ ფინანსური ხარჯთაღრიცხვის კოდს	ეს კოდი შეიძლება მიეზას არსებულ ხარჯთაღრიცხვის კოდს და ამგვარად, იქონიებს მინიმალურ დამაზიანებელ ეფექტს მიმდინარე ოპერაციებზე. სამინისტროს მიერ საჭირო იქნებოდა დამატებითი სამუშაოების ჩატარება საჭირო მონაცემების

	ველის დასახელება	მნიშვნელობა	წყარო
			ამოსაღებად. ეს მიდგომა არ ეწინააღმდეგება ფინანსთა სამინისტროს არსებულ რეგულაციებს აქტივების აღრიცხვასთან და აქტივების კლასიფიკაციასთან დაკავშირებით. ეს შეამცირებს ბევრ პოტენციურ ბარიერს კოდის დამატებასთან დაკავშირებით.
66	აქტივის სატრანსფერო მდგომარეობა	ნებისმიერი გამოყენებისა თუ განკარგვის მდგომარეობა, რომელიც დაკავშირებულია ამ აქტივთან	როდესაც ცენტრალური მთავრობის მიერ არის გადმოცემული, არსებობს თუ არა გარკვეული პირობები, რომელიც ზღუდავს აქტივის გამოყენებასა და განკარგვას. მხოლოდ ადმინისტრატორი, მხოლოდ საბავშვო ბაღი და ა.შ.

დანართი C - უძრავი ქონების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში

როგორც ზემოთ აღინიშნა სახელმძღვანელოში ეს საკითხი კომპლექსური და ძალიან პროცედურულია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი

საჯარო რეესტრის დანიშნულება

საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა

საჯარო რეესტრში გარიგების წარდგენის წესი

ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაბამისი უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება. გარიგება ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს კანონით დადგენილი წესით. კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე (ყველა) დადებული გარიგებები ძალაში შედის ამ გარიგებებით განსაზღვრული უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმცია

რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია, ე. ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა (ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი).

ამონაწერი

ამონაწერი მოიცავს ქონების შესახებ აღწერას, მესაკუთრის იდენტიფიცირებას, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტის რეკვიზიტებს, სარგებლობა/შეზღუდული სარგებლობა, ვალდებულების, იპოთეკის და საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა/მოვალეობა რეესტრის შესახებ ძალაში მყოფ ინფორმაციას.

უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება:

- საკუთრება
- აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა
- უზუფრუქტი
- სერვიტუტი
- იპოთეკა
- ქირავნობა, ქვექირავნობა
- იჯარა, ქვეიჯარა
- თხოვება
- ლიზინგი
- საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობასა და მფლობელობასთან დაკავშირებული უფლებები
- უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები

მუნიციპალიტეტის ქონების რეგისტრაციისთვის წარმოსადგენი დოკუმენტაცია:

- სარეგისტრაციო განცხდება
- დაინტერესებული პირის (წარმომადგენელი) პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსია);

- საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი → (ბრძანება მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ ქონების მუნიციპალურ საკუთრებაში რეგისტრაციის შესახებ)



**თელავის მუნიციპალიტეტის მერის
ბრძანება N**

„—“ მაისი 2018 წ.

ქ. თელავი

**უძრავ ქონებაზე თვითმმართველი თემი თელავის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების
რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ**

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 107-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად და „საჯარო რეგისტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 8-ე მუხლის პირველი პუნქტის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ ა:

1. უძრავ ქონებაზე თვითმმართველი თემი თელავის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის მიემართოს ს.ს.ი.პ საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოს თელავის სარეგისტრაციო სამსახურს განახორციელოს შემდეგი ქონების თვითმმართველი თემი თელავის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად რეგისტრაცია:

ა) ქ.თელავში მიდებარე 559კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთი.

ბ) თელავის მუნიციპალიტეტის სოფ. მიდებარე 220871კვ.მ: და 101880კვ.მ: სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი, მრავალწლიანი ნარგავები) მიწის ნაკვეთები.

გ) თელავის მუნიციპალიტეტის სოფ. მიდებარე 41925კვ.მ: და 38076კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი,) მიწის ნაკვეთები.

დ) თელავის მუნიციპალიტეტის სოფ. მიდებარე 368630კვ.მ: სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთი.

ე) თელავის მუნიციპალიტეტის სოფ. მიდებარე 160კვ.მ: სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების (სახნავი) მიწის ნაკვეთი.

2. ბრძანების შესრულებაზე კონტროლი დაევალოს თელავის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარებისა და ქონების მართვის სამსახურის ქონების მართვის განყოფილებას.

3. ბრძანება ძალაში შევიდეს ხელმოწერისთანავე.

4. ბრძანების გასაჩივრება შესაძლებელია თელავის რაიონულ ძალაში შესვლიდან 1 თვის ვადაში სასამართლოში (მის: ქ. თელავი, დავით აღმაშენებლის გამზირი №41).

თელავის მუნიციპალიტეტის მერი



შოთა ნარეკლიშვილი

საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 24 ოქტომბრის №233 დადგენილება თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესახებ:

უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას მიკუთვნებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის, საკადასტრო მონაცემების, ქონების სააგენტოს თანხმობისა და სხვა დოკუმენტაციის საფუძველზე.

ამ მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნები არ ვრცელდება ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებას მიკუთვნებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებად აღრიცხვაზე.

მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეგისტრაციისთვის წარმოსადგენი დოკუმენტაცია

- სარეგისტრაციო განცახდება
- დაინტერესებული პირის (წარმომადგენელი) პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ქალაქისა და ელექტრონული ვერსია);
- საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი



(ბრძანება მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ ქონების მუნიციპალურ საკუთრებაში რეგისტრაციის შესახებ)

სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული წერილი (თანხმობა) რეგისტრაციის შესახებ.



ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის ბრძანება №



ქ.ფოთი

„20“ აპრილი 2018 წ.

ქალაქ ფოთის, მუნიციპალიტეტის მერის ბრძანება №
საკუთრებად რეგისტრაციის შესახებ

საქართველოს ირანული კანონის „აფილიზირებული თვითმმართველობის კოდექსი“ ს 54-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის, 107-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტების, პირველი რეგისტრის შესახებ საქართველოს კანონის № 3 მუხლის, აფილიზირებული ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისა და საშენობო-სამშენობლო ქონებაზე (ქალაქის მთელი) დამატებული და სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით არსებული საზოგადოების ქონებაზე დამატებული მიწისა, აგრეთვე იმ მიწისა, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ექვემდებარება დასაბუთებული კატეგორიის ქონებაზე დამატებას, გამართვას და გამოყენების წესის დარღვევების შესახებ საქართველოს მთავრობის, 2007 წლის 24 ოქტომბრის, № 233 დადგენილების № 5 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად და სხვა სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს, 2018 წლის 30 ივლისის, N 542785 წერილის საფუძველზე

ბ რ ძ ნ ა ნ ე ბ ა

- მუხლი 1. ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მთელი მუნიციპალიტეტის ქონება, ქალაქ ფოთის, არსებული აფილიზირებული მნიშვნელობის ობიექტზე მათემატიკური ცხად დამატებული 29,00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დარღვევების ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად, ძირითადი ქონების სახით.
- მუხლი 2. კონიკის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეგისტრის ეროვნულ სააგენტოს ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად დარღვევების ბრძანების პირველი მუხლით მითითებული უფროსი ქონება.
- მუხლი 3. ბრძანების შესრულებაზე კონტროლი დაევალოს ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის ეკონომიკური განვითარების, ტერიტორიისა და ქონების მართვის სამსახურის, ქონების მართვის განყოფილების უფროსის ვიოლეტა ხაფიშას.
- მუხლი 4. ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს მხოლოდ კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით გასტუმრებულ ერთი თვის ვადაში, ფოთის სატელეკომუნიკაციო სამსახურში (მის. ქალაქი ფოთი, დიდი აბაშეშვილის ქუჩა N 3).
- მუხლი 5. ბრძანება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერი



გოჩა კერძეშვილი

არსებულ ცხადებსა, საკუთრების განყოფილება, საშენობო-სამშენობლო განყოფილება, ქონების მართვის განყოფილება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ საჯარო რეგისტრის ეროვნულ სააგენტოს ეროვნული სააგენტოს.

მუნიციპალიტეტის ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერის ეკონომიკური განვითარების, ტერიტორიისა და ქონების მართვის სამსახურის უფროსი



„ “ 2018 Б.

ဒစ်ဂျစ်ယ်စ်:

მუხლი 5. ბრძანება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

გოზა კურდღელია

შემაჯავებელი: ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარების, ტურიზმისა და ქონების მართვის სამსახურის უფროსი:  ლელა როშია



 KA021714063833918

**სახელმწიფო ქონების
ეროვნული სააგენტო**

თბილისი 0179, ი. ჭავჭავაძის გამზ. 49ა
ტელ (+995 32) 36 11 11
info@nsap.gov.ge



**NATIONAL AGENCY
OF STATE PROPERTY**

49a I. Chavchavadze Avenue, 0179 Tbilisi, Georgia
Tel: (+995 32) 36 11 11
info@nsap.gov.ge

N _____

30 / ივლისი / 2018 წ.

ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის შერიას

ასლი: სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს
სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის მომსახურების ცენტრს

თქვენი _____ 2018წ. N _____ (რეგისტრაციის N _____), საქართველოს
ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს 26.06.2018წ. N _____ სსიპ წილის
ეროვნული სააგენტოს 26.06.2018წ. N _____ საქართველოს საავტომობილო გზების
დეპარტამენტის 26.07.2018წ. N _____ და აბაშის, ზუგდიდის, მარტვილის, მესტიის, სენაკის,
ჩხოროწყუს, წალენჯიხის, ხობის მუნიციპალიტეტებსა და ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტში
სახელმწიფო რემონტულ-გუბერნატორის ადმინისტრაციის 09.07.2018წ. N _____ წერილების
საფუძველზე, სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო არ არის
წინააღმდეგი, საქართველოს მთავრობის 2007 ილის 24 ოქტომბრის № 233 დადგენილების
შესაბამისად, ქალაქ ფოთში,
სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირდეს ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის
საკუთრებად, იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე არ არის განთავსებული სახელმწიფო
საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობები და არ იმყოფება კერძო სამართლის სუბიექტის
სარგებლობაში ან საკუთრებაში, ამასთან გაცნობებით, რომ ზემოაღნიშნული უძრავი ნივთის მოვლა-
პატრონობა არ უნდა ეწინააღმდეგებოდეს მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრულ მოთხოვნებს.

სსიპ-სახელმწიფო ქონების ეროვნული
სააგენტოს თავმჯდომარის პირველი
მოადგილის მოვალეობის შემსრულებელი

ხელმოწერა/
შტამდასტურება



მირიან ჩანავა





სახელმწიფოს მიერ მუნიციპალიტეტისთვის საკუთრებაში გადაცემული ქონების
რეგისტრაცია

- სარეგისტრაციო განცხადება
- დაინტერესებული პირის (წარმომადგენელი) პირადობის
დამადასტურებელი დოკუმენტი

გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში „საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი“-ს VIII თავის 22-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად.
მუხლი 5. ბრძანება ძალაშია ხელმოწერის დღიდან.

კონსტანტინე შარაშენიძე

მუნიციპალიტეტის მერი
 ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის მერია 14636

ბრძანება

N 16/02/2018 624-0-4-201802161221

უძრავ ქონებაზე ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის (ს/კ.237114635) საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“-ს 54-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის „ე.ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის, 111-ე მუხლის და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად:

ბრძანებ

მუხლი 1. სსიპ „სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო“-ს 2018 წლის 13 თებერვლის № ბრძანების საფუძველზე, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის (ს/კ.237114635) საკუთრებად დარეგისტრირდეს შემდეგი უძრავი ქონება:

N	დასახელება	მდებარეობა	მიწის ფართი კვმ	შენობის საერთო ფართი კვმ	საკადასტრო კოდი	ბრძანების თარიღი და №
1	არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზედ განთავსებული ნაგებობა		147	98.7		13.02.2018 №

მუხლი 2. ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის მიემართოს სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტო“-ს, რათა განახორციელოს აღნიშნულ უძრავ ქონებებზე ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის (ს/კ.237114635) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

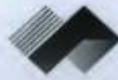
მუხლი 3. სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტო“-ში შესაბამისი ქმედების განხორციელებაზე უფლებამოსილება მიენიჭოს, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკური განვითარებისა და ქონების მართვის სამსახურში ქონების მართვის განყოფილების უფროსს მალხაზი გორგოშიძეს (პირ.№33001024003).

მუხლი 4. ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოში, მისამართზე ქ. ოზურგეთი ი. სილორძის ქუჩა №14, მისი ოფიციალური

- მოთხოვნა მუნიციპალიტეტის მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ გაცემული ბრძანება საკუთრებაში გადაცემის შესახებ



KA021705077602418



სახელმწიფო ქონების
ეროვნული სააგენტო

ბრძანება

N

13 / თებერვალი / 2018 წ.

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში დამატებითი ქონების სახით გადაცემის შესახებ

„ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ საქართველოს ორგანული კანონის 113-ე მუხლის, სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს დებულების დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2012 წლის 17 სექტემბრის №391 დადგენილების შესაბამისად, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის მერიის 09.02.2018 წ. N... ლაწხულის, ოზურგეთისა და ჩოხატაურის მუნიციპალიტეტებში სახელმწიფო რწმუნებული-გუბერნატორის ადმინისტრაციის 13.02.2018წ. N116 წერილებისა და სსიპ-სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს სამეგრელო-გურია-ზემო სვანეთის მომსახურების ცენტრის 13.02.2018წ. N1... სამსახურებრივი ბარათის საფუძველზე

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ

1. გადაეცეს საკუთრებაში ოზურგეთის მუნიციპალიტეტს დამატებითი ქონების სახით ოზურგეთის მუნიციპალიტეტში, მდებარე 147 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა N1 საერთო ფართობით 98,7 კვ.მ (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N...).
2. წინამდებარე ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში (მის: ქ. თბილისი, ჭავჭავაძის ქ. №10ა) ბრძანების გამოცემიდან 1 თვის ვადაში და შემდგომ სასამართლოში.
3. ბრძანება ძალაში შედის ხელმოწერის დღეს.

სსიპ-სახელმწიფო ქონების ეროვნული
სააგენტოს თავმჯდომარის პირველი
მოადგილის მოვალეობის შემსრულებელი

მირიან ჩაჩავა



მუნიციპალიტეტის მიერ ელექტრონული აუქციონის ფორმით განკარგული
ქონების რეგისტრაციის წესი, ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის “118-ე

მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზება ხორციელდება საჯარო ან ელექტრონული აუქციონის ფორმით.

ამავე კოდექსის 120-ე მუხლის თანახმად, მუნიციპალიტეტის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი არის ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირება. აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი შეიცავს მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების ძირითად პირობებს და მხარეთა უფლება-მოვალეობებს. ამ ოქმის საფუძველზე ფორმდება ნასყიდობის ხელშეკრულება. მუნიციპალიტეტის შეძენილი ქონების სრული ღირებულების ანაზღაურების ან/და აუქციონის პირობების შესრულების შემდეგ ქონების შემძენს ეძლევა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა.

მუნიციპალიტეტის ქონების შემძენზე საკუთრების უფლება გადადის მუნიციპალიტეტის შეძენილი ქონების სრული ღირებულების სრულად გადახდის, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის და მუნიციპალიტეტის შეძენილი ქონების შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის შემდეგ. იმ შემთხვევაში, თუ მუნიციპალიტეტის ქონების შემძენმა უნდა შეასრულოს ნაკისრი ვალდებულებები, მუნიციპალიტეტის ქონების შემძენზე საკუთრების უფლება გადადის ნაკისრი ვალდებულების შესრულების პირობით.

მუნიციპალიტეტების მიერ დადგენილებებით დამტკიცებულია ელექტრონულ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის, ნასყიდობის ხელშეკრულებისა და საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის ფორმები, რომლებშიც მითითებულია, რომ საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა ძალაშია მხოლოდ ოქმთან და ხელშეკრულებასთან ერთად, რომელიც მოწმობის განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენს.

თუ დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია ზემოაღნიშნული წესით გაცემული საკუთრების მოწმობის საფუძველზე უფლების რეგისტრაცია, სარეგისტრაციო წარმოება უნდა დასრულდეს შესაბამისი **მუნიციპალიტეტის ბეჭდით დამოწმებული** საკუთრების მოწმობის, ოქმის და ნასყიდობის ხელშეკრულების წარმოდგენის შემთხვევაში.

ნასყიდობის ხელშეკრულება

ქ. მარნეული

22 ივნისი 2018 წელი

მუხლი 1. ხელშეკრულების მხარეები

ერთი მხრივ მარნეულის მუნიციპალიტეტი (ს/ნ: 234232149) (შემდგომში „ქონების მმართველი“), წარმოდგენილია მარნეულის მუნიციპალიტეტის მერის მოადგილის ლაშა ლომჯანიძის სახით და მეორეს მხრივ მოქალაქე (პირ. N [redacted] (შემდგომში „ქონების მყიდველი“), ედებით ამ ხელშეკრულებას და ვთანხმდებით შემდეგზე:

მუხლი 2. ხელშეკრულების საგანი

1. მარნეულის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქალაქ მარნეულში [redacted] 120 კვ.მ. არასასოფლო საშენობო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი N: [redacted])

2. ხელშეკრულების საგნის ღირებულება გასაზღვრულია 5796 ლარი (ხუთი ათას შვიდას ოთხმოცდა ოცეცხმეტი) ლარის ოდენობით, რომელიც მყიდველს გადახდილი აქვს სრულად.

მუხლი 3. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

1. ქონების მყიდველის უფლება-მოვალეობებია:

- ა) ხელშეკრულების საგნით (2018 წლის 08 ივნისის N01 გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი) გათვალისწინებული უძრავი ქონების გადაცემის მომენტით მოითხოვოს მიღება-ჩაბარების აქტი და შესაბამისი საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა.
- ბ) ვალდებულია გაწიოს სველა ის ხარჯი, რაც დაკავშირებულია შეძენილი ქონების გადაფორმების მომენტით.
- გ) შესყიდულ ქონებაზე მიწისზედა და მიწის ქვედა კომუნიკაციის არსებობის შემთხვევაში საკუთარი ხარჯებით უზრუნველყოს კომუნიკაციის გადატანა.

2. ქონების მმართველის უფლება-მოვალეობებია:

- ა) ვალდებულია მოითხოვოს და გადაამოწმოს ხელშეკრულების საგნით (2018 წლის 08 ივნისის N01 გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი) სრული ღირებულების დარჩენილი ოდენობის, 4140 (ოთხი ათას ას ორმოცი) ლარის, გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი, რომელიც გადახდილ უნდა იქნეს საბანკო ანგარიშის ნომერზე – საბანკო ანგარიში: №300103390
- ბ) ვალდებულია ქონების მყიდველის მიერ ნაკისრი ვალდებულების სრულად შესრულების შემდეგ გადასცეს ხელშეკრულების საგანი, რასთან დაკავშირებითაც უნდა გასცეს საკუთრების მოწმობა და მიღება-ჩაბარების აქტის საფუძველზე განახორციელოს ხელშეკრულების საგნის ქონების მყიდველისათვის გადაცემა.
3. მხარეები თანხმდებიან, რომ უფლებამოსილებები და ვალდებულებები, რომელიც არ არის გასაზღვრული ამ ხელშეკრულებაში პირობებით, მოქმედებს მხოლოდ კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 4. დასკვნითი დებულებები

- წინამდებარე ხელშეკრულების ყველა დანართი და აუქციონის ოქმით (მათ შორის სააუქციონო წინადადებით) გასაზღვრული პირობები ითვლება მის განუყოფელ ნაწილად და განიხილება მასთან ერთად. ხელშეკრულების ნებისმიერი ცვლილება და დამატება ძალაშია მხოლოდ მაშინ თუ იგი შედგენილია წერილობითი ფორმით და ხელმოწერილია მხარეთა უფლებამოსილი წარმომადგენლების მიერ.
- თუ წინამდებარე ხელშეკრულების რომელიმე დებულება ბათილია, მიუხედავად ბათილობის საფუძვლისა, ეს არ გამოიწვევს მთელი ხელშეკრულების ბათილობას. ამ შემთხვევაში ხელშეკრულების დარჩენილი დებულებები მოქმედებს ბათილი დებულების გარეშე.
- ხელშეკრულება შედგენილია თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე 3 (სამი) ეგზემპლარად და ინახება ამ ხელშეკრულების მხარეებთან.

მუხლი 5. მხარეთა რეკვიზიტები

„ქონების მმართველი“

ს.ს.ა.პ. „მარნეულის მუნიციპალიტეტი“
მისამართი: ქ. მარნეული, რუსთაველის ქ. №73;



ლაშა ლომჯანიძე

„ქონების მყიდველი“

მოქალაქე ქვეყნის ოჯახი

პ/ნ: პირ. N [redacted]

[Handwritten signature]

აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი

ოქმი №

ქ. მარნეული

08 ივნისი 2018 წელი

1. წინამდებარე ოქმი გაიცა (პირ. N) მასზე, რომ „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N 669 დადგენილების მოთხოვნის შესაბამისად მარნეულის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქალაქ მარნეულში 120 კვ.მ არსასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პრივატიზების მიზნით გატანილ ელექტრონულ აუქციონზე, მის მიერ შემოთავაზებული ფასის [5796 ლარი] საფუძველზე ის გამოვლინდა გამარჯვებულად (შემდგომში მყიდველი) და მას ნაკისრი უფლება-მოვალეობების შესრულების პირობით, საკუთრებაში გადაეცემა მარნეულის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქალაქ მარნეულში მდებარე 120 კვ.მ არსასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი N)

2. მყიდველი ვალდებულია:

აუქციონზე შეძენილი ქონების ფასი (საბოლოო თანხა) გადაიხადოს აუქციონის ჩატარებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში, შემდეგ საბანკო ანგარიშზე 300103390

(შენიშვნა: აუქციონის ჩატარებიდან 15 დღის ვადაში უზრუნველყოს ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმება ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმებიდან 15 დღეში საბოლოო თანხის გადახდა)

3. მყიდველს გადახდილი „ზე“ ეთულება ანგარიშსწორებისას.

4. ოქმის მოქმედების პერიოდში შესაბამისი ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მუნიციპალიტეტის შეძენილი ქონების სრული ღირებულების სრულად დაფარვამდე მუნიციპალიტეტის ქონების შემტენს მუნიციპალიტეტის ქონება გადაეცემა პირობადადებულ საკუთრებაში, ამასთან მუნიციპალიტეტის ქონების შემტენი პასუხისმგებელია მიღებული ქონების მოვლა-პატრონობაზე და დაცვაზე.

5. თუ მყიდველი დადგენილ ვადებში არ გადაიხდის ქონების საბოლოო თანხას, აუქციონის შედეგები უქმდება და მყიდველს არ გადაეცემა საკუთრების უფლება ქონებაზე და შეტანილი „ზე“ არ დაუბრუნდება. მას აგრეთვე არ დაუბრუნდება მის მიერ შეტანილი არასრული თანხა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

6. მყიდველის მიერ საბოლოო თანხის დადგენილ ვადაში სრულად გადახდის შემდეგ მასზე გაიცემა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა.

7. მარნეულის მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზებისას მყიდველზე საკუთრების უფლება გადადის თანხის მთლიანად გადახდის, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის და მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის შემდეგ.

8. წარმოშობილი სადავო საკითხები განიხილება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

9. ოქმი შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) თანაბარი ძალის მქონე ეგზემპლარად, ერთი რჩება გამყიდველს, ხოლო ორი გადაეცემა მყიდველს.

10. ოქმს, რომელიც გამყიდველთან რჩება თან ერთვის:

ა) იმ შემთხვევაში თუ მყიდველი იურიდიული პირია, მყიდველის ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან, წესდება და წესდებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში უფლებამოსილი ორგანოს გადაწვეტილება.

ბ) იმ შემთხვევაში თუ მყიდველი მოქმედებს წარმომადგენლის მეშვეობით წარმომადგენლის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტით.

მარნეულის მუნიციპალიტეტის მერის

მოადგილე



ლანა ლომჯანიძე

აუქციონში გამარჯვებული პირი



მარნეულის მუნიციპალიტეტი



საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა № [redacted]

ებღევა [redacted] (პირ. N [redacted]), მცხოვრები ქ. მარნეული, [redacted]
N [redacted] ბინა N [redacted]

მასზე, რომ მას საკუთრებაში გადაეცა მარნეული არსებული ქალაქ მარნეულში ქუჩაზე მდებარე 120 კვ.მ. არასასოფლო საშენობო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი N [redacted])

საფუძველი: 2018 წლის 08 ივნისის N [redacted] გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი და 2018 წლის 22 ივნისის ნასყიდობის ხელშეკრულება.

მოწმობა შედგენილია 3 ეგზემპლარად, ორი ეგზემპლარი გადაეცემა მესაკუთრეს, რომელიც ერთ ეგზემპლარს წარუდგენს საჯარო რეგისტრის ეროვნულ სააგენტოს, ხოლო მესამე ინახება მარნეულის მუნიციპალიტეტში. მოწმობა ძალაშია აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელ ოქმთან და ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად, რომელიც წარმოადგენს მოწმობის განუყოფელ ნაწილს.

გაცემის თარიღი: 25 ივნისი 2018 წელი

მარნეულის მუნიციპალიტეტის მერის

მოვალეობის შემსრულებელი



ზაურ ტაბატაძე

3000 ქ. მარნეული რუსთაველის ქ. № 73 ☎ (0357) 22 43 54 ☎ (0357) 22 33 21 № 73 RUSTAVELI str MARNEULI

ნასყიდობის ხელშეკრულება და საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა შეიძლება ითვალისწინებდეს მყიდველის მიერ ვალდებულების შესრულების პირობას (ობიექტზე კონკრეტული დანიშნულების ფუნქციონირებას, კომერციული დანიშნულების ობიექტის მშენებლოს დასრულებას და ა. შ.) . ამ შემთხვევაში საჯარო რეესტრის მონაცემების თანახმად ამონაწერზე უნდა ფიქსირდებოდეს ჩანაწერი ვალდებულების შესრულების შესახებ.



განცხადების რეგისტრაცია ნომერი თარიღი 02/03/2018 15:31:44 უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 06/03/2018 ყალბა/აკრძალვა:	გამყიდველი: სსიპ წყალგუბოს მუნიციპალიტეტი 221274546; მყიდველი: საგანი: ნასყიდობის ხელშეკრულებით და საკუთრების მოწმობით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების პირობით; ქონების საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N5 , დამოწმების თარიღი: 07/04/2016 , წყალგუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობა,
--	--

ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ი

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობა
ქონების საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა

№ 1

გ ბ ლ ე ბ ა _____

მცხოვრები ქალაქი თბილისი

მასზედ, რომ მას გადაეცა საკუთრებაში არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 500 კვ.მ. მიწის საკვეთი, მდებარე _____ მუნიციპალიტეტი, სოფ. _____, ს/კ _____

— შემდეგი პირობით: 3 (სამი) წლის ვადაში უნდა განახორციელოს კომერციული დანიშნულების მიწის მშენებლობის დასრულება.

საფუძველი: წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი 2016 წლის 22 მარტის №10 ოქმის, წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების 2016 წლის 04 აპრილის №6 პირობით ნახყიდობის ხელშეკრულება.

მოწმობა შედგენილია 3 ეგზემპლარად, ორი გადაეცემა

რომელიც ერთ ეგზემპლარს წარუდგენს შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოს, ხოლო, ერთი ეგზემპლარი ინახება წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობაში.

გაცემულია 2016 წლის „07“ აპრილს

წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის გამგეობაში:



მუნიციპალიტეტის მიერ ელექტრონული აუქციონის ფორმით გამარჯვებულის სამომავლო უფლების რეგისტრაციის წესი

უფლების წინასწარი რეგისტრაციის წარმოშობა მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე შესაძლებელია აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის საფუძველზე შედგენილი ვალდებულების შესრულების პირობით გათვალისწინებული ხელშეკრულებით, რომელიც კანონმდებლობის შესაბამისად უნდა იყოს დამოწმებული.

საჯარო რეესტრის შესახებ კანონის თანახმად უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია გამოირიცხავს გარიგების საფუძველზე ამ ნივთზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას და საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ აარის გათვალისწინებული.

ხაშურის მუნიციპალიტეტი

პირობებით გამოცხადებული აუქციონის

ხელშეკრულება

N ..

“14” აგვისტო 2018 წელი.

ხაშური

წინამდებარე ხელშეკრულება დაიდო

შპს „...“ (საიდენტიფიკაციო კოდი - ...) წარმოდგენილი დირექტორის ... სახით მცხოვრები ქალაქი ხაშური, ში, კ/ნ ... (პასპორტის ...) მასზედ, რომ საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ და საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის “მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ” №669 დადგენილების საფუძველზე

ერთი ერთეული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი ...; რეგისტრაციის № ... ფართობი 724.00 კვ.მ.

მდებარე: ქალაქი ხაშური, ქუჩა, ...

ქონების საწყისი საპრივატიზებო საფასური: 109 000 (ასცხრა ათასი) ლარი.

შემდგომი პრივატიზების მიზნით ხაშურის მუნიციპალიტეტის ქონების მმართველის მიერ ჩატარებულ N ... აუქციონზე N ... ლოტზე მის მიერ

შემოთავაზებული ფასით: 110 000 (ასათი ათასი) ლარი.

შპს „...“ (საიდენტიფიკაციო კოდი - ...) გამოვლინდა გამარჯვებულად (შემდგომში - აუქციონში გამარჯვებული) და მას საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ და საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის “მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ” №669 დადგენილების საფუძველზე, აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი N ... ოქმით და წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების პირობით, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის შემდგომ საკუთრებაში გადაეცემა

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, საკადასტრო კოდი ...; რეგისტრაციის № ...; ფართობი 724.00 კვ.მ.

აუქციონში გამარჯვებული ვალდებულია:

საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემიდან შესყიდულ მიწის ნაკვეთზე 3 (სამი) თვის ვადაში მოაწესო/დაამუშაოს ტიპის ავტოსადგომი.

რ

აუქციონის პირობები:

აუქციონზე შეძენილი ქონების სრული საპრივატიზებო საფასური: 110 000 (ასათი ათასი) ლარი გადაიხადოს წინამდებარე ხელშეკრულების გაფორმებიდან 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღის ვადაში, შემდეგ საბანკო ანგარიშზე - სახელმწიფო ხაზინა TRESGE22 სახაზინო კოდი 300463390

სხვა პირობები და ვალდებულებები:

1. ოქმისა და ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში შეძენილი ქონების სრული საპრივატიზებო საფასურის სრულად დაფარვამდე, აუქციონში გამარჯვებულს მუნიციპალიტეტის ქონება გადაეცემა მფლობელობაში, ამასთან, აუქციონში გამარჯვებული პასუხისმგებელია მიღებული ქონების მოვლა-პატრონობასა და დაცვაზე.
2. აუქციონში გამარჯვებული ვალდებულია, შეძენილი ქონების შემდგომი გამოყენებისას დაიცვას ოქმითა და ხელშეკრულებით ნაკისრი ჭალდებულებები, მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოთხოვნები და მოთხოვნისთანავე, მათ შესრულებაზე წარუდგინოს ინფორმაცია აუქციონატორს.
3. აუქციონში გამარჯვებულს შეძენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების დადასტურებამდე, ხაშურის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან შეთანხმების გარეშე არა აქვს უფლება გადაეცემა ქონება განკარგოს, გადასცეს სხვას სარგებლობის უფლებით ან სხვაგვარად დატვირთოს იგი. ამასთან, იგი პასუხისმგებელია მიღებული ქონების მოვლა-პატრონობასა და დაცვაზე.
4. აუქციონში გამარჯვებულზე საკუთრების უფლების დადასტურების შემდეგ, ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, პრივატიზებული ქონების გასხვისების შემთხვევაში, აუქციონში გამარჯვებული ვალდებულია ქონება ახალ მესაკუთრეზე გაასხვისოს იგივე პირობებით, რაც გათვალისწინებულია ოქმითა და წინამდებარე ხელშეკრულებით. ქონების გასხვისების შესახებ წინასწარ წერილობით უნდა ეცნობოს გამყიდველს.
5. შეძენილი ქონების სააუქციონო პირობებთან მიმართებაში ყოველი ახალი მესაკუთრე წარმოადგენს აუქციონში გამარჯვებულის უფლებამონაცვლეს.
6. ნაკისრი ვალდებულებები შესრულებულად ითვლება ხაშურის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ მათი დადასტურების მომენტიდან.
7. ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში აუქციონში გამარჯვებული იღებს წერილობით გაფრთხილებას, რომელშიც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და პირგასამტეხლოს ოდენობა. პირგასამტეხლოს ოდენობა განისაზღვრება ოქმითა და ხელშეკრულებით ელექტრონული აუქციონის პირობებიდან გამომდინარე, კერძოდ:
 - ა) ქონების სრული საპრივატიზებო საფასურის გადაუხდელობის შემთხვევაში, სრული საპრივატიზებო საფასურის გადაუხდელო თანხის 0.1% - დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;

- ბ) საინვესტიციო ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, დარჩენილი განსახორციელებელი ინვესტიციის 0.1% - დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;
- გ) აუქციონში გამარჯვებულის მიერ სხვა სააუქციონო და ოქმის/ხელშეკრულების პირობების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში, პირგასამტეხლოს ოდენობა წარმოადგენს ყოველ დარღვევაზე - აუქციონზე დაფიქსირებული ქონების საბოლოო ფასის 0.05%.
8. ოქმისა და ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების განმეორებით შეუსრულებლობის შემთხვევა და დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობა გამყიდველის მიერ განიხილება აუქციონის შედეგების (ოქმის) გაუქმების საფუძველად. აუქციონში გამარჯვებულს არ ეძლევა საკუთრების უფლება ქონებაზე, არ უბრუნდება შეტანილი „ბე“ ან წარმოდგენილი საბანკო გარანტია, გადახდილი თანხები და ქონებაზე გაწეული ხარჯები არ აღნაზღაურდება;
 9. აუქციონში გამარჯვებულზე საკუთრების უფლება გადადის შემენილი ქონების სრული საპრივატიზებო საფასურის, მომსახურების საფასურის * და განვადების საფასურის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) სრულად გადახდის, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის და შემენილი ქონების სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრაციის შემდეგ. ხოლო, წილებისა და აქციების შემთხვევაში - შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის შემდეგ. აუქციონში გამარჯვებულზე საკუთრების მოწმობა გაიცემა და საკუთრების უფლება გადადის ნაკისრი ვალდებულების შესრულების პირობით.
 10. საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციას უზრუნველყოფს ქონების შემენი.
 11. აუქციონში გამარჯვებულის მიერ გადახდილი „ბე“ ჩაითვლება ანგარიშსწორებისას.
 12. ელექტრონულ აუქციონში გამარჯვებულს, სრული საპრივატიზებო საფასურის გადახდის შემთხვევაში, წარმოდგენილი უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია უბრუნდება უკან.
 13. იმ შემთხვევაში თუკი ოქმითა და ხელშეკრულებით განსაზღვრულია შეზღუდვები, აღნიშნული განიხილება როგორც შემენილი ქონების შემდგომი განკარგვისა და განვითარებისთვის გასათვალისწინებელი პირობა.
 14. პრივატიზებულ ობიექტზე ნებისმიერი ნებართვა, ლიცენზია გაიცემა ან/და სხვა ნებისმიერი საქმიანობა წარმოებს საპრივატიზებო შეზღუდვების გათვალისწინებით.
 15. წინამდებარე ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხები განიხილება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.
 16. პრივატიზებულ ქონებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხის სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადაა 3 წელი.
 17. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე 3 (სამი) თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად. ორი ეგზემპლარი რჩება გამყიდველს, ხოლო ერთი გადაეცემა აუქციონში გამარჯვებულს.

18. აუქციონში გამარჯვებული ადასტურებს, რომ გაეცნო და ეთანხმება ხელშეკრულების შინაარსს, და სრული ნებაყოფლობის საფუძველზე ხელს აწერს წინამდებარე ხელშეკრულებას.

19. ხელშეკრულებას, რომელიც გამყიდველთან რჩება, თან ერთვის:

ა) ამონაწერი საჯარო და/ან სამეწარმეო რეესტრიდან;

ბ) იმ შემთხვევაში თუ აუქციონში გამარჯვებული იურიდიული პირია, იურიდიული პირის ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიულ პირთა რეესტრიდან, წესდება და წესდებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში უფლებამოსილი ორგანოს გადაწყვეტილება;

გ) იმ შემთხვევაში თუ აუქციონში გამარჯვებული მოქმედებს წარმომადგენლის მეშვეობით წარმომადგენლის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

სხვა მოთხოვნები: საჭიროების შემთხვევაში მყიდველი ვალდებულია შესყიდულ მიწის ნაკვეთზე (როგორც მიწის ქვეშ, ასევე ზემოდან) ხაზოვანი კომუნიკაციის არსებობის შემთხვევაში, საკუთარი ხარჯით უზრუნველყოს მათი გადატანა.

აუქციონატორი:
ხაშურის მუნიციპალიტეტი
ს/კ 243908848
მის.: ხაშური ტაბიძის ქუჩა № 2

მერი:
გიორგი გურასპაშვილი

(ხელმოწერა)

გიორგი გურასპაშვილი

აუქციონში გამარჯვებული პირი

შპს „
ს/კ „

მის.: საქართველო, ქ. თბილისი,

ტელ.:

დირექტორი:

(ხელმოწერა)





მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N - 14/08/2018 16:12:23

მომზადების თარიღი
16/08/2018 14:20:12

საკუთრების განყოფილება

მონა საშური	სექტორი საშური	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო საშენი დამუსტრებული ფართობი: 724.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი:
----------------	-------------------	----------	---------	---

მისამართი: ასოაქი ხაშური, ქუჩა

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი , თარიღი 14/08/2018 16:12:23
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 16/08/2018

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- მომართვა N45 , დამოწმების თარიღი: 04/02/2009 , საშურის მუნიციპალიტეტის გამგეობა

მესაკუთრეები:

სსიპ ხაშურის მუნიციპალიტეტი, ID ნომერი: 243908848

მესაკუთრე:

სსიპ ხაშურის მუნიციპალიტეტი

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი	მომავალი მესაკუთრე მესაკუთრე: სსიპ ხაშურის მუნიციპალიტეტი 243908848; საგანი: 724 კვ.მ მიწის ნაკვეთი; ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების პირობით;
თარიღი 14/08/2018 16:12:23	ხელშეკრულება N6, დამოწმების თარიღი 14/08/2018, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 16/08/2018	

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. <http://public.reestr.gov.ge>

გვერდი: 1(2)

უფლების წინასწარი რეგისტრაციის წარმოშობა მუნიციპალიტეტის სასარგებლოდ უძრავ ნივთზე

უფლების წინასწარი რეგისტრაციის წარმოშობა მუნიციპალიტეტის სასარგებლოდ უძრავ ნივთზე შესაძლებელია ორმხრივი ხელშეკრულების საფუძველზე, რომელიც ითვალისწინებს შედგენილი ვალდებულების შესრულების პირობით სამომავლოდ მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში ქონების გადაცემას, რომელიც კანონმდებლობის შესაბამისად უნდა იყოს დამოწმებული.

პირობადადებული შეთანხმება მუნიციპალიტეტის მერის ბარძანების საფუძველზე

პირობადადებული შეთანხმება 24/12/2015

ერთის მხრივ, შ.პ.ს. „...“ (ს.ს. ...), წარმოდგენილი მისი დირექტორების ვლადიმერ ... , მინდოზილი პირის სახით ლევან ... , ხოლო მეორეს მხრივ, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერის მინდოზილი პირის (ბრძანება N2347 24.12.2015წ.), ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის, ეკონომიკური განვითარებისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის ქონების მართვის სამსახურის, ქონების განკარგვის განყოფილების უფროსის ჯემალი ... (ს.ს. ...) სახით (პ.ს. ...) სახით ვთანხმდებით შემდეგზე:

1. შეთანხმების საგანი

- 1.1. მხარეები თანხმდებიან, რომ იმ შემთხვევაში თუ ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერია შ.პ.ს. „...“ ჩაურიცხავს 650 000 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს (გადახდის დღეს ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი გაცვლითი კურსის შესაბამისად), ს.ს. „პროგრედიტ ბანკში“ არსებულ ანგარიშზე (ა/ა GE44PC0133600100046773; ბანკის კოდი MIBGGE22), არაუგვიანეს 25.12.2015 წლისა, შ.პ.ს. „...“ იღებს ვალდებულებას 2 (ორი) სამუშაო დღის ვადაში ხელი მოაწეროს უძრავი ქონების ს.კ. ... ნასყიდობის ხელშეკრულებას საჯარო რეესტრში, ამასთან მითითებული უძრავი ქონება იქნება უფლებრივად და ნივთიობრივად უნაკლო.
- 1.2. შ.პ.ს. „...“ კისრულობს ვალდებულებას 1.1. პუნქტში მითითებული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის სასარგებლოდ გადაიხადოს პირგასამტეხლო მერიის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე ს.ს. „პროგრედიტ ბანკში“ არსებულ ანგარიშზე (ა/ა GE44PC0133600100046773; ბანკის კოდი MIBGGE22) ჩარიცხული თანხის 10%-ის ოდენობით.
- 1.3. გადახდილი თანხა ჩაითვლება, მომავალში გასაფორმებელი ნასყიდობის საფასურად და მისი გაზრდა, მხარეთა შეთანხმების გარეშე არ შეიძლება;

2. ფორს-მაჟორი

- 2.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისათვის დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში, რომლის დროსაც შეუძლებელია წინამოთხარი ხიოში პროლობითი ფათალოსწინიზოლი ფაოდიზოლიზიმის შისროლოზა.

მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის ფორმები და წესი

მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემისას შესაძლებელია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული შემდეგი ფორმების გამოყენება:

1) აღნაგობა 2) უზუფრუქტი 3) ქირავნობა 4) იჯარა 5) თხოვება

მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ ხელშეკრულება იდება მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსა და დაინტერესებულ პირს შორის.

მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა ხდება აუქციონის ფორმით ან პირდაპირი განკარგვის წესით. მუნიციპალიტეტის ქონების აუქციონის ფორმით სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო, ხოლო მუნიციპალიტეტის ქონების პირდაპირი განკარგვის წესით სარგებლობის უფლებით უსასყიდლოდ გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას – მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თანხმობით.

პირდაპირი განკარგვის წესით მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა შეიძლება სასყიდლით ან უსასყიდლოდ, პირობებით ან უპირობოდ. მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით უსასყიდლოდ გადაცემა დასაშვებია არაუმეტეს 2 წლის ვადით. (გარდა ქვემოთ გათვალისწინებული შემთხვევისა)



მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო უფლებამოსილია მუნიციპალიტეტის ქონება უსასყიდლო აღნაგობის, უსასყიდლო უზუფრუქტისა და თხოვების ფორმებით, აუქციონის გარეშე გადასცეს სახელმწიფოს და ავტონომიური რესპუბლიკების ორგანოებს, სხვა მუნიციპალიტეტს, საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს (გარდა პოლიტიკური პარტიისა)

ხელშეკრულება №

ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების
პირდაპირი განკარგვის წესით, უსასყიდლო უზუფრუქტის ფორმით
სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ

ქ. ქუთაისი

– იანვარი 2017 წ.

მუხლი 1. ხელშეკრულების მხარეები

ქალაქი ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერია, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერის
მოადგილეს, მერის მოვალეობის შემსრულებლის კონსტანტინე ქავთარაძის მინდობილი პირის, დათო
ქუშკუდიანის სახით /პირადი № /; უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი –
მინდობილობა (04.01.2017წ.) №01/198/ (ტექსტში - „მესაკუთრედ“ წოდებული) ერთის მხრივ და ააიპ
„/ს/კ/ „...“ იურ. მის. ქ. ქუთაისი, ...“
/ს/კ/ „...“ იურ. მის. ქ. ქუთაისი, ...“
/პირადი № / სახით (ტექსტში შემდგომში
„უზუფრუქტუარი“) მეორეს მხრივ, ვდებთ ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული
ქონების უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულებას, რომელშიც განსაზღვრულია მხარეთა უფლებები და
ვალდებულებები ხელშეკრულების საგნის მიმართ.

მუხლი 2. ხელშეკრულების სამართლებრივი საფუძვლები

ამ ხელშეკრულების სამართლებრივი საფუძველია: საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს
სამოქალაქო კოდექსი, საქართველოს ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობის
საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის №669 დადგენილება და ქალაქ ქუთაისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 9 იანვრის №65 დადგენილებით დამტკიცებული წესი, ქალაქ-
ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 28 დეკემბრის N338 განკარგულება, ქალაქ ქუთაისის
მუნიციპალიტეტის მერის /03.01.2017 წ./ №3 ბრძანება.

მუხლი 3. ხელშეკრულების საგანი

ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 28 დეკემბრის N338 განკარგულებისა
და ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერის /03.01.2017 წ./ №3 ბრძანების საფუძველზე „მესაკუთრე“
გადასცემს, ხოლო „უზუფრუქტუარი“ უსასყიდლო უზუფრუქტის ფორმით სარგებლობაში იღებს ქალაქ
ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ ქონებას, კერძოდ, ქ. ქუთაისში,
... მდებარე უძრავი ქონება (შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი - 835.16კვ.მ;
საზაფხულო ფართი - 223.47კვ.მ; მიწა 450.0 კვ.მ) /საკადასტრო კოდი № .../
ხელშეკრულების გაფორმებასთან ერთად, მხარეებს შორის ფორმდება სარგებლობაში გადასაცემი
ქონების მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც წარმოადგენს ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

მუხლი 4. ხელშეკრულების ვადა

წინამდებარე ხელშეკრულებით ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული
ქონების უსასყიდლო უზუფრუქტით გადაცემის ვადა განისაზღვრა ააიპ
არსებობის ვადით.

მუხლი 5. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი

1. „მესაკუთრე“ ვალდებულია:

ა. მოამზადოს ქონების გადასაცემად საჭირო დოკუმენტაცია;

ბ. ხელი შეუწყოს უზუფრუქტუარის მიერ უზუფრუქტით აღებული ქონებით სარგებლობას;

2. „მესაკუთრეს“ უფლება აქვს:

ა. ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში დაათვალიეროს უსასყიდლო უზუფრუქტით გაცემული ქონება.

ბ. მოითხოვოს ხელშეკრულების შეწყვეტა, თუკი:

ბ.ა. „უზუფრუქტუარი“ არდევს ხელშეკრულების პირობებს;

ბ.ბ. „უზუფრუქტუარი“ განზრახ ან გაუფრთხილებლობით აუარესებს უსასყიდლო უზუფრუქტით გაცემულ ქონებას, რითაც ზიანი ადგება „მესაკუთრეს“; აღნიშნული მიზეზების წარმოშობის შემთხვევაში „მესაკუთრე“ 1 კვირით ადრე წერილობით აცნობებს „უზუფრუქტუარს“ ხელშეკრულების გაუქმების შესახებ და თუ ამ ვადაში „უზუფრუქტუარმა“ არ წარმოადგინა ხელშეკრულების გაუქმების მიზეზების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი, „მესაკუთრე“ უფლებამოსილია ცალმხრივად გააუქმოს ხელშეკრულება დადგენილი წესით.

გ. საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ სხვა შემთხვევებში.

3. „უზუფრუქტუარი“ ვალდებულია:

ა) მიიღოს ხელშეკრულებაში აღნიშნული ქონება და გამოიყენოს ტერიტორიის საინფორმაციო ცენტრის უწყვეტიონირებისათვის.

ბ) არ განახორციელოს კანონსაწინააღმდეგო ქმედებები ქონების მიმართ;

გ) აღუწაღუროს მესაკუთრეს ქონების მდგომარეობის გაუარესებით გამოწვეული ზიანი, ამასთან ნორმალური ცვეთა მხედველობაში არ მიიღება;

დ) გადაიხადოს უსასყიდლო უზუფრუქტის ფორმით აღებული ქონების კომუნალური მომსახურების გადასახდელები ქალაქ ქუთაისში დადგენილი ტარიფებისა და წესის მიხედვით.

ე) უზრუნველყოს უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულების მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად საჯარო რესტრუქტურირება.

5.4. „უზუფრუქტუარს“ უფლება აქვს:

ა) მოითხოვოს ხელშეკრულების ვადამდე გაუქმება, თუ უსასყიდლო უზუფრუქტით გადაცემული ქონება გამოუსადეგარი გახდა იმ გარემოებათა გამო, რომლისთვისაც უზუფრუქტუარს პასუხისმგებლობა არ ეკისრება;

ბ) საკუთარი სახსრებით აწარმოოს მიმდინარე და კაპიტალური რემონტი, აგრეთვე სხვა სამუშაოები, რომლებიც დაკავშირებულია უზუფრუქტუარის საქმიანობასთან. აღნიშნულ საქმიანობებზე გაწეული ხარჯები „მესაკუთრის“ მხრიდან კომპენსაციას არ ექვემდებარება. ამასთან, „უზუფრუქტუარს“ არა აქვს სარგებლობაში გადაცემული ქონების გადაკეთების ან რეკონსტრუქციის უფლება „მესაკუთრის“ თანხმობის გარეშე.

გ. სარგებლობაში გასცეს უზუფრუქტის უფლებით გადაცემული ქონება ან მისი ნაწილი მესაკუთრესთან შეთანხმებით. ამასთან სარგებლობის პირობები უნდა გამომდინარეობდეს და შეესაბამებოდეს წინამდებარე ხელშეკრულებას. ხელშეკრულების ვადის დასრულების ან ვადამდე გაუქმების შემთხვევაში სარგებლობა წყდება.

5. მხარეებს უფლება აქვთ მოითხოვონ ხელშეკრულების ვადამდე შეწყვეტა, არსებული კანონმდებლობის შესაბამისად.

6. ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლებით მიმღებს უფლება არა აქვს ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის სარგებლობის უფლებით მიღებული ქონება, სარგებლობის ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში სარგებლობის უფლებით გადასცეს (მათ შორის, გააქირაოს, იჯარის, თხოვების ფორმით გადასცეს) ან სხვაგვარად დატვირთოს ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან შეუთანხმებლად. ამასთან, იგი პასუხისმგებელია ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მიღებული ქონების მოვლა-პატრონობასა და დაცვაზე.

მუხლი 6. ქონების საკუთრების უფლება

1. სარგებლობაში გადაცემული ქონების გამოყენებით შექმნილი პროდუქცია, შემოსავალი, აგრეთვე ამ შემოსავლის ხარჯზე შეძენილი ქონება ეკუთვნის „უზუფრუქტუარს“.

2. სარგებლობაში გადაცემული ქონების მიმღების საკუთრებაა, სარგებლობაში გადაცემული ქონების მიღები ის გაუმჯობესებული ნაწილი, რომელიც მან შეძლო საკუთარი და მასთან გათანაბრებული სხვა

სახსრებით და რომელთა გამოყოფა შეიძლება სარგებლობაში გადაცემული ქონების დაუზიანებლად. იმ შემთხვევაში, თუ ქონების ნაწილის გამოყოფა ქონებისაგან შეუძლებელია, სარგებლობაში გადაცემული დაუზიანებლად, მათი ღირებულება „მესაკუთრის“ მიერ არ ანაზღაურდება.

მუხლი 7. ფორს - მაჟორი

1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის, თუკი ეს გამოწვეული იყო დაუძლეველ ძალთა გამო.

2. დაუძლეველი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებას, რომელიც წარმოიშვა მხარეთა ნების გარეშე და რომლის დადგომისა და მოქმედების კონტროლი აღემატება მხარეთა გონივრულ კონტროლს, რომელიც მოიცავს (მაგრამ არ შემოიფარგლება) სტიქიურ უზედურებებს, მიწისძვრებს, საომარ მოქმედებებს, სამოქალაქო არეულობებს და სხვა. აგრეთვე, კანონმდებლობის შეცვლა, სახელმწიფო ორგანოების მოქმედებები, რომლებიც შეუძლებელს გახდიან მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებას. აღნიშნულ შემთხვევებში მხარეთა მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შესრულება გადაიწვეს იმ ვადით, რა პერიოდშიც იარსებებს დაუძლეველ ძალთა სიტუაცია. ვალდებულების შესრულების ვადის გადაწვეა არ მოხდება იმ შემთხვევაში თუ რომელიმე მხარემ დაკარგა ინტერესი მეორე მხარის მიერ ვალდებულების შესრულებისადმი.

მუხლი 8. ხელშეკრულების პირობების შეცვლა

ნებისმიერი ცვლილება ან/და დამატება წინამდებარე ხელშეკრულებაში შეიძლება შეტანილ იქნეს მხარეების მიერ ორმხრივი წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე. აღნიშნული ცვლილება ან/და დამატება ძალაშია მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

მუხლი 9. სხვა დებულებანი

1. მხარეთა შორის წარმოქმნილი სხვა სადაო საკითხები სწდება მხარეთა შორის ურთიერთშეთანხმების გზით, ხოლო გადაუწყვეტლობის შემთხვევაში სასამართლოში.

2. ხელშეკრულების თითო ეგზემპლარი ინახება მხარეებთან, ხოლო ერთი ეგზემპლარი ინახება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახურში.

მუხლი 10. მხარეთა რეკვიზიტები

„მესაკუთრე“

„უზუფრუქტუარი“

ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერი

აიიპ „...“

ს/კ

იურ.მის: რუსთაველის გამზ. №3

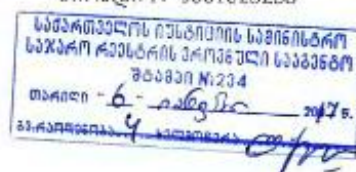
იურ.მის: ქ. ქუთაისი,

ხელმოწერა:

ხელმოწერა:

დათო მუშკუდიანი
უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი
ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერის
მოადგილის, მერის მოვალეობის შემსრულებლის
მინდობილობა (04.01.2017წ.) N01/198

აიიპ „...“
საინფორმაციო ცენტრის "დირექტორი
პირადი N ...





ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო

ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ე ბ ა

№ _____

ქალაქი ქუთაისი 28 დეკემბერი 2016 წელი

ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების, პირდაპირი განკარგვის წესით, უსასყიდლო უზუფრუქტის ფორმით, არასამეწარმეო /არაკომერციული/ იურიდიული პირის „_____“ სარგებლობაში გადაცემის თაობაზე, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერისათვის თანხმობის მიცემის შ ე ს ა ხ ე ბ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 54-ე მუხლის პირველი პუნქტის „დ.დ“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებით გადაცემის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის №669 დადგენილების, „ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის, ანგარიშსწორებისა და მუნიციპალიტეტის ქონების ტოლფასი ქონების ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადმოცემის სანაცვლოდ, ფიზიკური ან/და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის მუნიციპალიტეტის ქონების საკუთრებაში გადაცემის დამატებითი წესებისა და პირობების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 9 იანვრის №65 დადგენილებისა და არასამეწარმეო /არაკომერციული/ იურიდიული პირის „ქუთაისის ტურიზმის საინფორმაციო ცენტრის“ დირექტორის 22.12.2016 წლის №01-20/6 მომართვის შესაბამისად:

მუხლი 1. მიეცეს თანხმობა ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერს, შოთა მურდულიას, არასამეწარმეო /არაკომერციული/ იურიდიული პირის „_____“ ცენტრისათვის“ /ს/ პირდაპირი განკარგვის წესით, უსასყიდლო უზუფრუქტის ფორმით, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების, კერძოდ, ქალაქ ქუთაისში, _____ მდებარე უძრავი ქონების (შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი – 835.16 კვ.მ. საზაფხულო ფართი – 223.47 კვ.მ. მიწა 450.0 კვ.მ.), სარგებლობაში გადაცემის თაობაზე /საკადასტრო კოდი № _____/.

მუხლი 2. სარგებლობაში გადაცემული უძრავი ქონება გამოყენებულ იქნეს არასამეწარმეო /არაკომერციული/ იურიდიული პირის „_____“ ცენტრის“ ფუნქციონირებისათვის.

მუხლი 3. სარგებლობის ვადა განისაზღვროს არასამეწარმეო /არაკომერციული/ იურიდიული პირის „_____“ ცენტრის“ არსებობის ვადით.



მუხლი 4. ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერმა, შოთა მურღულაძემ უზრუნველყოს უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულების მომზადება და გაფორმება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესითა და ვადებით.

მუხლი 5. კონტროლი განკარგულების შესრულებაზე განახორციელოს ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ეკონომიკის, ქონების მართვისა და საქალაქო მეურნეობის კომისიამ.

მუხლი 6. განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს, კანონით დადგენილი წესით, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში /ვ.კუპრაძის ქუჩა №11/, მისი გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

მუხლი 7. განკარგულება ძალაში შევიდეს კანონით დადგენილი წესით.

საკრებულოს თავმჯდომარის მოადგილე,

საკრებულოს თავმჯდომარის მოვალეობის

შესრულებელი

ზეკა ყანჩელი



ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა მუნიციპალიტეტის სასარგებლოდ

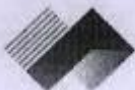
სახელმწიფო მუნიციპალიტეტს სარგებლობაში გადასცემს იმ ქონებას, რომელიც საჭიროა მისთვის დელეგირებული უფლებამოსილების განსახორციელებლად. სარგებლობის უფლებით გადასაცემი შესაბამისი ქონების განსაზღვრა და სარგებლობის უფლების მინიჭება ხდება ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ კანონისა და დელეგირებული უფლებამოსილების შესახებ ხელშეკრულების თანახმად

მუნიციპალიტეტისთვის დელეგირებული უფლებამოსილების განსახორციელებლად გადაცემული ქონება რჩება სახელმწიფო საკუთრებაში

მუნიციპალიტეტისთვის გადაცემული ქონებით სარგებლობის პირობები განისაზღვრება ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ ხელშეკრულებით


 KAU21776503161218

**სახელმწიფო ქონების
ეროვნული სააგენტო**



**NATIONAL AGENCY
OF STATE PROPERTY**

ქ.გორი, სახელმწიფო ქ.სა

ტელ: +995 521 298 11 11
info@nsa.gov.ge

N1

17 / ივლისი / 2018 წ.

გორის მუნიციპალიტეტის მერს,
ბატონ კონსტანტინე თავზარაშვილს

ბატონო კონსტანტინე,

სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლისა და მცხეთა-მთიანეთის მომსახურების ცენტრში შემოსული, თქვენი 16.07.2018 წ. № 10/3/12341 წერილის პასუხად გაცნობებთ, რომ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის და „სახელმწიფო, აფხაზეთის ან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს ან საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობაში გადაცემის შესახებ მიმართვის წარდგენის, მისი განხილვისა და გადაწყვეტილების მიღების წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 01.10.10წ. №302 დადგენილების შესაბამისად, სსიპ - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს შიდა ქართლისა და მცხეთა-მთიანეთის მომსახურების ცენტრი თანახმაა, გორის მუნიციპალიტეტის მერიას გადაეცეს სარგებლობის უფლებით, გორის მუნიციპალიტეტის, მდებარე 4771 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი №... არსებობის ვადით.

შიდა ქართლისა და მცხეთა-მთიანეთის
მომსახურების ცენტრის უფროსი

ხელმოწერა/შტამპი
ელმძღვანელად



მამუკა ჩაჩანიძე



მუნიციპალიტეტის ქონების სარგებლობის უფლების გაუქმების რეგისტრაციისთვის წარმოსადგენი დოკუმენტაცია

- დაინტერესებული პირის(წარმომადგენელი) პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი
- ორმხრივი შეთანხმება ან ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი
- სარეგისტრაციო განცახდება

თელავის მუნიციპალიტეტის მერის

ბრძანება №.....

ქ. თელავი

„-----“ აპრილი 2018 წ.

თვითმმართველი თემი თელავის მუნიციპალიტეტის მიერ 2016 წლის ნოემბერს გაფორმებული N2 უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 54-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ე-ე“ ქვეპუნქტის, და ა(ა)იპ „

2018 წლის 19 აპრილის N38 წერილის საფუძველზე

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ ა:

1. შეწყდეს თვითმმართველი თემი თელავის მუნიციპალიტეტსა და ა(ა)იპ „
შორის 2016 წლის
ნოემბერს გაფორმებული N2 უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება. ხელშეკრულების საგანი: თელავის მუნიციპალიტეტის სოფელ არსებული 192 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები.
2. ბრძანება ძალაში შევიდეს ხელმოწერისთანავე;
3. ბრძანების გასაჩივრება შესაძლებელია საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მისი ძალაში შესვლიდან 1 თვის ვადაში თელავის რაიონულ სასამართლოში (მის: ქალაქი თელავი, დავით აღმაშენებლის გამზირი N41).

თელავის მუნიციპალიტეტის მერი



შოთა ნარეკლიშვილი

მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის დადგენა

მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა ასახულია დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე. ის, რომ უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრის იდენტიფიცირებისთვის პასუხისმგებელია ამ

ნივთის მესაკუთრე/მართლზომიერი მფლობელი, განსაზღვრულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11¹ მუხლის პირველი პუნქტით.

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტი მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლი საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა.

ადგილმდებარეობის (იდენტურობის) დადასტურების შესახებ საკითხები

„საჭიროების შემთხვევა“ არ შეიძლება გაგებული იქნეს ისე, რომ მუნიციპალიტეტის მიერ ადგილმდებარეობის (იდენტურობის) დადასტურება მოთხოვნილ იქნეს ყველა ისეთ შემთხვევაში, როდესაც უფლების დამდგენ დოკუმენტს არა აქვს გრაფიკა და ამით სარეგისტრაციო პრაქტიკა წინააღმდეგობაში მოვიდეს ახალი კანონის მიზანთან – რეგისტრაციის პროცესის გამარტივებასთან.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე პირველადი რეგისტრაციის განხორციელებისას ან დაუზუსტებელი მონაცემების დაზუსტებისას სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ არ უნდა იქნეს მოთხოვნილი მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ ნაკვეთის ადგილმდებარეობის (იდენტურობის) დადასტურება, იმ შემთხვევაში, თუ:

- არ დგინდება ზედდება რეგისტრირებულ მონაცემებთან;

- მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი წარმოდგენილია ისეთ ტერიტორიაზე, რომელზეც დგინდება სარეგისტრაციო ნაკვეთების არსებობა (გარშემო რეგისტრირებულია კერძო პირების საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები);
- თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ რეგისტრირებული ნაკვეთის ორი მესაკუთრე მაინც ადასტურებს სარეგისტრაციო ნაკვეთის მდებარეობას;
- თუ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ არ არის რეგისტრირებული ნაკვეთი, მაგრამ შესაბამის დასახლებაში რეგისტრირებული ნაკვეთების მინიმუმ 3 (სამი) მესაკუთრე ადასტურებს სარეგისტრაციო ნაკვეთის მდებარეობას.

იდენტიფიკაციის დადგენის მიზნით დოკუმენტაცია შესაბამის მუნიციპალიტეტში უნდა გადაიგზავნოს იმ შემთხვევაში, როდესაც კადასტრის სამსახური მოამზადებს სიტუაციურ ნახაზს აღნიშნულის მითითებით „წარმოსადგენია ადგილმდებარეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი“

განსაზღვრულია ის არეალები, სადაც ადგილმდებარეობის დადასტურება (იდენტიფიკაციის დადგენა) სავალდებულოა. აღნიშნული არეალებია:

1. ტყის ფონდი
2. საზღვრის შიდა 500 მ-ანი ზოლი
3. რეკრეაციული ზონები
4. პოტენციური ჰიდროელექტროსადგურების ტერიტორია
5. საკვლევი ტერიტორიები
6. საბადოები, წიაღები

დაზუსტებული რეგისტრირებული მონაცემების საკადასტრო ცვლილების შემთხვევაში:

თუ ადგილმდებარეობა იცვლება 1/3-ზე ნაკლებად - რეგისტრაცია წარმოებს წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

თუ ადგილმდებარეობა იცვლება 1/3-ზე მეტად - ადგილმდებარეობა სავალდებულო წესით უნდა დადასტურდეს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ, მიუხედავად ზონისა და საყურადღებო ფენებისა.



საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო



KA011761495978316

მისამართი: თბილისი 0114 სანაპიროს ქ. #2; www.napr.gov.ge;

ცხელი ხაზი: 2 405 405; 08 009 009 09

302072

15 / ნოემბერი / 201 წ.

ზონის მუნიციპალიტეტის გამგეობას

ზონის--მუნიციპალიტეტის გამგეობას

.....
სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ წარმოდგენილიათინა სვანიძე /.....
/.....სარეგისტრაციო განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილია სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე მდებარე..... ზონი, სოფ.
დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაციით არ დგინდება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა.
"სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის "ა" ქვეპუნქტის თანახმად, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი საჭიროების შემთხვევაში, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადგენს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობას, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა.
გეგზავნებათთინა სვანიძე /..... /.....მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია და გთხოვთ, დაგვიდასტუროთ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა.

დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია ელექტრონული ფორმით წერილზე დატანილი 15 წიმნა ნომრით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge ელექტრონული კანცელარიის მეშვეობით.

TEL: 595552807

გვ. 2(2)

საკადასტრო აგეგმვითი/აზომებითი ნახაზი

მიწის ნაკვეთის/ხაზობრივი ნაგებობის ადგილმდებარეობა/მისამართი		ფართობი (კვ.მ)	დანიშნულება
ხონი.სოფ.კუთხე		3200 კვ.მ	სასოფლო

შენიშვნა-ნაგებობის რიგითი №	დანიშნულება	მდგომარეობა (მშენებარე, ამტკიცებული)	განაშენიანების ფართობი	ხარით-ლიანობა
უფლებრივი შეზღუდვის/დატვირთვის საზღვრების აღწერა			გაღმტკიცების სახე	ფართობი (კვ.მ)

ხაზობრივი ნაგებობების ტიპი	ხაზობრივი ნაგებობების ფაქტობრივი სიგრძე(მ)	ხაზობრივი ნაგებობის გვერდობითი სიგრძე	ხაზობრივი ნაგებობის თანამდევი წერტილოვანი ობიექტის ტიპი	ხაზობრივი ნაგებობებზე თანამდევი წერტილოვანი

საზღვრები	მოსაზღვრის აღწერა	საკადასტრო აღწერის დამსწრე პირების სახელი/გვარი	ხელმოწერა
A-----B	კ.ზა	გრიგოლ ბახტაძე	
B-----C	ხუანძე		
C-----D	სუანიძე		
D-----E-F-A	კ.ზა		

საკადასტრო აგეგმვითი/აზომებითი სამუშაოების შემსრულებელი პირის სახელი/გვარი	ზურაბი გვდინძე
საკადასტრო აგეგმვითი/აზომებითი სამუშაოების შემსრულებელი პირის საიდენტუფიკაციო მონაცემები	55001018483
საკადასტრო აგეგმვითი/აზომებითი სამუშაოების შემსრულებელი პირის საკონტაქტო ინფორმაცია	598-57-21-55
საკადასტრო აზომვის მეთოდოლოგია	RTK

აზომვის შემსრულებლის თარიღი	10.11.2016 წელი
საკადასტრო აგეგმვითი/აზომებითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი და მისი ხელმოწერა	ზურაბი გვდინძე

დაინტერესებული პირი	თინა სუანიძე
დაინტერესებული პირის საიდენტუფიკაციო მონაცემები	55001009010
დაინტერესებული პირის ხელმოწერა	



საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო

სიტუაციური ნახაზი
განცხადების რეგისტრაციის ნომერ

ზედღეობა რეგისტრირებულ მონაცემთან

გომზადების თარიღი:

14.11.16





ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ი

ხონის მუნიციპალიტეტის მერია
GEORGIA
KHONI MUNICIPALITY CITY HALL



5900, ხონი, თავისუფლების მოედანი №6,
№6, Tavisufleba str. 5900, Khoni.
ტელ.: (8 495) 222555, (8 495) 22 24 94
E-mail: Khonisgamgeoba@yahoo.com

N
14/02/2018

983-39-2-201802141259



საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს
საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს

ხონის მუნიციპალიტეტის მერიაში შემოსული თქვენი წერილის (#46048;
29.01.2018წ.) პასუხად წარმოგიდგენთ, სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უძრავი
ნივთის ადგილზე დათვალიერების ოქმს N 00080.

დანართი 4 ფურცელი.

პატივისცემით,

ლადო ჯურნაძე

მუნიციპალიტეტის მერი

ხონის მუნიციპალიტეტის მერია

სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში
უძრავი ნივთის ადგილზე დათვალიერების

ოქმი № 00080

მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილი პირის სახელი და გვარი:

ეხისტო ექვყეაძე

მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილი პირის თანამდებობა:

მხის წახმომდგენელი გუბის აღმნიშვნელი ექვყეაძე

უძრავი ნივთის მესაკუთრე/მოსარგებლე:

ბინა სვანიძე : პირადი №
/სახელი და გვარი/

უძრავი ნივთის მისამართი:

ბონი, სოფელი პატახა გუბი

უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში):

უძრავ ნივთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი/მისი რეკვიზიტები:

ბინის ნაგებობის მიღება-წაბანის აქტი № _____

ინფორმაცია მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების/მართვლობიერი
მფლობელების შესახებ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში):

აღმაში სვანიძე : პირადი №
/სახელი და გვარი/

_____ : პირადი № _____
/სახელი და გვარი/

_____ : პირადი № _____
/სახელი და გვარი/

დათვალიერების თარიღი და დრო: 20 18 წლის 07 აგვისტო; საათი 15⁰⁰

დათვალიერების მონაწილე პირები/ექსპერტები/სპეციალიტები:

გიორგი ეძვიაძე; პირადი №
/სახელი და გვარი/

ზაზა ვაშაძე; პირადი №
/სახელი და გვარი/

იხაკი ვაშაძე; პირადი №
/სახელი და გვარი/

დათვალიერების მონაწილე პირების მოსაზრებები/შენიშვნები

(ასეთის არსებობის შემთხვევაში):

ვაყავი აღვიღე ვასყები, ენახე ნაყავი, ხომღმეც
ნაყავი სიბნელე ჩაიყავი.

დათვალიერების და გამოკვლევის შედეგები:

დავადიერებთ შედეგ ატომიზდა, რომ ყველბის დამადასტურებელი
მოკვლევის (პირის ნაყავი პოლბა-ხაშუბის ჭერი №
განსაზღვრული პირის ნაყავი იდენტუია სკანდინავი უფრო/ამოთვი
ნაშაზე პასუხი ნაყავისა

დანართი: საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი 2(თხ) ფურცელი.

დათვალიერების მონაწილე პირთა ხელმოწერები:

გ. ეძვიაძე
ზ. ვაშაძე
ი. ვაშაძე

მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილი პირის ხელმოწერა

გ. ეძვიაძე



საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო



KA011765236083318

მისამართი: თბილისი 0114 სანაპიროს ქ. #2; www.napr.gov.ge;

ცხელი ხაზი: 2 405 405; 08 009 009 09

-

28 / თებერვალი / 2018 წ.

ზონის მუნიციპალიტეტის მერიას

თქვენი 2018 წლის 22.02 N39/1260 წერილის პასუხად გაცნობებთ რომ იდენტიფიკაციის ოქმს თან არ ახლავს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი. (გრძნება ან ცნობა სადაც მითითებული იქნება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული და საკადასტრო აზომვითი ნახაზით წარმოდგენილი ნაკვეთის შესაბამისობა).

ზემოაღნიშნული გარემოებების გათვალისწინებით, ყოველი ასეთი ფორმით მოწოდებული ოქმი მიჩნეულ უნდა იქნეს იმ გარემოებად, რომ მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მხრიდან არ მოხდა იდენტიფიკაციის დადგენა და ასეთი ფორმით წარმოდგენილი დოკუმენტი/ოქმი ვერ იქნება განხილული იდენტიფიკაციის დასადასტურებლად. გთხოვთ წარმოადგინოთ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი. (გრძნება ან ცნობა სადაც მითითებული იქნება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული და საკადასტრო აზომვითი ნახაზით წარმოდგენილი ნაკვეთის შესაბამისობა).

დოკუმენტის წამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია ელექტრონული ფორმით წერილზე დატანილი 15 წამდვილობის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge ელექტრონული კანცელარიის მეშვეობით.

TEL: 595552807



ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო

ხონის მუნიციპალიტეტის მერია
GEORGIA
KHONI MUNICIPALITY CITY HALL



5900, ხონი, თავისუფლების მოედანი №6;
№6, Tavisufleba str. 5900, Khoni.
ტელ.: (8 495) 222555, (8 495) 22 24 94
E-mail: Khonisgamgeoba@yahoo.com

N
06/03/2018

1555-39-2-201803061200



საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს
საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს

ხონის მუნიციპალიტეტის მერიაში შემოსული თქვენი წერილის (# 28.02.2018წ.) პასუხად გიდასტურებთ, მოქალაქე თინა სვანიძესთან (პ/ნ 55001009010) დაკავშირებულ უძრავი წიგნის ადგილზე დათვალიერების ოქმში (№00080) აღნიშნული მიწის ნაკვეთი, გათვალისწინებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (მიღება-ჩაბარების აქტი N 30.04.1997წ.), იდენტურია საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთისა.

დანართი 4 ფურცელი.

პატივისცემით,

ლადო გურუჩაძე

მუნიციპალიტეტის მერი

ხონის მუნიციპალიტეტის მერია

თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება
(მუხლი 9)

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, თუ სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლობიერ

მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია, დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას (შემდგომ – კომისია) კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და სხვა შესაბამისი დოკუმენტაცია.

აღიარების კომისიაში გადასაგზავნი დოკუმენტაცია

- სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია
- საკადასტრო აზომვითი ნახაზი (ქაღალდისა და ელექტრონული ვერსია);
- სხვა შესაბამისი დოკუმენტაცია

სააგენტო დოკუმენტაციას გადააგზავნის მხოლოდ მას შემდეგ, რაც მოძიებული იქნება და არ დადასტურდება განმცხადებლის უძრავ ნივთზე მართლზომიერი მფლობელობა / საკუთრება.



საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო



KA011764883699117

მისამართი: თბილისი 0114 სანაპიროს ქ. #2; www.napr.gov.ge;

ცხელი ხაზი: 2 405 405; 08 009 009 09

#

27 / ივნისი / 2017 წ.

მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობას

შემოსავლების სამსახურს

დღემეთის რეგიონულ არქივს

სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოში“ მიმდინარე : სარეგისტრაციო განცხადებასთან დაკავშირებით, გთხოვთ, მოგვაწოდოთ თქვენ უწყებაში დაცული ინფორმაცია/დოკუმენტაციის ასლები მცხეთის მუნიციპალიტეტში სოფ. მოქ. ელისო კომლის შემადგენლობის (სხვა კომლში წევრად არსებობის), მასზე რიცხული ქონებისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის შესახებ 2007 წლის 20 სექტემბრამდე მდგომარეობით. ასევე, გთხოვთ, მოგვაწოდოთ თქვენთან დაცული, გაცემული სხვა დოკუმენტაცია (მიწის განაწილების სია და სხვ.)

დოკუმენტის წამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია ელექტრონული ფორმით წერილზე დატანილი 15 წიშნა ნომრით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge ელექტრონული კანცელარიის მეშვეობით.

TEL: 555272428



საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო



KA011761073083717

მისამართი: თბილისი 0114 სანაპიროს ქ. #2; www.napr.gov.ge;

ცხელი ზაზი: 2 405 405; 08 009 009 09

#:

25 / ივლისი / 2017 წ.

მუნიციპალიტეტის გამგეობას
საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას

„სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის შესაბამისად, კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად გეგზავნებათელისო

მიერ სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში“ წარმოდგენილი, აგრეთვე სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს“ მიერ დამატებით მოძიებული დოკუმენტაცია უძრავ ნივთზე მდებარე მცხეთა, სოფელი

დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია ელექტრონული ფორმით წერილზე დატანილი 15 ნიშნა წომრით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge ელექტრონული კანცელარიის მეშვეობით.

TEL: 555272428

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
ქონების რეგისტრაციის დეპარტამენტის
ცენტრალიზებული რეგისტრაციის სამსახურს

სამსახურებრივი ბარათი

თქვენი 2017 წლის 18 ივლისის N 371616/17 სამსახურებრივი ბარათის პასუხად გაცნობებთ, რომ ელექტრონული საკადასტრო რუკის მოწოდებებით, N განაცხადზე წარმოდგენილი საკადასტრო აზომებით ნახაზის ელექტრონულ ვერსიაზე მოცემულ უძრავ ნივთზე, 22.06.2017 წლის მდგომარეობით საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის.

ხოლო, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არსებული საარქივო მასალების, კერძოდ მცხეთის რაიონის 1988 წლის მიწათსარგებლობის გეგმის მიხედვით, აღნიშნული ნაკვეთი წარმოდგენდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების საკარმიდამო მიწის ნაკვეთს.

მითითებულ განცხადებაზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში არ მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება ადმინისტრაციული საჩივრის ფარგლებში, რომელზეც სააგენტოს არ მიუღია საბოლოო გადაწყვეტილება.

ინფორმაციის მოძიება განხორციელდა სარეგისტრაციო განცხადების წომრის, დაინტერესებული პირის სახელის, გვარისა და პირადი წომრის მიხედვით.

ვიზიდან სააგენტოს დოკუმენტბრუნვის ელექტრონულ სისტემაში ადმინისტრაციული საჩივრის/განცხადების წარმოდგენისას ინფორმაცია შესაძლოა მითითებული იყოს არასრულყოფილი სახით, ინფორმაციის მოძიებისათვის აუცილებელია იმ განცხადების და/ან ადმინისტრაციული საჩივრის წომრის მითითება, რომლითაც საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში გასაჩივრდა მარეგისტრირებელი ორგანოს კონკრეტული გადაწყვეტილება.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის N4 ბრძანებით დამტკიცებული "საჯარო რეესტრის შესახებ" ინსტრუქციის მე-8 მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად რეგისტრაციის მიზნებისთვის, უძრავი ნივთის დაუზუსტებელი საკადასტრო მოწოდებები წიშნავს ამ ინსტრუქციისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილ, საჯარო რეესტრში დაცულ საკადასტრო ინფორმაციას, ხოლო ყველა სხვა შემთხვევაში უძრავი ნივთის საკადასტრო მოწოდებები მიიჩნევა დაუზუსტებლად. ზემოთაღნიშნულიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ელექტრონული საკადასტრო რუკის მოწოდებები არ იძლევა განცხადებაზე თანდართულ ნახაზზე წარმოდგენილ ტერიტორიაზე დაუზუსტებელი საკადასტრო მოწოდებების მქონე უფლება რეგისტრირებულ უძრავ ნივთებზე ინფორმაციის სრულყოფილად მოძიების საშუალებას.

დანართი: 01 გვერდი.

დოკუმენტის წამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია ელექტრონული ფორმით წერილზე დატანილი 15 წიშნა წომრით საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge ელექტრონული კანცელარიის მეშვეობით.

საქართველო
მცხეთის მუნიციპალიტეტის გამგეობა
3300, მცხეთა ანტიოქიის ქ. N7
ელ. ფოსტა: mtskheta_district@yahoo.com
ტელ: (+995 32) 2 51 27 27



GEORGIA
THE BOARD OF MTSKHETA MUNICIPALITY
N7 Antioqi Str, Mtskheta, Georgia, 3300
E-mail: mtskheta_district@yahoo.com
TEL: (+995 32) 2 51 27 27



KA990180886453317

№

29 / ივნისი / 2017 წ.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს
საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს

თქვენი წერილის (№ 27.06.2017წ.) პასუხად, რომლითაც ითხოვთ ინფორმაციას მოქალაქე ელისო .
სახელზე რიცხული მიწის ფართობის და დანიშნულების შესახებ, გაცნობებთ, რომ საგადასახადო
სამსახურის მიერ მცხეთის მუნიციპალიტეტისათვის გადმოცემულ სოფელ მიწის გადასახადის
გადამხდელთა სიაში (2002 წლის მონაცემებით) მოქალაქე ელისო . არ ირიცხება.

ადმინისტრაციული სამსახურის უფროსი

ნინო ჩინაშვილი



საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო

საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

საქართველოს ეროვნული არქივი



KA011968972550617

დუშეთის რეგიონული არქივი დუშეთი, დავით აღმაშენებლის ქ. № 86 dusheti@archives.gov.ge. ტელ.: 577 340518; 346 22-23-54

№

12 / ივლისი / 2017 წ.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს

თქვენი N / 27. 06. 2017 წ. / მომართვის პასუხად გაცნობებთ,

დუშეთის რეგიონულ არქივში დაცული, მცხეთის რაიონის სასოფლო საბჭო - საკრებულოს სოფელ 1986 - 2000 წწ. და 2001 - 2005 წწ. დათარიღებულ საკომლო წიგნებში ჩანაწერი ელისო კომლისა და მასზე რიცხული ქონების შესახებ არ აღმოჩნდა, ხოლო 2006 - 2007 წწ. საკომლო წიგნები, 1992 - 2007 წწ. მიწის ნაკვეთების განაწილების (სარეფორმო), გადასახადის გადამხდელად აღრიცხვის სიები, მიღება - ჩაბარების აქტები, სარეგისტრაციო მოწმობები არქივში დაცვაზე არ შემოსულა.

საფუძველი: ფონდი 46.

პატივისცემით,

დუშეთის რეგიონული არქივის დირექტორი

ნ. სონიშვილი

ნინო სონიშვილი



**შემოსავლების
სამსახური**

თბილისი 0114, გორგასლის ქ. 16
ტელ: +995 (32) 226 11 42, +995 (32) 226 11 16
ელ. ფოსტა: info@rs.ge
ვებ საიტი: www.rs.ge

102464-21-02-1-2-201707101603



N

10/07/2017

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს
საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს

ინფორმაცია მიმდინარე წლის 27 ივნისის N (შემოს. N 150310/21)
წერილისთვის:

მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო;

მცხეთის მუნიციპალიტეტი, სოფ. ;
მიწის გადასახადის გადამხდელთა სიები, 2002, 2007 წელი;
ელისო ხარიტონის ას. პაპიაშვილი, სიაში არ ფიქსირდება.

სიმონი კაპანაძე

სამმართველოს უფროსის მოადგილე

საარქივო სამმართველო

აღიარების კომისიაში საკითხის გადაგზავნა

„თუ დაინტერესებული პირი მოითხოვს ისეთ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში განცხადების და თანდართული დოკუმენტაციის გადაგზავნას, რომელზეც კომისიას ერთხელ უკვე ნათქვამი აქვს უარი საკუთრების უფლების აღიარებაზე, ასეთი განცხადებები კვლავ იგზავნება კომისიაში, ვინაიდან თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე უფლების არსებობა/არარსებობის ფაქტზე მსჯელობა კანონით წარმოადგენს საკუთრების აღიარების კომისიის კომპეტენციას. თუ წარმოდგენილ განცხადებაზე თანდართულია ისეთი ახალი საბუთები, რომლებიც არ არის დაცული სააგენტოში წინა სარეგისტრაციო წარმოების მასალებში, აუცილებელია წარმოდგენილი დოკუმენტები ჯერ შეფასდეს

მართლზომიერი მფლობელობის/საკუთრების უფლების არსებობის კუთხით და მხოლოდ შემდეგ გადაიგზავნოს აღიარების კომისიაში.

აღიარების კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები

„როდესაც აღიარების კომისიიდან გადმოგზავნილია მხოლოდ განკარგულება (ინფორმაცია), რომლითაც დგინდება, რომ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა დაკმაყოფილდა და არ არის წარმოდგენილი საკუთრების უფლების მოწმობა, სარეგისტრაციო განცხადებას ენიჭება სტატუსი „მიმდინარეობს დამატებითი დოკუმენტაციის მოძიება“, რომელშიც მიეთითება, რომ სარეგისტრაციო წარმოება განახლდება საკუთრების უფლების მოწმობის წარმოდგენის შემდგომ.

საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის განკარგულება

თერჯოლის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის

გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ე ბ ა №

19 აპრილი 2018 წელი

ქ. თერჯოლა,

თერჯოლის მუნიციპალიტეტის სოფელ მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონისა და ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის № დადგენილების შესაბამისად, კომისიამ გადაწყვიტა:

მუხლი 1. თერჯოლის მუნიციპალიტეტის სოფელ მდებარე 1323 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე აღიარებული იქნას, თერჯოლის მუნიციპალიტეტის სოფელ მცხოვრები საკუთრების უფლება.

მუხლი 2. თერჯოლის მუნიციპალიტეტის სოფელ მდებარე 1323 კვ.მ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში, უსასყიდლოდ გადაეცეს, თერჯოლის მუნიციპალიტეტის სოფელ თუშში მცხოვრებ.

მუხლი 3. გადაწყვეტილება ძალაში შევიდეს გამოქვეყნებისთანავე.

მუხლი 4. განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს დაინტერესებული პირის მიერ მისი გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში ზესტაფონის რაიონულ სასამართლოში (ქ. ზესტაფონი, წერეთლის ქ. N7) კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

საფუძველი: კომისიის 2018 წლის 5 აპრილის სხდომის ოქმი №27.

კომისიის თავმჯდომარე:

მერაბ სირაძე

საკუთრების უფლების მოწმობა



საკუთრების უფლების მონაშთი №:

თერჯოლის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისია

ედლევა

(მესაკუთრე/მესაკუთრეები)

მასზედ, რომ მას საკუთრებაში გადაეცა:

სასოფლო - სა მეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, ფართობით: 1323 კვ.მ/ჰა

სასოფლო-სამეურნეო/არასასოფლო-სამეურნეო

რომელიც მდებარეობს:

თერჯოლის მუნიციპალიტეტის სოფელ თუშში

(აღვნიშნეთ ბარეუბა/მისამართი)

მონმობა შედგენილია 2 ევგემპლარად, ერთი ევგემპლარი გადაეცემა მესაკუთრეს, მეორე ინახება მონმობის გამცემ ორგანოში. მონმობა ძალაშია დამოწმებულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზოშვით ნახაზთან ერთად, რომელიც წარმოადგენს მონმობის განუყოფელ ნაწილს.

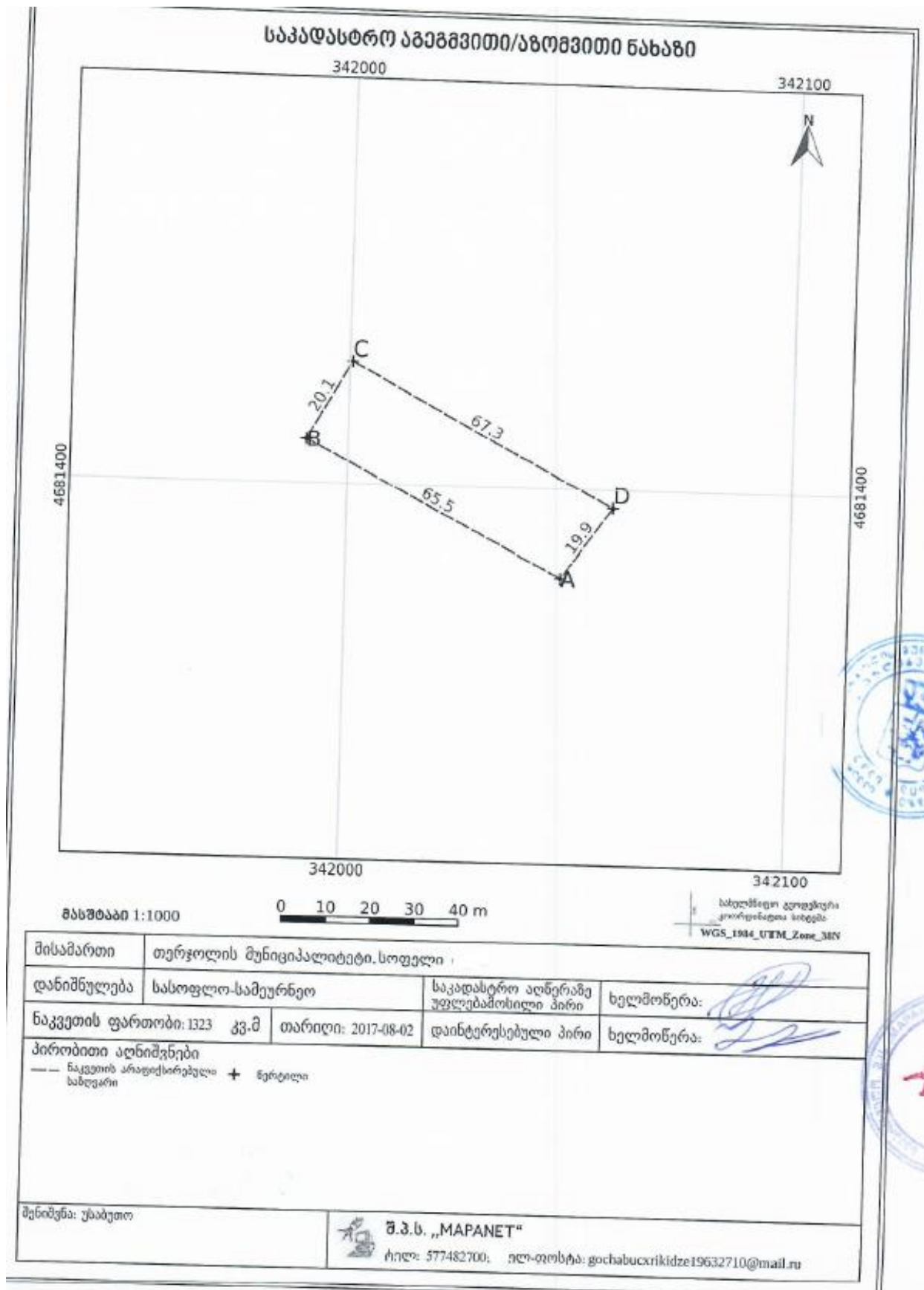
ჰაცემულია 2018 წლის 19 აპრილს.

ქომისიის თავმჯდომარე:



/მერაბ სიკრაძე/

სახელი, გვარი



საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ფორმის მეორე გვერდი

მიწის ნაკვეთის/ხაზობრივი ნაკვეთის აღგომდებარეობა/მისამართი		ფართობი (კვ.მ)		დანაშნულება
თერჯოლის მუნიციპალიტეტი, სოფელი		1323		სასოფლო-სამეურნეო
შენიშვნა ნაკვეთის რიგითი ნომერი	დანაშნულება	მდგომარეობა	სართულიანობა	განაშენიანების ფართობი (კვ.მ)
უწყებრივი შეზღუდვის/დატვირთვის საზღვრების აღწერა		ვალდებულების სახე		ფართობი (კვ.მ)
საზღვარი	მოსაზღვრის აღწერა	საკადასტრო აღწერის დამსწრე პირების სახელი გვარი		ხელმოწერა
A — B	საკუთარი ნაკვეთი			
B — C	სახ. მიწა			
C — D	ზუზაძე იულიონი			
D — A	სახ. მიწა			
საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირის სახელი, გვარი		გონა ბუცხრიძე		
საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირის საიდენტიფიკაციო მონაცემები		21001003466		
საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირის საკონტაქტო ინფორმაცია		მისამართი: ზესტაფონი, წერეთლის ქუჩა №2, ტელ: 577482700		
საკადასტრო აზომვის მეთოდოლოგია		რელიეფი დროის რეჟიმში (RTK):		
აზომვის შესრულების თარიღი		2017-08-02		
საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი და მისი ხელმოწერა		გონა ბუცხრიძე		
დაინტერესებული პირი				
დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო მონაცემები				
დაინტერესებული პირის ხელმოწერა				

დანართი D – აქტივის განკარგვასთან დაკავშირებული პროცედურები

მუნიციპალიტეტის მიერ გადაწყვეტილების მიღებისა და მერის ან საბჭოს მიერ დამტკიცების შემდეგ, შესაბამისი აქტივის განკარგვის პროცედურა საბოლოო ეტაპს აღწევს. ყველა აქტივის განკარგვის საკითხი უნდა შევიდეს აქტივების მართვის წლიურ გეგმაში.

გადაწყვეტილების მიღება სახელმძღვანელოში განხილული ტიპისა და ზომის აქტივების განკარგვის შესახებ სპონტანურად ხდება. უნდა დადგინდეს განკარგვისთვის შესაფერისი აქტივი, რომლის გაყიდვაც ხელსაყრელი იქნებოდა მუნიციპალიტეტისთვის. რიგ შემთხვევებში შესაძლებელია ხარჯისა და სარგებლის არაფორმალური ანალიზის ჩატარებაც.

აქტივების განკარგვა ორიდან ერთი გზით არის შესაძლებელი – პრივატიზაცია (რაც განხილულია წინამდებარე დანართში) ან აქტივის გადაცემა ცენტრალური მთავრობის მფლობელობაში.

აქტივების საჯარო მფლობელობაში გადაცემა პრივატიზაციის გზით ხორციელდება ელექტრონული, ანუ საჯარო აუქციონის ფორმით (იხ. www.eauction.ge). აღნიშნულის მიზანია გამჭვირვალობის უზრუნველყოფა, რაც ნათლად არის ჩამოყალიბებული კანონში ¹¹⁰.

პრივატიზაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში, მუნიციპალიტეტმა უნდა გაატაროს რიგი ადმინისტრაციული პროცედურები.

ეს მოიცავს შემდეგს:

ქონების დადგენა - კარტირება (რუკაზე ასახვა),

¹¹⁰ საქართველოს ორგანული კანონი - ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი და საქართველოს მთავრობის დადგენილება N669.

კოორდინატები, დოკუმენტაცია საკუთრების ფლობის შესახებ და ა.შ.
ეს უნდა განხორციელდეს გადაწყვეტილების მიღებამდე
საკუთრების რეგისტრაცია მფლობელის სახელზე,
საპრივატიზაციო ნუსხაში შეტანა და მიღება - უნდა განხორციელდეს
დამტკიცებიდან 10 დღის ვადაში.
პრივატიზაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება
ფორმალურად (წერილობითი ფორმით);
აქტივების შეფასება/ღირებულების განსაზღვრა - მ.შ. ყველა
ანგარიში და ანალიზი.

ადგილობრივი თვითმმართველობის პროცესებში მოქალაქეთა მონაწილეობის
უზრუნველსაყოფად, მუნიციპალური ორგანოები ვალდებული არიან ჩააყენონ
მაცხოვრებლები საქმის კურსში მიმდინარე პროცესების შესახებ.

აღნიშნული განსაკუთრებით საგულისხმოა პრივატიზაციასთან მიმართებით -
როგორც დაგეგმვის, ასევე უშუალო განხორციელების ფაზაში.

ბუღალტრული აღრიცხვა, ანგარიშგება და აუდიტი

აუდიტორული და საშემფასებლო პროფესიების გამიჯვნის მიზნით საქართველოს
მთავრობამ 2017 წლის 31 დეკემბრამდე შეიმუშაოს საშემფასებლო საქმიანობის
შესახებ საკანონმდებლო აქტი.

მის ამოქმედებამდე:

ა) საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში
შემავალმა საჯარო სამართლის იურიდიულმა პირმა - აკრედიტაციოს ერთიანმა
ეროვნულმა ორგანომ - აკრედიტაციის ცენტრმა შემფასებელთა სერტიფიკაციის
ორგანოს აკრედიტაცია და მონიტორინგი განახორციელოს აკრედიტაციის ცენტრის
მიერ მიღებული წესებისა და პროცედურების შესაბამისად.

ბ) შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების საბჭოს (IVSC) წევრმა აკრედიტებულმა შემფასებელთა სერტიფიკაციის ორგანოებმა უზრუნველყონ შეფასების საერთაშორისო სტანდარტების ქართულენოვანო ვერსიის ხელმისაწვდომობა;

გ) საშემფასებლო მომსახურების გაწევის უფლება მიეცეს მხოლოდ იმ პირს, რომელიც დასაქმებულია აკრედიტებული შემფასებელთა სერტიფიკაციის ორგანოში. შეფასების განხორციელების და შეფასების ანგარიშზე / დასკვნაზე ხელის მოწერის უფლება აქვს აკრედიტებული შემფასებელთა სერტიფიკაციის ორგანოს მიერ სერტიფიცირებულ შემფასებელს;

დ) აკრედიტაციის ცენტრის მიერ აკრედიტებულმა შემფასებელთა სერტიფიკაციის ორგანომ უზრუნველყოს სერტიფიცირებულ შემფასებელთა განათლების, მათ მიერ ეთიკური ნორმების დაცვისა და მათი საქმიანობის მონიტორინგი სერტიფიკაციის სქემის თანახმად.

დანართი E – აქტივების მართვის პოლიტიკა - ნიმუში.

პოლიტიკა წარმოადგენს იდეების ერთობლიობას ან გეგმას იმის თაობაზე, თუ რა უნდა გაკეთდეს კონკრეტულ სიტუაციებში; ის ოფიციალურად შეთანხმებულია ადამიანთა ჯგუფის - ამ შემთხვევაში მუნიციპალიტეტის - მიერ.

ის არის მუნიციპალიტეტის საქმიანობის გზამკვლევი. პოლიტიკა შეიძლება ეხებოდეს ფინანსებს, ადამიანურ რესურსებს ან თუნდაც დოკუმენტაციის შენახვას.

მუნიციპალიტეტის ხეცვა აქტივის განკარგვასთან დაკავშირებით პრივატიზაციით და სხვა საკითხები, რომელიც ეხება აქტივისგან მიღებულ შემოსავალს უნდა აისახოს აქ.

საჭიროა რეგულაციების რეგულარული გადახედვა და განახლება.

_____(ჩაწერეთ სახელი)_____ მუნიციპალიტეტი

საკრებულოს/საბჭოს შეხვედრა შედგა: დღე/თვე/წელი

აღნიშნულით ადასტურებს ქვემოთმოცემულ პროცედურებს, როგორც ინფრასტრუქტურული აქტივების მართვის კუთხით დასაცავ პოლიტიკას.

მუნიციპალიტეტი ძალისხმევას არ იშურებს საუკეთესოდ გამოიყენოს საკუთარი ბიუჯეტი, ადვოკატირებას უწევს აქტივების მართვის პროაქტიულ მიდგომას, რომ ხალხს მიაწოდოს საუკეთესო ხანგრძლივი მომსახურება. ეს მიდგომა ასევე ითვალისწინებს არსებულ და სავარაუდო ფინანსურ ზეწოლას და განმარტავს თუ როგორ უნდა მოხდეს ფონდებისა და რესურსების გამოყენება მათი სარგებლის მაქსიმიზაციისთვის.

01 ყველა ინფრასტრუქტურული აქტივი აღრიცხული იქნება მუნიციპალიტეტის აქტივების მართვის მონაცემთა ბაზაში. აპლიკაციაში შეტანილი მონაცემების გარდა, ასევე იარსებებს მისი შესაფერისი დოკუმენტაცია, რომ მოხდეს

ჩანაწერებისა და გამჭვირვალობის მდგრადობის უზრუნველყოფა. ამაში შედის მუნიციპალიტეტის შვილობილი კომპანიების საკუთრებაში არსებული/ოპერირებადი აქტივები. ეს ჩანაწერები ხელმისაწვდომი იქნება საზოგადოებისთვის თვალსაჩინო პროცედურების საშუალებით.

02 ყველა ხარჯი, რომელსაც ადგილი ჰქონდა თითოეული აქტივის შეძენისას / მოვლა-პატრონობისას / ექსპლუატაციისას / გაკარგვისას / გაყიდვისას იქნება აღრიცხული. ამგვარად, თითოეული კონკრეტული აქტივის საექსპლუატაციო/მოვლა-პატრონობის ხარჯები უნდა განისაზღვროს. მუნიციპალიტეტის აქტივების მართვა უნდა იყოს უზრუნველყოფილი ნებისმიერი საჭირო და შესაბამისი ინფორმაციით რეგულარულად და დროულად. სანაცვლოდ ისინი ანგარიშს აბარებენ მერს დაგეგმილი განრიგის მიხედვით შესაბამისი აქტივების სტატუსთან და გამოყენებასთან დაკავშირებით.

03 მუნიციპალიტეტი უზრუნველყოფს ინფრასტრუქტურული აქტივების შენარჩუნებასა და მართვას განსაზღვრულ დონეზე. ეს მკაფიოდ ჩამოყალიბებული უნდა იყოს წერილობით და გავრცელებული. საქმიანობის ეფექტურობის ინდიკატორები შემუშავდება აქტივის წარმადობის დონის გასაზომად. ეს აქტივები ინახება უსაფრთხო ადგილას რომ მოხდეს მათი ხანგრძლივი მდგრადობის უზრუნველყოფა. აქტივის ნებისმიერი სახის რეაბილიტაცია უნდა განხორციელდეს აქტივის არსებული არქიტექტურული სტილისა და ირგვლივ არსებული გარემოს გათვალისწინებით. საქმიანობის ეფექტურობის ინდიკატორები, რომელიც სამიზნე მონაცემის მიღწევის შედეგია ასევე ხელმისაწვდომი იქნება საზოგადოებისთვის რუტინულად. საქმიანობის ეფექტურობის ინდიკატორები პერიოდულად გადაიხედება.

04 პრივატიზაციისთვის ფიზიკურად სათანადო აქტივი უნდა იყოს განსაზღვრული; ხარჯისა და სარგებლის ანალიზი უნდა ჩატარდეს მუნიციპალიტეტის ოპერაციებთან არსებული კონტრიბუციის გათვალისწინებით. თუ ეკონომიკურად მომგებიანია დადგება აქტივის

- პრივატიზაციის საკითხი. შემოსავლის მომტანი აქტივები უნდა გაქირავდეს თუ იჯარით გასხვისდეს, ერთნაირი პროცედურები უნდა ჩატარდეს.
- 05 მუნიციპალური აქტივების გამოყენება უნდა მოხდეს მხოლოდ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და მუნიციპალიტეტის გეგმებისა და მიზნების შესაბამისი პროცედურებისა და მითითებების გათვალისწინებით. ნებისმიერი პრაქტიკა და პროცედურა მკაფიოდ ჩამოყალიბებული, აღქმული და თვალსაჩინო უნდა იყოს მისი გამოყენებისას.
- 06 სხვადასხვა თემები და დაინტერესებული ჯგუფები მუნიციპალიტეტის საზღვრებში ჩართულები უნდა იყვნენ კონსულტაციებში, რომ საუკეთესო გზა მოინახოს ხალხის მხარდასაჭერად და მოხდეს აქტივების ისე გამოყენება, რომ ადგილობრივი თემის და ეკონომიკის გაუმჯობესება და წინსვლა იყოს პრიორიტეტი. ეს ჩამოაყალიბებს ძლიერ სამოქალაქო სულს და გადაწყვეტილებების მიღებაში ჩართულობის წინაპირობას შექმნის.
- 07 აქტივების გამოყენება უნდა მოხდეს ისე რომ ეკოლოგიურად სასარგებლო იყოს (თუ ეს საერთოდ შესაძლებელია) და არა მათი ხანგრძლივი მდგრადობის საზიანოდ.
- 08 აქტივების მართვას მეთვალყურეობას უწევენ კონკრეტული მიმდგრებული ადამიანები, რომელთან აშკარა პასუხისმგებლობა და შესაბამისი ძალაუფლება გააჩნიათ, რომ გაატარონ შესაბამისი პოლიტიკა. ეს ხალხი იქნება სწორად დატრენინგებული და პერიოდულად მიეწოდებათ სფეროში არსებული განახლებების შესახებ ინფორმაცია, ასევე შესაბამისი საერთაშორისო საუკეთესო პრაქტიკა და ქართული კანონები და რეგულაციები.
- 09 არავითარი სამოქმედო გეგმა და კაპიტალური სამოქმედო გეგმა განხორციელდება შესაბამისი აქტივების მართვის კომპონენტის ჩართულობის გარეშე.

დანართი F – საქმიანობის ეფექტურობის ინდიკატორები (KPI)

აქტივების მართვაში - ნიმუში

საქმიანობის ეფექტურობის ინდიკატორები (KPIs) წარმოადგენენ ერთგვარ ინსტრუმენტს ან ინსტუმენტთა ნაკრებს, რომლის მეშვეობითაც ორგანიზაცია აფასებს/“ზომავს“ თავის პროგრესს. ინდიკატორი არის იმ შედეგის დაანგარიშების საშუალება, რაც სხვაგვარად ბუნდოვანი იქნებოდა - მატარებელი აგვიანებს, ეს ბუნდოვანი განაცხადია, მაგრამ თუ ვიტყვით, რომ მატარებელი 5 წუთით აგვიანებს, ეს უკვე საკმარის ინფორმაციას გვაწვდის.

ინდიკატორები აღრიცხავს მოქმედებას - მაგალითად, 5 სახლი აშენდა - ან გამოიყენება ქმედების სამიზნე მაჩვენებელთან შესადარებლად - სამიზნეს წარმოადგენს 10 სახლის აშენება, აშენდა 5, შესაბამისად 5 ასაშენებელია. ინდიკატორები შეგვიძლია გამოვიყენოთ სხვა ინდიკატორებთან შედარებისთვის - განვაგრძოთ ისევ სახლების მაგალითით:

სამიზნე - 10 სახლი

ბიუჯეტი - 10 მილიონი

ვადები - 10 თვე

რეალობა - 5 დასრულებულია, 8 მილიონი დაიხარჯა და 9 თვემ განვლო.

შესაძლოა საჭირო გახდეს კიდევ ერთი ელემენტის გაზომვა - დასრულებული სახლები, თითქმის დასრულებული სახლები, მშენებლობის ადრეულ ეტაპზე არსებული სახლები.

5 დასრულებულია, 5 თითქმის დასრულებულია - შედეგი მეტნაკლებად დამაკმაყოფილებელია.

5 დასრულებულია, 2 თითქმის დასრულებულია, 3 მშენებლობის ადრეულ ეტაპზეა - შედეგი მიუთითებს შესაძლო პრობლემებზე; დროის 90% გავიდა, თანხის 80% დაიხარჯა და 30% ჯერ კიდევ ადრეულ ეტაპზეა?

ინდიკატორები შეგვიძლია გამოვიყენოთ ფაქტიური შედეგების სამიზნესთან შესადარებლად - ეს მოიცავს ფინანსურ მონაცემებს. ინდიკატორები შეგვიძლია გამოვიყენოთ სხვადასხვა პერიოდში განხორციელებული ქმედებების შესადარებლად, ასევე ქმედებების შესადარებლად სხვადასხვა დეპარტამენტებსა თუ ორგანიზაციებს შორის.

გამოყენებულ სამიზნეებში უნდა შევიდეს მუნიციპალიტეტის სამოქმედო გეგმით დადგენილი მაჩვენებლები, სხვა ინდიკატორები შეიძლება დაემატოს შიდა კონტროლისთვის.

Excel-ი იდეალური საშუალებაა ინდიკატორების შექმნისა და მონიტორინგისთვის - მისი გამოყენება შესაძლებელია არამხოლოდ მონაცემთა აღრიცხვისთვის, არამედ გრაფიკების შესადგენად.

ინდიკატორებით დადგენილი შედეგების წარდგენისას, გრაფიკების და ასევე Google maps-ის გამოყენება მნიშვნელოვნად აუმჯობესებს მიღებული მონაცემების აღქმადობას.

ქვემოთ მოცემულ ცხრილში ნაჩვენებია გამოსადეგი ინდიკატორები, მაგრამ გთხოვთ გაითვალისწინოთ, რომ პოტენციური ინდიკატორების ჩამონათვალი შესაძლოა ძალიან გრძელი იყოს.

ინდიკატორების მაგალითები:

N	ქმედება	სამიზნე	მიღწეული შედეგი	შენიშვნები
01	ახალი გზა/სანიაღვრე არხი/წლის მილი და ა.შ.	როგორც წესი კმ -ში	შეიძლება დაიყოს, როგორც დასრულებული/ თითქმის დასრულებული/ საწყის ეტაპზე მყოფი	უნდა შემუშავდეს კრიტერიუმები დასამთავრებელი სამუშაოების „გასაზომად“

N	ქმედება	სამიზნე	მიღწეული შედეგი	შენიშვნები
02	ზემოთხსენებულის ხარჯები	ლარი	ეს შესაძლოა გართულდეს ნაღდი ფულის არსებობისა და ფაქტიური დარიცხვის გამო და როცა ფაქტიური ხარჯი აღრიცხული და აღიარებულია	შეიძლება შევადაროთ პუნქტ 01-ს. აქვე შესაძლოა ჩავსვათ ვადები.
03	ქონება, რომელიც ხელმისაწვდომია პრივატიზაციისთვის	ერთეული	არსებობს/საჭიროებს განახლებას ან რეაბილიტაციას	შეიძლება იყოს კონკრეტული პერიოდისთვის ან/და კუმულაციური
04	შესაფასებელი ქონება	ერთეული	დასრულებული/ მიმდინარე	შეიძლება იყოს კონკრეტული პერიოდისთვის ან/და კუმულაციური
05	საპრივატიზაციო ქონება	ერთეული	პრივატიზაცია დასრულებული/ მიმდინარე	შეიძლება იყოს კონკრეტული პერიოდისთვის ან/და კუმულაციური
06	ხაზოვანი აქტივის რეაბილიტაცია - იგივე რაც პუნქტში 01	როგორც წესი კმ	შეიძლება დაიყოს, როგორც დასრულებული/ თითქმის დასრულებული/ საწყის ეტაპზე მყოფი	უნდა შემუშავდეს კრიტერიუმები დასამთავრებელი სამუშაოების „გასაზომად“
07	შენობის რეაბილიტაცია - პუნქტ 06-ის მსგავსად, მაგრამ არა ხაზოვანი	ერთეული ან უფრო კონკრეტული,	შეიძლება დაიყოს, როგორც დასრულებული/	უნდა შემუშავდეს კრიტერიუმები დასამთავრებელი

N	ქმედება	სამიზნე	მიღწეული შედეგი	შენიშვნები
	აქტივებისთვის	მაგალითად საბავშვო ბაღების ან თუნდაც ხიდების, კულვერტების რაოდენობა	თითქმის დასრულებული/ საწყის ეტაპზე მყოფი	სამუშაოების „გასაზომად“
08	კაპიტალური საინვესტიციო პროექტები	პროექტების რაოდენობა	შეიძლება დაიყოს, როგორც დასრულებული/ თითქმის დასრულებული/ საწყის ეტაპზე მყოფი	უნდა შემუშავდეს კრიტერიუმები დასამთავრებელი სამუშაოების „გასაზომად“
09	წყალმომარაგების ქსელზე დაერთების მაჩვენებელი	სოფლების/ სახლების/ ცალკეული პირების რაოდენობა, რომლებსაც აქვთ წვდომა წყალმომარაგების სერვისზე	შეიძლება დაიყოს, როგორც დასრულებული/ თითქმის დასრულებული/ საწყის ეტაპზე მყოფი	უნდა შემუშავდეს კრიტერიუმები დასამთავრებელი სამუშაოების „გასაზომად“
10	ზემოთ მოცემულ პუნქტთან დაკავშირებული ხარჯი	ლარი	ეს შესაძლოა გართულდეს ნაღდი ფულის არსებობისა და ფაქტიური დარიცხვის გამო და როცა ფაქტიური ხარჯი აღრიცხული და აღიარებულია	შეიძლება შევადაროთ პუნქტ 09-ს. აქვე შესაძლოა ჩავსვათ ვადები.
სხვა მაგალითები				
11	დარეგისტრირებული/	ერთეულის		ყველა

N	ქმედება	სამიზნე	მიღწეული შედეგი	შენიშვნები
	გამართული დოკუმენტაციის მქონე ქონების რაოდენობა	მიხედვით		დოკუმენტი ინახება და მფლობელობა დადასტურებული ა
12	აქტივებთან დაკავშირებით შემოსული და მოგვარებული საჩივრების რაოდენობა	დაკონკრეტებული ტიპის და თითოეული ტიპის სტატუსის მიხედვით		
13	საბავშვო ბაღების რაოდენობა	ბავშვების რაოდენობის მიხედვით		13
14	გასაქირავებლად ხელმისაწვდომი ქონების რაოდენობა - ან თუნდაც პოტენციური შემოსავალი	ერთეული	გაქირავებული ობიექტების რაოდენობა და მიღებული შემოსავალი	14
დამატებითი მაგალითები				
15	გარე განათება	ერთეული	გარე განათების ბოძების რაოდენობა	
16	ორმოები ასფალტში	ერთეული	ორმოების რაოდენობა/ შეკეთებული ორმოების რაოდენობა	
17	დარგული ხეები	ერთეული	რამდენი ხე დაირგო	

როგორც მოყვანილი მაგალითებიდან ხედავთ, თუ შესაძლებელია ქმედების რაოდენობრივი შეფასება, მას აქვს პოტენციური გამოისახოს KPI-ით.

ზოგ მაგალითში შედის ლარის ელემენტი, ზოგში არა, რადგან ლარის ელემენტი ისედაც აშკარაა.

ჰკითხეთ მერს და/ან საკრებულოს რაში სურთ პროგრესის გაზომვა და თუ შესაძლებელია რაოდენობრივი მაჩვენებლის მინიჭება, გამოიყენეთ KPI.

დანართი G - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

როგორც უშუალოდ სახელმძღვანელოში აღვნიშნეთ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო არ არეგისტრირებს ჩვენს მიერ განხილულ ყველა აქტივს. ის მოიცავს მხოლოდ შენობებსა და მიწას, მაგრამ არა მანქანა-დანადგარებსა და მოწყობილობებს, რომელიც შესაძლოა განლაგებული იყოს მათში/ზე.

მნიშვნელოვანი აქტივების საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია **საჭიროა**, მაგრამ **აუცილებელია** იმ აქტივებთან მიმართებით, რომელთა პრივატიზაციაც გვაქვს განზრახული.

რეგისტრაციის პროცესი ბევრ დამხმარე დოკუმენტს მოითხოვს (განსხვავდება უშუალოდ აქტივის/ქონების ტიპიდან გამომდინარე - მიწა, შენობები და ა.შ.).

საკითხები, რომლებსაც შევხებით მოიცავს უძრავი ქონების საკუთრების უფლებებს, საჯარო-სამართლებრივ შეზღუდვებს, საგადასახადო გირავნობას/იპოთეკას, უძრავი ქონებისა და არამატერიალური სიკეთის ფლობას, კომერციულ და არა-კომერციულ პირებს, დამისამართებასა და ეკონომიკურ საქმიანობას.

დოკუმენტაციის კომპლექსურობიდან გამომდინარე, საჯარო რეესტრში ქონების რეგისტრაცია უმჯობესია გამოცდილ ადამიანებს მივანდოთ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვებ-გვერდია: napr.gov.ge. აქ დეტალურად არის მოცემული ყველა საჭირო პროცედურა და სამართლებრივი მოთხოვნები.

დანართი H - შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიდგომა

შესავალი

შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიდგომისათვის ფუნდამენტურია მოსალოდნელი შემოსავლების, რისკების და შესაძლო ცვლილებების განსაზღვრა, ვინაიდან კაპიტალიზაციის მიდგომა გულისხმობს სამომავლო შემოსავლების აწმყო ღირებულების განსაზღვრას.

მნიშვნელოვანი ტერმინების განმარტება

პოტენციური მთლიანი შემოსავალი (პმშ)

პმშ-ს სიდიდის განსაზღვრისათვის გაანგარიშებულ მთლიან შემოსავლებს ემატება სხვა შემოსავლები, რომლებიც მიღებულია ამ უძრავი ქონების ფლობიდან.

პმშ-ს მიღებული მაჩვენებელი წარმოადგენს იმ ბაზისს, რომელზეც დაფუძნებულია საშემოსავლო მეთოდი, ამიტომ პმშ-ს განსაზღვრა მოითხოვს განსაკუთრებულ სიზუსტეს.

მთლიანი შემოსავალი

შემოსავლებსა და დანახარჯებზე რეკონსტრუირებული მონაცემების აღწერას შემფასებელი იწყებს მთლიანი შემოსავლის გაანგარიშებით, რომელიც შეიძლება მიღებულ იქნას უძრავი ქონების ექსპლუატაციის შედეგად ერთი წლის განმავლობაში, იმ დაშვებით, რომ შეფასების თარიღისათვის უძრავი ქონება იყო თავისუფალი, ვაკანტური და ხელმისაწვდომი უბრალო მოიჯარისათვის იჯარით გასაცემად.

პმშ-ის გაანგარიშებისათვის საჭიროა საიჯარო ქირის ბაზრის იმ სეგმენტის შესწავლა, რომელსაც მიეკუთვნება შესაფასებელი უძრავი ქონება. აუცილებელია შესაფასებელი უძრავი ქონება შედარდეს იჯარით გაცემულ სხვა ანალოგებს, და შეტანილ იქნას შესწორებები ქირის ოდენობების მაჩვენებლებში განსხვავების გათვალისწინებით.

საბაზრო საიჯარო ქირის გამოთვლა წარმოებს ბაზარზე არსებული შესადარისი ანალოგების საიჯარო ქირის ოდენობების შესწავლის საშუალებით. გასაქირავებელ (გაქირავებულ) ფართებსა და შესაფასებელ ფართებს შორის განსხვავებებზე შესწორებების შეტანა წარმოებს შესადარისი გაყიდვების შედარების მეთოდში აღწერილი მეთოდის შესაბამისად.

იმ შემთხვევაში, როდესაც შესწორების სიდიდის დადასტურება შეუძლებელია საბაზრო მონაცემებით, შემფასებელს რჩება მხოლოდ ერთი გზა, განსაზღვროს ის ძალიან ტექნიკური მოდელის გამოყენებით, რაც უმჯებესია გარე ექსპერტმა განახორციელოს.

საიჯარო ქირაში შესწორებების შეტანის საბაზრო მონაცემების არარსებობა განაპირობებს შემოსავლების მეთოდის მიმართ ნდობის დაბალ მაჩვენებელს.

შეფასებისას შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას მოიჯარეების მიერ მიმდინარე საიჯარო ქირის გადასახადების მაჩვენებლები, მაგრამ როგორც წესი, ეს მაჩვენებლები შეფასების მომენტისათვის არ შეესაბამება საბაზრო საიჯარო ქირის მაჩვენებელს. ამასთანავე, გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ გაქირავებული უძრავი ქონების მფლობელს ან მმართველს შეიძლება არ გააჩნდეს ასეთი საქმიანობის გამოცდილება, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს განსხვავება სახელშეკრულებო და საბაზრო ქირის ოდენობებს შორის.

მთლიანი შემოსავლების გაანგარიშების დროს იგულისხმება უძრავი ქონების 100%-იანი გაქირავებისას მიღებული შემოსავალი, ანუ მთლიანი შემოსავალი = გასაქირავებელი მთლიანი ფართი (კვ.მ.) X1 კვ.მ. ფართის საბაზრო საიჯარო ქირაზე.

სხვა შემოსავლები

შესაფასებელი შენობის გასაქირავებელი ფართის გაქირავებიდან მიღებული შემოსავლის გარდა შესაძლებელია მიღებულ იქნას ისეთი სახის სხვა შემოსავლები, როგორებიცაა:

- სარეცხი მანქანების, სამრეცხაოების და საშრობების გამოყენებიდან/გაქირავებიდან მიღებული შემოსავალი;
- სავაჭრო ავტომატების გამოყენებიდან მიღებული შემოსავალი;

- ავტოსადგომებისა და ავტოფარეხების გაქირავებით მიღებული შემოსავალი;
- ობიექტზე სარეკლამო აზრებისა და სხვა ნიშნების განთავსებისაგან მიღებული შემოსავალი;
- სატელევიზიო სტაციონარული ანტენის განთავსებისაგან მიღებული შემოსავალი;

ამასთან, გასათვალისწინებელია ის ფაქტიც, რომ სხვა შემოსავლებში არ უნდა შევიდეს ის შემოსავლები, რომლებიც დაკავშირებულია მფლობელის სამეწარმეო საქმიანობასთან/ბიზნესთან.

ეფექტური მთლიანი შემოსავალი (ე.მ.შ)

ე.მ.შ. გამოითვლება პმშ-დან ფულადი სახსრების ამოუღებლობის და ვაკანსიების გაანგარიშებული სიდიდეების გამოკლებით.

დანაკარგები ქონების გაუქირავებელი ნაწილიდან (ვაკანსიებიდან) და ქირის თანხის ამოუღებლობიდან (დანაკარგები)

არ აქვს მნიშვნელობა, რამდენად საიმედოა მოიჯარე, ყოველთვის არსებობს ალბათობა იმისა, რომ ქირა ფლობის პროგნოზირებად პერიოდში არ იქნება მთლიანად შეგროვილი/ამოღებული. მიუხედავად იმისა, რომ ქირის საბაზრო გადასახადის გაანგარიშება ეყრდნობა იმ დაშვებას, რომ უძრავი ქონება ვაკანტურია და მზად არის გაქირავდეს ტიპიურ მოიჯარეზე, იმის წარმოდგენა, რომ უძრავ ქონებას დაიქირავენ მოიჯარე, რომელიც არ შეუქმნის მეიჯარეს გადახდასთან დაკავშირებულ პრობლემას ან დარჩება მოიჯარედ მთელი პროგნოზირებადი პერიოდის განმავლობაში, არ იქნებოდა სწორი.

არ არსებობს სტანდარტული პროცედურები ქირის ამოუღებლობის და ვაკანსიების გაანგარიშებაზე, ამ მაჩვენებლების მისაღებად საუკეთესო ხერხს წარმოადგენს მსგავსი შესადარისი უძრავი ქონების ობიექტების განხილვა, რომლებზეც არსებობს მონაცემები დროის ხანგრძლივი პერიოდის განმავლობაში ქირის გადახდების ამოღების და გაქირავების ვაკანსიების თვალსაზრისით.

ხარჯების ანალიზი

შემოსავლის მქონე უძრავი ქონების ობიექტის ფუნქციონირებისათვის აუცილებელი ხარჯები იყოფა სამ ჯგუფად: მუდმივი (ფიქსირებული), საექსპლუატაციო (საოპერაციო) და რეზერვები. ეს ცნებები ასევე მიეკუთვნება შეფასების სპეციალურ ტერმინებს, რომლებიც გამოიყენება რეკონსტრუირებულ ანგარიშში ხარჯების კლასიფიკაციისათვის. მონაცემთა გამოყენების წინ, რომლებიც მიღებულია სხვადასხვა წყაროებიდან, აუცილებელია მათი კორექტირება.

მუდმივი ხარჯები

მუდმივი ხარჯები არ არის დამოკიდებული ვაკასიების რაოდენობაზე და მოიცავს: ქონების და მიწის გადასახადებს, აგრეთვე სავალდებულო დაზღვევების სახეობებს.

საოპერაციო ხარჯები

ეს ხარჯები წამოადგენს პერიოდულ ყოველწლიურ ხარჯებს, რომელთა ოდენობაც დამოკიდებულია ფართების გაქირავების ოდენობაზე.

ამ ხარჯებს აგრეთვე უწოდებენ ცვალებად ხარჯებს და ისინი მოიცავენ:

ადმინისტრირების ხარჯებს,

კომუნალური მომსახურების ხარჯებს,

ნაგვის გატანის ხარჯებს,

პერსონალის ხელფასს,

მოვლა-შენახვის ხარჯებს,

სახელშეკრულებო მომსახურების ხარჯებს,

- სახანძრო;
- ლიფტი;
- შიდა კომუნიკაციები და ტელეფონი;
- ლანდშაფტის მოწყობა და გაზონები;

ხარჯებს აუზზე და მის შენახვაზე,

ოფისების შენახვის და მათი დასუფთავების ხარჯებს,

თოვლის გაწმენდის ხარჯებს,

დეზინფექციის ხარჯებს,

წარმომადგენლობით ხარჯებს,
 საბანკო გადასახადებს,
 გადასახადებს იურიდიულ მომსახურებაზე,
 რეკლამის ხარჯებს,
 ავტოსატრანსპორტო ხარჯებს,
 სხვა ხარჯებს.

უძრავი ქონების ყველა ობიექტს შეიძლება არ ახასიათებდეს ასეთი ხარჯები, მაგრამ შეიძლება არსებობდეს ისეთი ხარჯებიც, რომლებიც არ არის შესული ჩამონათვალში.

უნდა აღინიშნოს, რომ შეფასებისას გამოთვლილი ხარჯები წარმოადგენენ არა მფლობელის მიერ წარმოდგენილ ფაქტიურ დანახარჯებს, არამედ ხარჯების პროგნოზს მომავალი წლისათვის იმ დაშვებიდან გამომდინარე, რომ წელი იქნება ტიპიური.

მაგალითი: საწვავზე ხარჯების ოდენობა საპროგნოზო პერიოდისათვის (1 წელი).

შემფასებელმა მოიპოვა ინფორმაცია, რომ უძრავი ქონების მფლობელი ბოლო 5 წლის განმავლობაში ხარჯავდა საწვავს შემდეგი ოდენობებით:

ბოლო წელი	3200
ბოლოს წინა წელი	3330
ორი წლის წინ	3100
ოთხი წლის წინ	3100
ხუთი წლის წინ	3300

შემფასებლის პროგნოზი მდგომარეობს შემდგომში: რომ ტიპიური წლისათვის საწვავის დანახარჯი შეადგენს 3200 ლიტრს, ხოლო საწვავზე ფასი მომავალი წლისათვის არ აღემატება 1.3/1 ლიტრზე. აქედან გამომდინარე, საწვავის პროგნოზირებადი ხარჯები შეადგენენ (3200X1.3) 4160.

რეზერვები

ზოგ ხარჯებს გააჩნია დიდი ცვალებადობა წლიდან-წლამდე, ხოლო დანარჩენს ერთხელ ან ორჯერ რამდენიმე წლის მანძილზე. აუცილებელია განისაზღვროს თუ რეკონსტრუირებულ ანგარიშის რომელ ნაწილს უნდა მიეკუთვნებოდეს ასეთი ტიპის ხარჯები. მაგალითად: წყალგაყვანილობის სისტემის რემონტი შესაძლებელია შეყვანილ იქნას გრაფაში მოვლა-შენახვა, ანუ საოპერაციო ხარჯებში. რემონტისა და შენახვის ხარჯები ჩვეულებრივ არ შეიყვანება საექსპლუატაციო ხარჯებში, არამედ, როგორც წესი, ისინი მიეკუთვნება რეზერვების ჯგუფს.

რეზერვების გამოყენება ზედმიწევნით ახსნილ უნდა იქნას შეფასების დასკვნაში, რადგანაც სიტყვა რეზერვი გულისხმობს, რომ ფული გადაინახება (დარეზერვდება). მაგალითად: მაცივრის ტიპური საექსპლუატაციო ვადა შეადგენს 5 წელს, ხოლო ახალი მაცივრის ღირებულებაა 1200, შესაძლებელია დადგინდეს ყოველწლიური სარეზერვო ანარიცხები, რომელიც შეადგენს 240-ს ($1200/5$).

ელემენტებს, რომლებიც ტრადიციულად შედიან რეზერვების გრაფაში, წამოადგენენ:

- სამზარეულო მოწყობილობა,
- ავეჯი,
- ხალიჩები,
- კონდიციონერების სისტემა,
- სარეცხი მოწყობილობა,
- ჭურჭელი და სამაგიდო მოწყობილობები,
- შენობის არახანგრძლივი კომპონენტები,
- აუზების მოწყობილობები.

შემფასებლების ყველაზე გავრცელებულ შეცდომად ითვლება ერთი და იგივე ელემენტების ჩართვა როგორც საექსპლუატაციო ხარჯებში, ასევე რეზერვების ჯგუფში, ან პირიქით, ამ ელემენტების ამოღება ორივე ჯგუფიდან.

სხვა არასახული ხარჯები

ზოგიერთი ხარჯები, რომლებიც გამოყენებულია დაბეგვრის მიზნებისათვის, არ შეიყვანება რეკონსტრუირებულ საოპერაციო ანგარიშში. ეს ხდება იმიტომ, რომ ისინი აისახება კაპიტალიზაციის განაკვეთში (მათი შეტანა ხარჯების ან რეზერვების სახით გამოიწვევს ორმაგ ასახვას), ან ისინი არ განიხილებიან როგორც ხარჯები, რომლებიც პირდაპირ არიან დაკავშირებული უძრავი ქონების ექსპლუატაციასთან. ამ ჯგუფს მიეკუთვნებიან:

იპოთეკური კრედიტის %,

იპოთეკური კრედიტის ძირითადი ვალის ამორტიზაცია,

იპოთეკური კრედიტის დაზღვევა,

მოგების გადასახადი.

განაკვეთებისა და კოეფიციენტების დადგენის მეთოდები

კაპიტალიზაციის განაკვეთის გამოთვლა

არსებობს კაპიტალიზაციის კოეფიციენტის განსაზღვრის რამოდენიმე ხერხი. ამ თავში განხილული იქნება ზოგიერთი მათგანი:

საბაზრო მეთოდი,

კუმულატიური მოწყობის მეთოდი,

დაკავშირებული ინვესტიციების და საინვესტიციო ჯგუფების მეთოდი.

ბაზრის მეთოდი

კაპიტალიზაციის განაკვეთის განსაზღვრის უმარტივეს და საუკეთესო ხერხს წარმოადგენს მისი განსაზღვრა ბაზარზე შეგროვილი მონაცემების საშუალებით. თუ ძირითადი ფორმულა გარდაქმნის სსშ-ს საბაზრო ღირებულებაში, შემდეგი ფორმულა - ღირებულებას გარდაქმნის კაპიტალიზაციის კოეფიციენტად:

კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი (R_o) = $\text{სსშ} / \text{ქონების ღირებულება}$,

კაპიტალიზაციის განაკვეთს, რომელიც განისაზღვრება ასეთი ხერხით, ეწოდება საერთო განაკვეთი.

კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი = სსშ / ქონების ღირებულება,

კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი, რომელიც ამ გზით განისაზღვრება სრული განაკვეთი ეწოდება.

კაპიტალიზაციის საერთო განაკვეთის გამოთვლისას აუცილებელ პირობას წარმოადგენს მონაცემების არსებობა ისეთი შესადარი ობიექტის გაყიდვებზე, რომლებიც შესაფასებელი ობიექტის მსგავსნი არიან და შედარების ელემენტები პრინციპულად არ განსხვავდებიან ერთმანეთისაგან.

მაგალითი: შესაფასებელია უძრავი ქონების ობიექტი, რომლის სუფთა საოპერაციო შემოსავალი შემფასებელმა 36 000-ის ოდენობით დაადგინა. არსებობს მონაცემები სამი შესადარისი გაყიდვის და მათი სუფთა საოპერაციო შემოსავლის შესახებ, შემდეგი ოდენობების მიხედვით:

მაჩვენებლები	შესადარისი გაყიდვა #1	შესადარისი გაყიდვა #2	შესადარისი გაყიდვა #3
სუფთა საოპერაციო შემოსავალი (NOI)	32 000	38 000	30 000
გაყიდვის ფასი	125 000	175 000	150 000
კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი	0,26	0,22	0,20

შემფასებელმა დაადგინა შესაფასებელი ქონებისათვის კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი 0.22-ის ოდენობით, რადგანაც #2 ობიექტი ყველაზე ახლოსაა მონაცემებით და მახასიათებლებით შესაფასებელ ობიექტთან.

ხშირად კაპიტალიზაციის განაკვეთის დადგენის საფუძვლად შეიძლება აღებული იქნას სხვა შეფასებები, რომლებშიც შეფასების თარიღები და მონაცემები გაყიდვების შესახებ არის ახლო წარსულიდან.

როდესაც არსებობს ინფორმაცია უძრავი ქონების გაყიდულ ობიექტზე, აუცილებელია მოხდეს მისი შემოსავლების/ხარჯების მონაცემების რეკონსტრუირება ისეთი სახით, ვითომ შეფასება ხდება მიმდინარე თარიღისათვის, წინააღმდეგ შემთხვევაში კაპიტალიზაციის განაკვეთი, რომელიც გამოითვლება არსებულ მონაცემებზე დაყრდნობით, ასახავს არასწორ სიდიდეს.

კუმულაციური მოწყობის მეთოდი

უძრავი ქონების შეფასებისას კაპიტალიზაციის განაკვეთი შედგება ორი ელემენტისაგან:

ინვესტიციაზე შემოსავლის განაკვეთი (კაპიტალზე შემოსავლის განაკვეთი), წარმოადგენს კომპენსაციას, რომელიც ინვესტორმა უნდა მიიღოს მონეტარული ღირებულებასთვის დროის, რისკის და კონკრეტულ ინვესტიციასთან დაკავშირებული სხვა ფაქტორების გათვალისწინებით, კაპიტალის დაბრუნების (ანაზღაურების) ნორმა. კაპიტალის დაბრუნებაში იგულისხმება პირველადი შენატანების თანხის დაფარვა. ამასთან კაპიტალიზაციის განაკვეთის ეს ელემენტი გამოიყენება მხოლოდ იმ ქონებისათვის, რომელიც განიცდის ღირებულების ცვლილებას.

ინვესტიციაზე შემოსავლის განაკვეთი

ინვესტიციაზე შემოსავლის (კაპიტალზე შემოსავლის) განაკვეთი მოიცავს შემდეგ ბაზებს:

- შემოსავლის ურისკო განაკვეთი,
- პრემიალური რისკი,
 - უძრავ ქონებაში ინვესტირების რისკი,
 - პრემია უძრავი ქონების დაბალ ლიკვიდურობაზე,
 - პრემია საინვესტიციო მენეჯმენტზე.

შემოსავლის ურისკო განაკვეთი

ეს განაკვეთი გამოიყენება როგორც საბაზრო განაკვეთი, რომელსაც ემატება ზემოთ ჩამოთვლილი კომპონენტები. შემოსავლის ურისკო განაკვეთის განსაზღვრისათვის შეიძლება გამოყენებულ იქნას ურისკო ოპერაციების როგორც ადგილობრივი, ასევე განვითარებული ბაზრის მქონე ქვეყნების (აშშ, გერმანია, იაპონია) მონაცემები.

განვითარებული ბაზრის მქონე ქვეყნების მეთოდის თანახმად ურისკო განაკვეთად ითვლება შემოსავლის გრძელვადიანი (20 წელი) განაკვეთი სამთავრობო ობლიგაციებზე მსოფლიო ბაზრებზე . ასეთი ურისკო განაკვეთის გამოყენებისას მასზე დამატებულ უნდა იქნას ქვეყანაში ინვესტირების რისკი (ქვეყნის რისკი).

როგორც წესი, ქვეყნის რისკს ანგარიშობენ (ითვლიან) სარეიტინგო სააგენტოები, თუმცა ეს ინფორმაცია ხშირად მიუწვდომელია შემფასებლებისათვის. ასეთ შემთხვევაში ის ექსპერტული გზით ადგენს ქვეყნის რისკის განაკვეთს შემუშავებული სქემების მიხედვით, მაგრამ აღსანიშნავია, რომ ამ შემთხვევაში გაცილებით იზრდება სუბიექტური მიდგომის რისკი.

განვითარებადი ბაზრის მქონე ქვეყნებში არსებობს ქვეყნის რისკის გამოთვლის სხვადასხვა მეთოდი. მაგალითად, რუსეთში მონაცემები აიღება სახელმწიფო ობლიგაციებზე შემოსავლის განაკვეთიდან გამომდინარე, რომელიც წარმოადგენს უკეთეს მაჩვენებელს, ვიდრე უმაღლესი კატეგორიის ბანკების სავალუტო დეპოზიტების განაკვეთები. ურისკო განაკვეთი განსაზღვრავს მინიმალურ კომპენსაციას მოცემულ ობიექტში ინვესტირებისას.

პრემიალური რისკი

პრემია რისკზე შედგება შემდეგი შემადგენელი ნაწილებისაგან:

- უძრავ ქონებაში ინვესტირების რისკი,
- პრემია უძრავი ქონების დაბალ ლიკვიდურობაზე,
- პრემია საინვესტიციო მენეჯმენტზე.

უძრავ ქონებაში ინვესტირების რისკი

მოცემულ შემთხვევაში ხდება ობიექტის სამომხმარებლო ღირებულების შემთხვევითი დანაკარგების გათვალისწინება, ხოლო რისკის ოდენობის განსაზღვრა შესაძლებელია უმაღლესი კატეგორიის სადაზღვევო კომპანიების სადაზღვევო განაკვეთების ოდენობის მიხედვით.

პრემია დაბალ ლიკვიდურობაზე

ასეთი ტიპის პრემიის გაანგარიშება ხდება უძრავი ქონების ობიექტში ჩადებული ინვესტიციის დაუყოვნებლივი დაბრუნების შეუძლებლობის გამო. ის შეიძლება განსაზღვრულ იქნას შესაფასებელი ობიექტის მსგავსი ობიექტების ექსპოზიციის პერიოდში დოლარის ინფლაციის დონის მიხედვით, ამასთან გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ ეს პრემია განსაკუთრებით მაღალია იმ ქვეყნებში, სადაც სუსტად არის განვითარებული იპოთეკა.

პრემია საინვესტიციო მენეჯმენტზე

რაც უფრო სარისკოა და რთულია ინვესტიცია, მით უფრო მაღალია მისი კომპეტენტური მართვის საჭიროება. საინვესტიციო მენეჯმენტი არ უნდა აგვერიოს უძრავი ქონების მართვაში, რომლის დანახარჯებიც საოპერაციო ხარჯებში შედის. ასეთი ტიპის პრემიის ოდენობა შეიძლება განსაზღვრულ იქნას ვაკანსიების და ქირის თანხის ამოუღებლობის კოეფიციენტის (პროცენტული მაჩვენებლის) გათვალისწინებით.

კუმულაციური მოწყობის მეთოდით კაპიტალიზაციის განაკვეთის გამოთვლა

კუმულაციური მეთოდით კაპიტალიზაციის განაკვეთი გამოითვლება ყველა მისი შემადგენელი ნაწილის დაჯამების გზით.

მაგალითი: კაპიტალიზაციის კოეფიციენტის დადგენა კუმულატიური მოწყობის მეთოდით:

შემოსავლის ურისკო განაკვეთი, %	3
უძრავ ქონებაში ინვესტირების რისკი %	7
პრემია დაბალ ლიკვიდურობაზე, %	5
პრემია საინვესტიციო მენეჯმენტზე, %	5
კაპიტალიზაციის მთლიანი განაკვეთი%	20

ანუ კაპიტალიზაციის კოეფიციენტის ოდენობა შეადგენს 0.2-ს.

კაპიტალიზაციის კოეფიციენტის გაანგარიშება აქტივის ღირებულების ცვლილების გათვალისწინებით

როგორც ზემოთ იქნა აღნიშნული, უძრავი ქონებისათვის გამოსაყენებელი კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი მოიცავს შემოსავლის განაკვეთს ინვესტიციაზე და კაპიტალის დაბრუნების (ანაზღაურების) ნორმას. თუ პროგნოზირებადია აქტივების ღირებულების ცვლილება, მაშინ წარმოიშვება კაპიტალის დაბრუნების (ანაზღაურების) გათვალისწინების აუცილებლობა კაპიტალიზაციის განაკვეთში.

არსებობს ინვესტირებული კაპიტალის დაბრუნების (ანაზღაურების) გამოთვლის სამი საშუალება:

- კაპიტალის სწორხაზოვანი დაბრუნება (რინგის მეთოდი),
- კაპიტალის დაბრუნება აღდგენის ანაზღაურების ფონდისა და ინვესტიციების შემოსავლის განაკვეთის მიხედვით (ინვუდის მეთოდი). მას აგრეთვე ზოგჯერ უწოდებენ ანუიტეტურ მეთოდს,
- კაპიტალის დაბრუნება აღდგენის ფონდის მეშვეობით და ინვესტიციაზე შემოსავლის განაკვეთით (ჰოსკოლდის მეთოდი).

კაპიტალის სწორხაზოვანი დაბრუნება (რინგის მეთოდი)

ამ მეთოდის გამოყენება მიზანშეწონილია, როდესაც მოსალოდნელია შემოსავლების სისტემატიური შემცირება, ხოლო ძირითადი თანხის ანაზღაურება განხორციელდება ტოლ ნაწილებად. კაპიტალის ანაზღაურების წლიური ნორმა

განისაზღვრება აქტივის 100%-იანი ღირებულების გაყოფით სიცოცხლის სასარგებლო ვადაზე, ანუ ის წარმოადგენს სიდიდეს, რომელიც საპირისპიროა აქტივის გამოყენების ვადისა.

მაგალითი: ინვესტირების პირობები:

- საინვესტიციო თანხა შეადგენს 2000,
- ინვესტირების ვადაა 5 წელი,
- ინვესტიციაზე შემოსავლის განაკვეთი ტოლია 12%.

ამოხსნა: ყოველწლიური სწორხაზოვანი დაბრუნების ნორმა შეადგენს 20%-ს, იმის გამო, რომ 5 წელიწადში ჩამოწერილი იქნება აქტივის 100% (100:5). ამ შემთხვევაში კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი ტოლია 32% (20+12).

ყოველწლიურად დაბრუნდება თავდაპირველი ინვესტიციების 20% (400 ლარი), 12%-იანი საინვესტიციო შემოსავალთან ერთად. წლიდან წლამდე მისაღები %-ის მაჩვენებლები შემცირდება, რადგანაც მათი დარიცხვა ხდება მთლიანი თანხის კლებად ნაშთზე.

	12% 2000 GEL	12% 1600 GEL	12% 1200 GEL	12% 800 GEL	12% 400 GEL
პროცენტი, ლარებში	240	192	144	96	48
ძირითადი თანხის დაბრუნება (ანაზღაურება) ლარებში	400	400	400	400	400
წლები	I	II	III	IV	V
ჯამი, ლარებში	640	592	544	496	448

დანართი I - კაპიტალური საინვესტიციო გეგმის ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევის ნიმუში

აქტივების მართვასა და კაპიტალური ინვესტიციების დაგეგმვას, თავისი ბუნებიდან გამომდინარე, სიმბიოზური ურთიერთდამოკიდებულება გააჩნია. კაპიტალურ საინვესტიციო გეგმას დიდი წვლილი შეაქვს აქტივების მართვის წლიურ გეგმაში და ამავდროულად თავად ექცევა ზემოქმედების ქვეშ აქტივების მდგომარეობისა და მათ მიერ, მუნიციპალიტეტის სამოქმედო გეგმებში დასახული, ამოცანების შესრულების უნარიდან გამომდინარე.

წინამდებარე დანართი წარმოადგენს ამონარიდს კაპიტალური ინვესტიციების დაგეგმვის სახელმძღვანელოს მე-2 დანართიდან და მკითხველის კომფორტისთვის შეტანილია აქაც.

შენიშვნა: როგორც წესი, კაპიტალური საინვესტიციო გეგმა არის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ აღნიშნული გეგმის მიღებასთან დაკავშირებით გამოცემული რეზოლუციის დანართი. შესაბამისი რეზოლუციების საიდენტიფიკაციო ნომერი მითითებული უნდა იყოს მთავარ (პირველ) გვერდზე.

1.სამოტივაციო წერილი

ვინაიდან კაპიტალური საინვესტიციო გეგმა (CIP) ფორმალური/ოფიციალური დოკუმენტია, რომელშიც შეტანილია მუნიციპალიტეტის მიერ განსახორციელებელი პროექტები, მერმა უნდა წარუდგინოს ის საზოგადოებასა და სხვა დაინტერესებულ პირებს სამოტივაციო წერილის ფორმით.

როგორც წესი, აღნიშნულ წერილში მითითებულია მუნიციპალიტეტის სამომავლო ხედვა და გეგმის მოკლე დასაბუთება მუნიციპალიტეტის ოფიციალური პირების მიერ დადგენილი პრიორიტეტების ჭრილში.

2. რეზიუმე

ეს გახლავთ მონაცემების შეჯამება, რომელიც წარმოდგენილი იქნება მომდევნო ნაწილებში. რეკომენდებულია რეზიუმე პასუხობდეს შემდეგ შეკითხვებს:

- როგორ შემუშავდა CIP?
- ვინ იყო ჩართული მის მომზადებაში?
- ვისთან მოხდა კონსულტაციების გავლა?
- როგორ ჩაერთვნენ მოქალაქეები აღნიშნულ პროცესში?
- რა კრიტერიუმები იყო გამოყენებული პროექტების შესარჩევად?
- სხვა პროცედურული საკითხები საჭიროებიდან გამომდინარე.

რეზიუმეში განსაზღვრული უნდა იყოს, თუ რა თანხის გამოყოფას გეგმავს მუნიციპალიტეტი კაპიტალური ინვესტიციებისთვის (გეგმის პერიოდში - საჭიროებიდან გამომდინარე) და სახსრების რა წილს ველით გარე წყაროებიდან.

თუ გეგმაში ცოტა პროექტია, შესაძლებელია მათი მოკლე აღწერა (ან ყველაზე მნიშვნელოვანი პროექტების აღწერა) და ახსნა იმისა თუ საზოგადოების რა საჭიროებები დაკმაყოფილდება აღნიშნული წამოწყებით.

3.საინვესტიციო გეგმის წარდგენა

ეს, როგორც წესი, არის ცხრილებად წარმოდგენილი ნაწილი. ყველა პროექტი მოცემულია ცხრილში, რომელიც შეიცავს შემდეგ ინფორმაციას:

- პროექტის დასახელება,
- განხორციელებაზე პასუხისმგებელი ერთეული,
- პროექტის ფარგლებში განსახორციელებელი დავალებები/სამუშაოები (მაგ: დოკუმენტაციის მომზადება, სამშენებლო სამუშაოები, მოწყობილობების შესყიდვა და ა.შ.),
- ხარჯები ლარში CIP-ის პერიოდისთვის კონკრეტული წლების მიხედვით,
- დაფინანსების წყაროები.

შესაძლებელია ცხრილში სხვა ინფორმაციის მოქცევა, მაგალითად:

- პროექტის განხორციელებით მიღებული უპირატესობები,
- მომხმარებლები/ბენეფიციარები (ვისზეა პროექტი ორიენტირებული),
- მონიტორინგის ინდიკატორები.

მუნიციპალიტეტის ზომიდან გამომდინარე აღნიშნული ნაწილი შეიძლება დაიყოს:

- პროგრამების მიხედვით (ვარიანტი 1).

პროგრამები გამოიზრუნა მუნიციპალიტეტის განვითარების სტრატეგიული პრიორიტეტების ასახვისთვის. ერთ პროგრამაში შეიძლება რამდენიმე ტიპის პროექტი შედიოდეს. მაგალითად, პროგრამისთვის „ტურისტული მიმზიდველობის ამაღლება“ - მუნიციპალიტეტს შეიძლება ჰქონდეს გზების რეაბილიტაციასთან, ახალი ტურისტული საინფორმაციო ცენტრების შექმნასთან და სხვ. დაკავშირებული ინვესტიციები.

- სექტორების/საბიუჯეტო კლასიფიკაციის მიხედვით (ვარიანტი 2)

ამ შემთხვევაში, საინვესტიციო პროექტები წარდგენილია კანონით დადგენილი სექტორების მიხედვით ანუ საბიუჯეტო კლასიფიკაციის შესაბამისად. აქედან გამომდინარე, ცხრილის „წყობა“ ასახავს და ემთხვევა ბიუჯეტის „წყობას“.

- განხორციელების ეტაპის ან პროექტის სტატუსის მიხედვით (ვარიანტი 3)

ამ შემთხვევაში საინვესტიციო პროექტების წარდგენა ხდება ორ ჯგუფად:

- მიმდინარე პროექტები (რომელიც ამჟამად ხორციელდება),
- ახალი პროექტები (რომელიც უნდა შევიდეს მუნიციპალიტეტის მომდევნო წლის ბიუჯეტში).

- სხვა კრიტერიუმების მიხედვით (ვარიანტი 4)

მაგალითად, დიდ მუნიციპალიტეტში შესაძლებელია ყველა პროექტის დაყოფა/გამიჯვნა „სტრატეგიულ ინვესტიციებად“ - რამდენიმე მსხვილ პროექტად და „სხვა პროექტებად“, რომელშიც შევა ადგილობრივი ინფრასტრუქტურის პატარ-პატარა გაუმჯობესებები.

რეკომენდებულია, რომ საინვესტიციო პროექტები აისახოს მუნიციპალიტეტის რუკაზე.

4.მესამე მხარის მიერ განხორციელებული ინვესტიციები

თუ მიზანშეწონილად ჩაითვალა, მუნიციპალიტეტის მომდევნო წლებში განვითარების პერსპექტივის შესახებ უფრო ფართო სურათის მისაღებად,

შესაძლებელია CIP დოკუმენტში სხვა პირების მიერ განხორციელებული/განხორციელებადი საინვესტიციო გეგმების შეტანაც. შესაძლებელია საჯარო ინვესტიციების (მაგრამ არა მუნიციპალიტეტის მიერ განხორციელებული) დამატება, მაგალითად: სამთავრობო ან კომუნალური სამსახურების მიერ დაგეგმილი ინვესტიციები.

5.CIP-ის მონიტორინგი

თუ საქმე გვაქვს CIP-ის მეორე ან შემდგომ გამოცემასთან, უნდა ავხსნათ როგორ განხორციელდა წინა გეგმა და რა ძირითადი ცვლილებები შევიდა წინა წლის ვერსიაში.

დანართი: საინვესტიციო პროექტის ბარათები

ბარათებში დეტალურად არის აღწერილი თითოეული პროექტი და მოცემულია იმაზე მეტი ინფორმაცია, ვიდრე აღწერილია მე-3 ნაწილში. როგორც წესი, ბარათის შაბლონი/ნიმუში CIP-ის მომზადების ჩაბარების ფაზაში გამოყენებული განაცხადის ფორმის შაბლონის მსგავსია.

დანართი 5: ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევის თემატური სფერო და მეთოდოლოგიური მიდგომა.

ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევა გახლავთ ანალიტიკური კვლევა, რომელიც ტარდება შეფასების ეტაპზე და აერთიანებს საპროექტო წინადადებების ტექნიკურ, ეკონომიკურ, ფინანსურ, სოციალურ და ეკოლოგიურ შეფასებებს, რათა შეგვექმნას წარმოდგენა პოტენციური კაპიტალური საინვესტიციო პროექტის განხორციელებადობისა და მდგრადობის შესახებ.

სხვა სიტყვებით, ეს არის ანალიტიკური ინსტრუმენტი, რომელიც გამოიყენება პროექტის დაგეგმვის პროცესში და გვიჩვენებს, თუ როგორ იმუშავებს პროექტი გარკვეული ვარაუდების/დაშვებების პირობებში. ის ამავდროულად წარმოადგენს დამხმარე ინსტრუმენტს გადაწყვეტილებების მისაღებად: ის იკვლევს პროექტის პრაქტიკულობას.

ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევის მეთოდოლოგიურ სახელმძღვანელოში მითითებულია შემდეგი ნაბიჯები:

ნაბიჯი 1: პროექტის ამოცანისა და მასშტაბის განსაზღვრა;

ნაბიჯი 2: პროექტის ალტერნატივების დადგენა და შერჩევა შემდგომი შეფასებისთვის;

ნაბიჯი 3: პროექტით შექმნილ მომსახურებაზე მოთხოვნისა და ალტერნატივების ჩვენება;

ნაბიჯი 4: ეკონომიკური ანალიზის მომზადება

ნაბიჯი 4.1 სარგებლისა და ხარჯების დეგენა,

ნაბიჯი 4.2: ეკონომიკური სარგებლისა და ხარჯების განსაზღვრა,

ნაბიჯი 4.3: პროექტის ალტერნატივების წმინდა მიმდინარე ღირებულების დაანგარიშება,

ნაბიჯი 5: რისკების ანალიზი და მათი მართვის გეგმის შემუშავება,

ნაბიჯი 6: ხელმისაწვდომობისა და მდგრადობის ანალიზი,

ნაბიჯი 7: პროექტზე უმჯობესი ალტერნატივების დადგენა და რეკომენდაციების შემუშავება გადაწყვეტილების მიმღები პირებისთვის.

როგორც წესი, ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევის ჩასატარებლად მიმართავენ სპეციალიზირებულ კომპანიებს, ხოლო მუნიციპალიტეტის თანამშრომლებს ევალებათ სათანადო ტექნიკური დავალების შემუშავება, ხელშეკრულების გაფორმება და საბოლოო შედეგების გადამოწმება. PCN-ისა და ჩატარებული ანალიზის საფუძველზე შესაძლებელი უნდა იყოს ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევისთვის შეჯერებული ტექნიკური დავალების შედგენა.

ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევის სავალდებულო სტრუქტურა არ არსებობს. ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევის ზუსტი შინაარსიც შესაძლოა განსხვავებული იყოს სექტორების მიხედვით. თუმცა, ზემოთ ხსენებულ სახელმძღვანელოში მითითებულია, რომ კვლევის ანგარიშში უნდა შევიდეს შემდეგი თავები:

1.რეზიუმე

- რეზიუმეში შეჯამებულია ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევის ძირითადი მიგნებები და რეკომენდაციები მაღალი რანგის თანამდებობის პირთათვის.

2.პროექტის არსებული კონტექსტის ანალიზი

- აქ მიმოხილულია პროექტის კონტექსტი, მ.შ. არსებული ინსტიტუციური წყობა/ჩარჩო.
- შეჯამებულია სექტორის/ქვე-სექტორის სამთავრობო პოლიტიკა, რომელსაც ეკუთვნის პროექტი და განხილულია სახელმწიფოსა და კერძო სექტორის როლები.
- აღწერილია ეკონომიკური უწყების/პირის როლი სექტორში/ქვე-სექტორში და ის, თუ როგორ ჩაერთო იგი ამ პროექტში. თუკი ადრეც ჰქონია ადგილი პროექტის წამოწყების მცდელობებს, ახსნილია მისი წარუმატებლობის მიზეზები.
- შეჯამებულია ყველა წინასწარი და ადრე ჩატარებული კვლევების მიგნებები და დასკვნები, მ.შ. წინასწარი ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევის შედეგები (საჭიროებიდან გამომდინარე).

3.პროექტის ალტერნატივების შესწავლა

- პროექტის მიერ გასაუმჯობესებელი, უკვე არსებული მომსახურებების დონისა და ხარისხის შეფასება და ხარვეზების, ნაკლოვანებების დადგენა, მაგალითად - მომსახურების დაბალი ხარისხი, სირთულეები ან შეფერხებები მის მიწოდებაში.
- სახელმწიფო პოლიტიკაში გათვალსიწინებული მომსახურების დონეების შედარება არსებულ დონესთან.
- დადგენა, თუ ვინ იყენებს და ვის სჭირდება მომსახურება, რათა გამოვლინდეს სამიზნე ჯგუფი; მაგალითად: სამიზნე მომხმარებლები შეიძლება დავყოთ გეოგრაფიული ადგილმდებარეობის ან სოციო-ეკონომიკური კატეგორიის მიხედვით.
- ალტერნატიული საშაულებების გამოკვლევა დადგენილ მომსახურებაზე მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად. ალტერნატივებში შეიძლება შევიდეს:

სარეგულაციო ცვლილებები ან სექტორის მართვის გაუმჯობესებული პრაქტიკა; არსებული ობიექტების რეაბილიტაცია ან სრულიად ახალი ობიექტების მშენებლობა.

4. ბაზრის შეფასება და მოთხოვნის ანალიზი

- წარმოადგინეთ პროექტის სამიზნე მომხარებლებს შორის განსაზღვრული შედეგების (მომსახურების) პოტენციური მოთხოვნის და - პროექტის მსვლელობისას ამ მოთხოვნის მოსალოდნელი ზრდის პროგნოზი. შეიტანეთ ნებისმიერი დაუკმაყოფილებელი მოთხოვნის მაჩვენებელი, რომელიც გამოწვეულია მომსახურების არასაკმარისი მიწოდებით ან ხარისხით.
- შეძლებისდაგვარად შეიტანეთ პოტენციური მომხმარებლების მიერ მომსახურების საფასურის გადახდის სურვილისა და შესაძლებლობის შეფასება
- წარადგინეთ პროგნოზები შესაძლო სცენარის სახით, რომელშიც ასახული იქნება სხვადასხვა შედეგი, მ.შ. ყველაზე მოსალოდნელი და ყველაზე ცუდი ვარიანტი.

5. ტექნიკური კვლევებისა და პროექტის ხარჯების შეჯამება

- აღწერეთ პროექტის საინჟინრო და არასაინჟინრო აპექტები. აქ შეჯამებული უნდა იყოს პროექტის ტექნიკური განხორციელებადობისა და ალტერნატივების შესაფასებლად ჩატარებული ტექნიკური და ტექნოლოგიური კვლევები. კვლევების დეტალური აღწერა დანართის სახით უნდა მოჰყვეს ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევის ანგარიშს.
- პროექტისთვის საჭირო რესურსის პარამეტრებისა და მათი ფასების დადგენა, მ.შ. მუშახელის ხარჯი მშენებლობისა და ექსპლუატაციისთვის.
- შეიტანეთ კაპიტალური, საოპერაციო და საექსპლუატაციო ხარჯების შეფასება. კაპიტალური ხარჯების მაჩვენებელი დაეფუძნება წინასწარ ტექნიკურ დიზაინს.

6.სივრცითი დაგეგმვა

- სივრცითი მოწყობის საკითხების მიმოხილვა პროექტისა და მისი ადგილმდებარეობის ჭრილში. პროექტზე ეროვნული და ადგილობრივი სივრცითი გეგმების ზეგავლენის შეჯამება.
- აღწერეთ გეგმებთან თანხვედრის უზრუნველსაყოფად შემოთავაზებული ნაბიჯები. დაადგინეთ, თუ რა ტიპის ოფიციალური დამტკიცება გესაჭიროებათ პროექტის წამოსაწყებად.
- დაადგინეთ პროექტისთვის მიწის შესყიდვის მოთხოვნები და ამ მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად საჭირო პროცედურები და ვადები. მიწის შესყიდვა და დამტკიცებების მიღება გათვალისწინებული უნდა იყოს პროექტის განხორციელების გეგმაში.

7.ეკონომიკური ანალიზი

- წარადგინეთ ეკონომიკური ანალიზის მიდგომა - ეკონომიკური ხარჯისა და სარგებლის ანალიზი ან (სადაც მიესადაგება) ხარჯთ-ეფექტურობის ანალიზი;
- დაადგინეთ და შეაფასეთ მატერიალური ხარჯი და სარგებელი;
- აღწერეთ შეყვანილი მონაცემები, გამოყენებული შეფასების მეთოდები და ვარაუდები;
- წარადგინეთ შემოთავაზებული პროექტის ეკონომიკური ანალიზის შედეგები პროექტის რეალურ ალტერნატივებთან და „არაფრის გაკეთების“ ვარიანტთან შედარებით;
- ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევის ფარგლებში განხორციელებული სამუშაოს დეტალური აღწერა და ინფორმაცია ჩატარებული ეკონომიკური მოდელირების შესახებ შეიტანეთ მთავარ ანგარიშში დანართის სახით.

8.რისკების ანალიზი და მართვა

- დაადგინეთ პროექტის რისკები, მათი განვითარების ალბათობა და შეაფასეთ მათი ზემოქმედება პროექტის ეკონომიკურ განხორციელებადობასა და ფინანსურ მდგრადობაზე.

- გეგმის წარდგენა ძირითადი რისკების მართვის შესახებ, მ.შ. შემამსუბუქებელი ღონისძიებები და რეაქტიული (მყისიერი) ქმედებები რისკის გამოვლენის შემთხვევაში.

9.ფინანსური და ფისკალური ანალიზი

- წარადგინეთ შემოთავაზებული პროექტის ფინანსური ანალიზი და ოპერირებაზე პასუხისმგებელი ერთეულის ფინანსური მდგრადობის შეფასება, აღწერეთ შეტანილი მონაცემები და აღნიშნული შედეგების მისაღებად გამოყენებული ვარაუდები.
- წარადგინეთ საჯარო ფინანსებზე წმინდა ზემოქმედების შეფასება, მ.შ. შემოთავაზებული პროექტით გამოწვეული ცვლილებები საშემოსავლო გადასახადებში, მშენებლობისა და ექსპლუატაციის დროს.
- ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევის ფარგლებში განხორციელებული სამუშაოს დეტალური აღწერა და ინფორმაცია ჩატარებული ეკონომიკური მოდელირების შესახებ შეიტანეთ მთავარ ანგარიშში დანართის სახით.

10.გარემოზე ზემოქმედება და სოციალური ზემოქმედებები

- შეაჯამეთ პროექტის ეკოლოგიური და სოციალური ზემოქმედება (როგორც დადებითი, ასევე უარყოფითი).
- ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევის ანგარიშს დაურთეთ ეკოლოგიური და სოციალური ზემოქმედების სრული შეფასება.

11.განხორციელებასთან და ოპერირებასთან დაკავშირებული ღონისძიებები

- წარადგინეთ პროექტის განხორციელებაზე და/ან ოპერირებაზე პასუხისმგებელი ორგანიზაცი(ებ)ის შესაძლებლობების შეფასება.
- შეიმუშავეთ პროექტის განხორციელების გეგმისა და განრიგის მონახაზი დაგეგმვის, დამტკიცებისა და მშენებლობის ძირითადი ეტაპების მითითებით.
- აღწერეთ პროექტის მართვის მ.შ. საორგანიზაციო საკითხები და პასუხისმგებლობების გადანაწილება სხვადასხვა ჩართულ მხარეს შორის.

- აღწერეთ საორგანიზაციო და პროექტის დასრულების შემდეგ ობიექტის ოპერირებაზე და ხელმძღვანელობაზე პასუხისმგებლობების გადანაწილების საკითხები.

12.პროექტის ტექნიკურ-ეკონომიკური კვლევის დასკვნები

- შეაჯამეთ და შეაჯერეთ ჩატარებული ანალიზი, რათა მიხვიდეთ საბოლოო დასკვნებამდე პროექტის ტექნიკური და ეკონომიკური განხორციელებადობის, მისი მდგრადობისა და მასთან დაკავშირებული რისკების შესახებ.
- მიაწოდეთ რეკომენდაციები გადაწყვეტილებების მიმღებ პირებს.

დანართი J - სამუშაო აღწერილობები აქტივების მართვაში ჩართული თანამშრომლებისთვის

ეს სამუშაო აღწერილობები ეხება ინფრასტრუქტურასა და მუნიციპალიტეტის სხვა ფიზიკურ აქტივებს. სხვა აქტივები, არამატერიალური და ისინიც კი, რომლებიც ხარჯების მატარებელია, სხვების მმართველობის ქვეშ ექცევა.

მენეჯერი

მთავარი ფუნქციები:

აქტივების მართვის გუნდი პასუხისმგებელია მუნიციპალიტეტის ინფრასტრუქტურული და სხვა ფიზიკური აქტივების მდგომარეობისა და მწარმოებლურობის შეფასებასა და აღრიცხვაზე.

აქტივების მართვის გუნდის ხელმძღვანელი პასუხისმგებელია მუნიციპალური აქტივების მართვის სისტემების უწყვეტ განვითარება/შემუშავებაზე, ზუსტი ჩანაწერების წარმოებაზე და აქტივების, მიწის, შენობების, ასევე მანქანა-დანადგარების და ა.შ. შესახებ ინფორმაციის უზრუნველყოფაზე.

ანგარიშვალდებულია:

მერის, მუნიციპალური საბჭოს წინაშე.

პასუხისმგებელია:

აქტივების მართვის გუნდის და ასისტენტის საქმიანობაზე.

ძირითადი მოვალეობები:

01. ინფრასტრუქტურული აქტივების შესახებ მონაცემთა ზუსტ აღრიცხვაზე ზედამხედველობა, რაც მოიცავს მონაცემთა დამუშავებას, შენახვასა და გაცემას.
02. აქტივების მართვის სისტემების დანერგვა/შემუშავებაზე ზედამხედველობა საკვანძო მონაცემების გაუმჯობესების მიზნით. გზების მოძიება აქტივების

შესახებ არსებული მონაცემების გასაზიარებლად სხვა ერთეულებისთვის და სხვა დეპარტამენტების ხელშეწყობა მათი საქმიანობის განხორციელებაში.

03. საკონტაქტო პირის უზრუნველყოფა, რომელსაც დაუკავშირდებიან დეველოპერები, მოქალაქეები და სხვა დაინტერესებული პირები, რომლებსაც სურთ ინფორმაციის მიღება/დაზუსტება კონკრეტული აქტივის ან მისი ადგილმდებარეობის შესახებ.
04. ჩატარებული სამუშაოების შესახებ ისტორიული ინფორმაციისა და კვლევის შედეგად მიღებული ახალი მონაცემების შეჯერება მუნიციპალიტეტის აქტივების მონაცემთა ბაზაში, აქტივების მართვისთვის საჭირო ინფორმაციის განახლების მიზნით.
05. აქტივების რეესტრის შექმნის, წარმოებისა და ახალი მონაცემების აღრიცხვაზე ზედამხედველობა, მ.შ. გეგმიური და რეაქტიული მოვლა-პატრონობის შესახებ ჩანაწერების წარმოების კონტროლი, რაც იმართება ამ სისტემით.
06. აქტივების მდგომარეობის, მწარმოებლურობისა და სტატუსის შესახებ პერიოდული და ერთჯერადი ანგარიშების წარმოება.
07. აქტივების შესახებ პერიოდულად და ერთჯერადად მომზადებული ანგარიშების წარდგენა მერისა და ქალაქის საბჭოსთვის.
08. პასუხისმგებლობა სხვადასხვა მცირე მასშტაბის სამუშაოს (პროექტის) ჩატარებაზე აქტივების მართვის ფუნქციის ფარგლებში. პროექტები შეიძლება იყოს ფართო სპექტრის და მერყეობდეს პროგრამული უზრუნველყოფის შემუშავებიდან საკუთრების განახლებამდე.
09. აქტივების მართვისთვის მნიშვნელოვანი პროცედურებისა და დოკუმენტაციის წარმოებასა და განახლებაზე ზედამხედველობა.
10. სხვა დეპარტამენტებთან კოორდინაცია აქტივების მართვის საკითხების ირგვლივ.
11. აქტივების შესახებ საქართველოს კანონებისა და რეგულაციების, ასევე ეროვნული და საერთაშორისო საუკეთესო პრაქტიკის ცოდნა.

12. პრობლემური საკითხების წამოჭრა მერთან და მუნიციპალიტეტის სხვა დეპარტამენტების უფროსებთან.
13. მერისთვის, საბჭოსთვის (საკრებულოსთვის) და დეპარტამენტების უფროსებისთვის კონსულტაციის გაწევა აქტივებთან დაკავშირებულ საკითხებზე.

მთავარი კრიტერიუმები:

აუცილებელი

01. ეფექტური ზეპირსიტყვიერი და წერილობითი კომუნიკაციის უნარი.
02. კარგი სამუშაო ურთიერთობების დამყარებისა და გუნდური მუშაობის უნარი.
03. თვითმოტივირებული და საკუთარი ინიციატივების გამტანი პროექტების ბოლომდე მისაყვანად.
04. ზეწოლის ქვეშ სამუშაოს სწორად წარმართვის, სამუშაო დატვირთვის პრიორიტეტებად დალაგების უნარი ვადების დაცვის მიზნით.
05. გამოცდილება საინფორმაციო ტექნოლოგიის, განსაკუთრების MS Excel-ის გამოყენებაში.
06. გამოცდილება მონაცემთა ჯგუფებისა და მონაცემთა ბაზების მართვაში, სასურველია აქტივების მართვის ფუნქციების ჭრილში.
07. გამოცდილება აქტივების მართვის სისტემების გამოყენებასა და განახლებაში.
08. მზაობა გაიაროს გადამზადება და გაიზარდოს პროფესიულად.

სასურველი

01. ინტერდისციპლინარული ცოდნა და გამოცდილება - ფინანსები, ინჟინერია, საინფორმაციო ტექნოლოგიები.
02. პასუხისმგებლობის აღება საკუთარი მოვალეობების ფარგლებში წამოჭრილ პრობლემებზე.

03. როდელი მიზნების დასახვა და მიღწევა და ხარისხის მონიტორინგი.

დამხმარე

ძირითადი ფუნქციები:

აქტივების მართვის გუნდი პასუხისმგებელია მუნიციპალიტეტის ინფრასტრუქტურული აქტივების მდგომარეობისა და მწარმოებლურობის შეფასებასა და აღრიცხვაზე. მათ მიერ თავმოყრილი ინფორმაცია გამოიყენება საინვესტიციო გადაწყვეტილებების მისაღებად, მომსახურების შექმნის ინიციატივების წარსადგენად და აქტივების განახლებისა და აღდგენის პროგრამების შესადგენად ხარჯზე, რისკებსა და სარგებელზე დაყრდნობით.

აქტივების მართვის გუნდის დამხმარე ხელს უწყობს მუნიციპალური აქტივების მართვის სისტემების უწყვეტ განვითარება/შემუშავებას, ზუსტი ჩანაწერების წარმოებას და აქტივების, მიწის, შენობების, ასევე მანაქანა-დანადგარების და ა.შ. შესახებ ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას.

ანგარიშვალდებულია:

აქტივების მართვის გუნდის ხელმძღვანელთან.

პასუხისმგებელია:

საკუთარ საქმიანობაზე.

ძირითადი მოვალეობები:

01. ინფრასტრუქტურული აქტივების შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა/წარმოება/შეჯერება, რაც მოიცავს მონაცემთა დამუშავებას, შენახვასა და გაცემას.
02. აქტივების მართვის სისტემების დანერგვა/შემუშავებაში დახმარება საკვანძო მონაცემების გაუმჯობესების მიზნით. დახმარება გზების მოძიებაში აქტივების შესახებ არსებული მონაცემების გასაზიარებლად სხვა ერთეულებისთვის და სხვა დეპარტამენტების ხელშეწყობა მათი საქმიანობის განხორციელებაში.

03. საკონტაქტო პირის უზრუნველყოფა, რომელსაც დაუკავშირდებიან დეველოპერები, მოქალაქეები და სხვა დაინტერესებული პირები, რომლებსაც სურთ ინფორმაციის მიღება/დაზუსტება კონკრეტული აქტივის/ქონების ან მისი ადგილმდებარეობის შესახებ.
04. ჩატარებული სამუშაოების შესახებ ისტორიული ინფორმაციისა და კვლევის შედეგად მიღებული ახალი მონაცემების შეჯერება მუნიციპალიტეტის აქტივების მონაცემთა ბაზაში აქტივების მართვისთვის საჭირო ინფორმაციის განახლების მიზნით.
05. აქტივების რეესტრის შექმნის, წარმოებისა და ახალი მონაცემების აღრიცხვაში დახმარების გაწევა, ამ მონაცემებში შედის გეგმიური და რეაქტიული მოვლა-პატრონობის ინფორმაცია, რაც იმართება ამ სისტემით.
06. აქტივების მდგომარეობის, მწარმოებლურობისა და სტატუსის შესახებ ანგარიშების წარმოება.
07. პასუხისმგებლობა სხვადასხვა მცირე მასშტაბის სამუშაოს (პროექტის) ჩატარებაზე აქტივების მართვის ფუნქციის ფარგლებში. პროექტები შეიძლება იყოს ფართო სპექტრის და მერყეობდეს პროგრამული უზრუნველყოფის შემუშავებიდან საკუთრების განახლებამდე.
08. დახმარება აქტივების მართვისთვის მნიშვნელოვანი პროცედურებისა და დოკუმენტაციის წარმოებასა და განახლებაში.
09. სხვა დეპარტამენტების ტექნიკური მხარდაჭერა აქტივების მართვის საკითხებთან დაკავშირებით.

მთავარი კრიტერიუმები:

აუცილებელი

01. ეფექტური ზეპირსიტყვიერი და წერილობითი კომუნიკაციის უნარი.
02. კარგი სამუშაო ურთიერთობების დამყარებისა და გუნდური მუშაობის უნარი.
03. თვითმოტივირებული და საკუთარი ინიციატივების გამტანი პროექტების ბოლომდე მისაყვანად.

04. ზეწოლის ქვეშ სამუშაოს სწორად წარმართვის, სამუშაო დატვირთვის პრიორიტეტებად დალაგების უნარი ვადების დაცვის მიზნით.
05. გამოცდილება საინფორმაციო ტექნოლოგიის, განსაკუთრების MSExcel-ის გამოყენებაში.
06. გამოცდილება მონაცემთა ჯგუფებისა და მონაცემთა ბაზების მართვაში, სასურველია აქტივების მართვის ფუნქციების ჭრილში.
07. გამოცდილება აქტივების მართვის სისტემების გამოყენებასა და განახლებაში.
08. მზაობა გაიაროს გადამზადება და გაიზარდოს პროფესიულად.

სასურველი

01. ინტერდისციპლინარული ცოდნა და გამოცდილება - ფინანსები, ინჟინერია, საინფორმაციო ტექნოლოგიები.
02. პასუხისმგებლობის აღება საკუთარი მოვალეობების ფარგლებში წამოჭრილ პრობლემებზე.
03. რთული მიზნების დასახვა და მიღწევა და ხარისხის მონიტორინგი.

ბიბლიოგრაფია

წიგნები

- Elhakeem A. , Hegazy T., **“STRUCTURE & INFRASTRUCTURE ENGINEERING: MAINTENANCE, MANAGEMENT, LIFE CYCLE DESIGN & PERFORMANCE”**, Taylor & Francis : 2014.
- Farvacque-Vitkovic C. , Kopanyi M., (Editors) – **“MUNICIPAL FINANCES, A HANDBOOK FOR LOCAL GOVERNMENTS”**. The World Bank : 2014.
- Fazal S., **“GIS BASICS”**, New Age International Publishing : 2008.
- Gay L. F., Sinha S. K. , **“WATER INFRASTRUCTURE ASSET MANAGEMENT PRIMER”** , Water Environment Research Foundation :– 2014
- Hassanain M. , Froese T. M, Vanier D, **“FRAMEWORK MODEL FOR ASSET MAINTENANCE MODEL”**, Journal of Performance of Constructed Facilities : February 2003.
- Kemp S. , Dunbar E., **“BUDGETING FOR MANAGERS”** , McGraw Hill : 2003.
- Madyras C., Przybyla., Szot A., **“UNDERGROUND INFRASTRUCTURE OF URBAN AREAS”**, Wroclaw University of Technology : 2009.
- Martland C., **“TOWARD MORE SUSTAINABLE INFRASTRUCTURE: PROJECT EVALUATION FOR PLANNERS & ENGINEERS”**, John Wiley & Sons : 2012.

- Mitchel J. **“PHYSICAL ASSET MANAGEMENT HANDBOOK (FOURTH EDITION)”**, ReliabilityWeb : 2014.
- Ngwira M., Manase D., **“PUBLIC SECTOR PROPERTY ASSET MANAGEMENT”**, Wiley Blackwell : 2016.
- O’Sullivan G. P., Pugh R., Melendez A. P. , Hunt W. D., **“ OPERATIONS & MAINTENANCE, A GUIDE TO ACHIEVING OPERATIONAL EFFICIENCY RELEASE 3.0”** , Federal Energy Management Program: 2010.
- Pydde G., **“INTRODUCTION TO PHYSICAL ASSET & MAINTENANCE MANAGEMENT (FIRST EDITION)”** , Freebook : 2014.
- Reside R. Dr. , **“THE INFRASTRUCTURE PROJECT DEVELOPMENT CYCLE”**, USAID : June 2007.
- Ruby M., **“ DEVELOPING ASSET MANAGEMENT PLANS, CREATING VALUE FROM PHYSICAL ASSETS”**, Uptime :June/July 2015.
- Snitkin S., Mick B., Novak R., **“ ASSET INFORMATION MANAGEMENT, THE CASE FOR DEVELOPING AN AIM STRATEGY “**, ARC Strategies : 2010.
- Thakur G. C., Satter A ., **“ INTEGRATED WATERFLOOD ASSET MANAGEMENT”** , Penn Well : 1998.
- Weber B., Staub Bisang M., Alfen H. W., **“ INFRASTRUCTURE AS AN ASSET CLASS, INVESTMENT STRATEGY, SUSTAINABILITY, PROJECT FINANCE AND PPP (SECOND EDITION)”** , Wiley : 2016.

- Wireman T., **“DEVELOPING PERFORMANCE INDICATORS FOR MANAGING MAINTENANCE UPDATED FOR ISO 55000”** , Industrial Press US : 2015.
- Wise S., **“GIS BASICS”** , Taylor & Francis Routledge : 2002.
- Woodhouse J., **“ ASSET MANAGEMENT : CONCEPTS & PRACTICES”** , The Woodhouse Partnership Ltd., : 2003.

სხვა მასალები და დოკუმენტაცია

- **“ISO 55000 WHAT, WHY AND HOW, AN INTRODUCTION TO THE FIRST INTERNATIONAL STANDARD FOR ASSET MANAGEMENT”** , ISO 55000 Development : February 2014.
- **“A GUIDE TO DEVELOPING A MUNICIPAL ASSET MANAGEMENT POLICY”**, The Local Government Asset Management Work Group of British Columbia : 2009
- **“ANDRAH PRADESH MUNICIPAL ASSET MANAGEMENT MANUAL”**, Centre for Good Governance: February 2008.
- **“AN ASSET BASED APPROACH TO COMMUNITY DEVELOPMENT AND CAPACITY BUILDING”** , UN Habitat : 2018.
- **“ASSET MANAGEMENT AND MAINTENANCE PLANNING”**, Queensland Health, Australia : December 2017.

- **“ASSET MANAGEMENT : A GUIDE TO WATER & WASTEWATER SYSTEMS”**, New Mexico Environment Finance Centre : 2006.
- **“ASSET MANAGEMENT : A HANDBOOK FOR SMALL WATER SYSTEMS”**, US EPA : 2003.
- **“ASSET MANAGEMENT, AN ANATOMY V1.1”**, The Institute of Asset Management : February 2012.
- **“ASSET MANAGEMENT POLICY, STRATEGY & PLANS”** , State Government of Victoria, Australia : 2004.
- **“BEST PRACTICE IN INTEGRATED ENGINEERING ASSET MANAGEMENT”**, Australian Asset Management Collaborative Group : 2008.
- **“BEST PRACTICE IN INFRASTRUCTURE ASSET MANAGEMENT”**, – PEI Media Ltd. : 2009.
- **“BEST PRACTICES IN WATER ASSET MANAGEMENT”**, Institute of Water Resources : 2013.
- **“BUILDING A SCADA SYSTEM”** , GE Fanuc Int.: 2003.
- **“DECISION MAKING IN INVESTMENT PLANNING, MANAGING INFRASTRUCTURE ASSETS”** , Federation of Canadian Municipalities and National Research Council : 2005.

- **“DEVELOPMENT AND INFRASTRUCTURE ROAD MANAGEMENT & MAINTENANCE PLAN 2013 – 2018”** , Orkney Isl UK : 2013.
- **“GIS TECHNOLOGY FOR WATER, WASTEWATER AND STORM WATER UTILITIES”**, ESRI : 2018.
- **“GROWING CRACKS IN THE FOUNDATION, LOCAL GOVERNMENTS ARE LOSING GROUND ON ADDRESSING VITAL INFRASTRUCTURE NEEDS”**, Comptroller’s Press Office N.Y. : December 2012.
- **“GUIDELINES FOR INFRASTRUCTURE ASSET MANAGEMENT IN LOCAL GOVERNMENT 2006 -2009”**, Dept. of Provincial & local Government, South Africa : 2006.
- **“INFRASTRUCTURE & ASSET MANAGEMENT PAPER 6, FINANCIAL SUSTAINABILITY”** , Local Government Association of South Australia : 2015.
- **“MUNICIPAL ASSET MANAGEMENT TOOL KIT (GUIDELINES FOR LOCAL DECISION MAKERS)”**, NALAS : 2014.
- **“MUNICIPAL INFRASTRUCTURE ASSET INVENTORIES: A GUIDE FOR MUNICIPALITIES”** , Prince Edward Isl. Infrastructure Secretariat, Canada : October 2014.
- **“RESPONSIBLE INVESTMENT IN INFRASTRUCTURE , A COMPENDIUM OF CASE STUDIES”** , UNEP : 2011.

- **“WHAT DOES A GOOD STRATEGIC ASSET MANAGEMENT PLAN LOOK LIKE ?”** – Assetivity, Asset Management Consultants.

