



ეფექტიანობის აუდიტის ანგარიში





სახელმწიფო აუდიტის სამსახური

„პაპტიკიძე“

აუდიტის დეპარტამენტის უფროსის მ/შ
აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში
კახაბერ კირთავა

6 ივნისი 2019 წელი

N 24/36

ეგზ.: N1

ქალაქ ბათუმში ბინათმესაკუთრეთა
ამხანაგობების მხარდაჭერის
ღონისძიებების ეფექტიანობის
აუდიტის ანგარიში

სარჩევი

შემოკლებანი	3
შემაჯამებელი მიმოხილვა	4
1.შესავალი	6
აუდიტის მოტივაცია.....	6
აუდიტის მიზანი.....	7
შეფასების კრიტერიუმები.....	7
აუდიტის მასშტაბი და მეთოდოლოგია.....	8
ზოგადი ინფორმაცია	8
აუდიტის მიგნებები	17
2.მხარდაჭერის ღონისძიებების წინაპირობები: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების აღრიცხვა და ქვეპროგრამის დაგეგმვა.....	17
3.ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების სტრატეგია.....	19
გამოყენებული წყაროს ნუსხა.....	23

შემოკლებანი

მუნიციპალიტეტი – ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტი;

სამმართველო – ა(ა)იპ – საქალაქო ინფრასტრუქტურისა და კეთილმოწყობის სამმართველო;

კანონი – საქართველოს კანონი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“;

ქვეპროგრამა – ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მხარდაჭერის და საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესების ქვეპროგრამა.

შემაჯამებელი მიმოხილვა

საქართველოში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მხარდაჭერის საკითხი აქტუალურია. ქვეყანაში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების საერთო სარგებლობაში არსებული ქონების მოვლა-შენახვის და ექსპლუატაციის სფერო 2007 წლამდე არ იყო დარეგულირებული. შესაბამისად, ამხანაგობები საერთო ინფრასტრუქტურის მოვლა-შენახვის მიზნით, ღონისძიებებს თითქმის არ ახორციელებდნენ, რამაც გამოიწვია მათ საკუთრებაში არსებული ქონების მდგომარეობის გაუარესება და ამორტიზება.

სახელმწიფო აუდიტის სამსახურმა შეისწავლა 2016-2018 წლებში ქალაქ ბათუმში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მხარდასაჭერად განხორციელებული ღონისძიებები, კერძოდ, ის წინაპირობები, რაც შექმნილია მუნიციპალიტეტში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მხარდაჭერისთვის, ასევე მათი განვითარების კუთხით განხორციელებული ღონისძიებები. შესაბამისად, გამოვლენილ იქნა შემდეგი საკითხები, რომლებიც საჭიროებენ გაუმჯობესებას:

- მუნიციპალიტეტში მხარდაჭერის საჭიროების მქონე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების და მათ საკუთრებაში არსებული საერთო ქონების ტექნიკური მდგომარეობის შესახებ მონაცემების სრული და განახლებადი ბაზა არ არსებობს. შესაბამისად, მუნიციპალიტეტს არ აქვს სრული ინფორმაცია აღნიშნული ამხანაგობების საერთო მფლობელობაში არსებული იმ ინფრასტრუქტურული ობიექტების შესახებ, რომლებიც პირველ რიგში საჭიროებენ გაუმჯობესებას. მოცემულ პირობებში ქვეპროგრამის დაგეგმვა კი ვერ უზრუნველყოფს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საერთო ინფრასტრუქტურაში არსებული პრობლემების პრიორიტეტულობის შეფასებას და გათვალისწინებას;
- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშესაწყობად მუნიციპალიტეტის მხრიდან ხორციელდება გარკვეული ღონისძიებები. მუნიციპალიტეტის განვითარების სტრატეგიულ გეგმაში, ცალკეული პროგრამის ფარგლებში, განსაზღვრულია მიზანი: „ქალაქის მასშტაბით ამორტიზებული და ექსპლუატაციისათვის უვარგისი საბინაო ინფრასტრუქტურის განვითარება. ასევე გრძელვადიან პერიოდში აუცილებელი პრობლემების მოგვარების შემდგომ, მოქალაქეთა პასუხისმგებლობის ამაღლების მხარდაჭერა, იმისათვის, რომ დამოუკიდებლად განახორციელონ საერთო სარგებლობის საკუთრების მოვლა-პატრონობის ღონისძიებები“. ამ ეტაპზე სტრატეგიული და საშუალოვადიანი სამოქმედო გეგმის დონეზე არ არის განსაზღვრული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების მიმართულებები და მუნიციპალიტეტის მხრიდან

განსახორციელებელი ის ნაბიჯები, რასაც შედეგად მოჰყვება ამხანაგობების მიერ საერთო საკუთრების მოვლა-პატრონობის ღონისძიებების დამოუკიდებლად განხორციელება.

რეკომენდაცია ბათუმის მუნიციპალიტეტს

რეკომენდაცია N1. საბიუჯეტო პროგრამის/ქვეპროგრამის ეფექტიანი ფორმირების, შეფასების სათანადო ინდიკატორების შერჩევის, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საჭიროებების გამოვლენის და პრიორიტეტულობის მინიჭების მიზნით, მუნიციპალიტეტმა შეიმუშაოს მხარდაჭერის საჭიროების მქონე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების და მათ საკუთრებაში არსებული საერთო ქონების ტექნიკური მდგომარეობის შესახებ მონაცემების სრული და განახლებადი ბაზა.

რეკომენდაცია N2. მუნიციპალიტეტმა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებთან და საუბნო კავშირებთან კომუნიკაციის შედეგად, არსებული პრობლემების და განვითარების შესაძლებლობების გათვალისწინებით, სტრატეგიული და საშუალოვადიანი სამოქმედო გეგმის დონეზე განსაზღვროს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების მიმართულებები და მუნიციპალიტეტის მხრიდან განსახორციელებელი ნაბიჯები, რასაც გრძელვადიან პერიოდში ეტაპობრივად მოჰყვება საერთო საკუთრების მოვლა-პატრონობის ღონისძიებების დამოუკიდებლად განხორციელება.

1. შესავალი

აუდიტის მოტივაცია

საბჭოთა სისტემის დაშლის შემდეგ, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები გადავიდა კერძო საკუთრებაში, ე.წ. „ნულოვანი პრივატიზაციის“ გზით. პრივატიზაციის მიმდინარეობის დროს არ იყო გათვალისწინებული საერთო სარგებლობაში არსებული ისეთი საერთო ქონების მფლობელობისა და მოვლა-პატრონობის საკითხები, როგორიცაა, საკანალიზაციო და წყალმომარაგების სისტემები, სახურავი, დერეფნები, ლიფტები, ეზოები და სხვ. ამასთანავე, 90-იან წლებში, ე.წ. გარდამავალი პერიოდში, მძიმე სოციალურ-ეკონომიკური ფონის არსებობიდან გამომდინარე, ნაკლებად აქტუალური იყო მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების საერთო სარგებლობაში არსებული ქონების მოვლა-შენახვის და ექსპლუატაციის საკითხი. შესაბამისად, აღნიშნული მიმართულებით ღონისძიებები თითქმის არ ხორციელდებოდა. შედეგად, მრავალბინიანი სახლების საერთო საკუთრებასა და ქალაქების ურბანულ ინფრასტრუქტურაში შეიქმნა არასახარბიელო მდგომარეობა. კერძოდ, ამორტიზებულია მრავალბინიანი სახლების სახურავები, წყლისა და საკანალიზაციო სისტემები, ლიფტები და ეზოს კომუნალური სისტემა.

საქართველოში არსებული სოციალური ფონის გათვალისწინებით, მოსახლეობის უმრავლესობისთვის მრავალბინიან სახლში არსებული საერთო საკუთრების სარემონტო სამუშაოების სრულად, საკუთარი სახსრებით დაფარვა რთულია. აღნიშნული პრობლემების გადაჭრის მიზნით, 2008-2009 წლებიდან ადგილობრივ თვითმმართველობებს და მათ შორის, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტს შემუშავებული აქვს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მხარდაჭერის ქვეპროგრამა“, რომლის მიზანია საერთო საკუთრებაში არსებული ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესება.

2016-2018 წლებში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ხელშეწყობის ქვეპროგრამის ფარგლებში გახარჯულია ჯამში 20.8 მილიონი ლარი. შესაბამისად, საინტერესოა რამდენად არსებობს წინაპირობები იმისთვის, რომ აღნიშნული ქვეპროგრამის ფარგლებში გამოყოფილი რესურსები დაიხარჯოს ეფექტიანად და ასევე, რა ღონისძიებები ხორციელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების მხარდაჭერის კუთხით.

აუდიტის მიზანი

აუდიტის მიზანია, შეაფასოს ეფექტიანობის კუთხით რამდენად სათანადოა ის ქმედებები, რომლებიც ხორციელდება ქალაქ ბათუმში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მხარდაჭერისთვის; გამოავლინოს არსებული ნაკლოვანებები, შეისწავლოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მხარდაჭერის სფეროში არსებული პრობლემების გამომწვევი მიზეზები და გასცეს შესაბამისი რეკომენდაციები. აუდიტის ფარგლებში პასუხი გაეცა შემდეგ მთავარ კითხვას:

რამდენად სათანადო ქმედებები ხორციელდება იმისთვის, რომ ქალაქ ბათუმში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მხარდაჭერის ღონისძიებები იყოს ეფექტიანი.

აუდიტის ქვეკითხვებია:

- რამდენად შექმნილია წინაპირობები იმისთვის, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მხარდაჭერის ღონისძიებები იყოს ეფექტიანი;
- რამდენად ხორციელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების მიმართულებით არსებული პრობლემების კვლევა და ამის საფუძველზე, პოლიტიკის/სტრატეგიის შემუშავება.

შეფასების კრიტერიუმები

აუდიტის პროცედურების ჩასატარებლად საჭირო ძირითადი ინფორმაცია მოიცავს ქალაქ ბათუმის მონაცემებს. გამოყენებულია ასევე საერთაშორისო პრაქტიკის მაგალითები. ამავდროულად, სისტემის შეფასებისთვის გამოყენებულია შემდეგი ნორმატიული, ინდივიდუალურ-სამართლებრივი აქტები და სხვა საინფორმაციო საშუალებები:

- საქართველოს კანონი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“;
- საქართველოს ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“;
- ბათუმის მუნიციპალიტეტის განვითარების 2018-2021 წლების სტრატეგიული გეგმა;
- ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის 2018-2021 წლებისა და 2019-2022 წლების საშუალოვადიანი პრიორიტეტების დოკუმენტები.

აუდიტის მასშტაბი და მეთოდოლოგია

აუდიტის პერიოდად განისაზღვრება 2016-2018 წლები, თუმცა გამოყენებულია ასევე წინა წლების და აუდიტის დამთავრებამდე პერიოდის ინფორმაცია.

აუდიტის ძირითადი შესწავლის ეტაპზე გამოყენებულია შემდეგი მეთოდოლოგია:

- კანონმდებლობის ანალიზი;
- საერთაშორისო პრაქტიკის შესწავლა;
- აუდიტის ობიექტების მიერ მოწოდებული ინფორმაციის (სტრატეგია, სამოქმედო გეგმა, ფინანსური მონაცემები, მონაცემთა ბაზები)
- ანალიზი;
- ინტერვიუები აუდიტის ობიექტთან;
- გამოკითხვა.

ზოგადი ინფორმაცია

საქართველოში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ჩამოყალიბების და ფუნქციონირების საკითხები რეგულირდება საქართველოს კანონით „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“, რომელიც ამოქმედდა 2007 წლის აგვისტოდან. ამხანაგობა დაფუძნებულად ითვლება ისეთ მრავალბინიან სახლში, რომელიც განთავსებულია ერთ მიწის ნაკვეთზე და სადაც მდებარეობს ორზე მეტი ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ბინა. იმ შემთხვევაში, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას არ აქვს სახელწოდება, მისამართი ჩაითვლება სახელწოდებად.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ამოცანებია: საერთო საკუთრების მოვლა-პატრონობა, ექსპლუატაცია და განვითარება. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელია ის მიწის ნაკვეთი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, დანადგარები, საინჟინრო ქსელები, მოწყობილობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება.¹

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის და მათ საკუთრებაში არსებული საერთო ქონების მართვა

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობას უძღვება თავმჯდომარე, რომელიც აირჩევა საერთო კრებაზე ამხანაგობის წევრთა ხმების 2/3-ით. თუ კანონის მიღებიდან 3 თვის ვადაში არ აირჩევა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, მის

¹ ამხანაგობის ცალკეული წევრის საკუთრებაში არსებული ბინა, სარდაფი, სხვენი და ა.შ.

ფუნქციებს ახალი თავმჯდომარის არჩევამდე, 6 თვის მონაცვლობით ასრულებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები, რომელთა რიგითობა წილის ყრით განისაზღვრება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე. თავმჯდომარედ შეიძლება არჩეულ იქნეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ნებისმიერი წევრი ან მოწვეული მმართველი.

ზოგად წესებს საერთო ქონების მართვის და განვითარების კუთხით ადგენს კანონი, თუმცა ცალკეული საკითხის დეტალური რეგულირებისთვის ამხანაგობას შეიძლება ჰქონდეს წესდება.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შემოსავლის წყარო შეიძლება იყოს ნებისმიერი სახის შემოსავალი, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობით არ არის აკრძალული. კანონის თანახმად, მესაკუთრე, განურჩევლად მისი ბინის მდებარეობისა, სხვა ბინის მესაკუთრეთა წინაშე ვალდებულია თავისი წილის შესაბამისად გასწიოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციის ხარჯები, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

მხარდაჭერის ღონისძიებები და დაფინანსება

აღსანიშნავია, რომ საქართველოში ადგილობრივი თვითმმართველობის როლი საცხოვრისის სფეროში განსაზღვრულია „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსით“, რომლის მიხედვით,² ადგილობრივი თვითმმართველობა უფლებამოსილია შექმნას ადამიანის ჯანმრთელობისათვის უსაფრთხო გარემო, განავითაროს ბავშვებისა და მოხუცებისათვის სათანადო ინფრასტრუქტურა, გაატაროს ღონისძიებები საზოგადოებრივი განათლების მიზნით და ა.შ.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მხარდაჭერის და ხელშეწყობის მიზნით, შემუშავებული აქვს ქვეპროგრამა – „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მხარდაჭერა და საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესება“, რომლის მიზანია საერთო საკუთრებაში არსებული ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესება. 2018 წელს ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიაში განხორციელდა სტრუქტურული რეორგანიზაცია. შედეგად, 2018 წლის აპრილიდან ღონისძიებებს ახორციელებს ქ. ბათუმის მერიის დაქვემდებარებაში არსებული ა(ა)იპ – საქალაქო ინფრასტრუქტურისა და კეთილმოწყობის სამმართველო. აღნიშნულ პერიოდამდე ქვეპროგრამის განმახორციელებელი იყო ა(ა)იპ – „ბათუმის კორპუსი“, რომლის

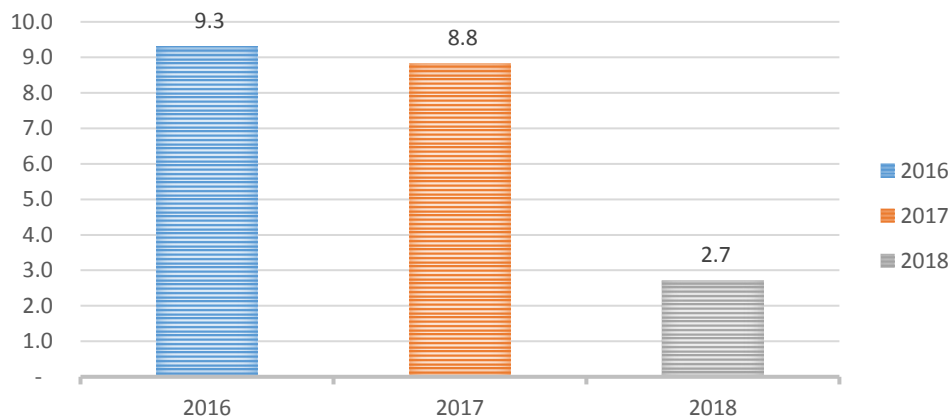
² საქართველოს ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“, მუხლი 16, პუნქტი 4.

ლიკვიდაციის პროცესი დაიწყო 2018 წლის 16 მარტიდან. სამმართველოს მიზანი და ფუნქციებია:

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ჩამოყალიბების ხელშეწყობა;
- ამხანაგობებისათვის სასწავლო და განმარტებითი სამუშაოების
- განხორციელება;
- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების აღრიცხვა;
- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ხელშეწყობისთვის პროგრამების შემუშავება;
- ამხანაგობების ჩამოყალიბების, მათი განვითარებისა და ხელშეწყობის მიზნით, საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობით და ქ. ბათუმის მერიის მუნიციპალიტეტის სამართლებრივი აქტების შესაბამისად, სხვა ღონისძიებების განხორციელება.

ქალაქ ბათუმში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მხარდაჭერის ღონისძიებების დაფინანსება დაიწყო 2008-2009 წლებიდან. გრაფიკში N1 წარმოდგენილია ინფორმაცია 2016-2018 წლებში აღნიშნული ქვეპროგრამისთვის ბიუჯეტიდან გამოყოფილი სახსრების შესახებ:³

გრაფიკი N1. ქვეპროგრამით გათვალისწინებული დაფინანსება წლების მიხედვით მილიონ ლარებში



2016-2018 წლებში ქვეპროგრამით გამოყოფილი თანხა ჯამში შეადგენს 20.8 მილიონ ლარს.

³ მონაცემები აღებულია ბიუჯეტის ფაქტობრივი შესრულების მაჩვენებლებიდან.

დაფინანსება 2018 წელს, 2016-2017 წლებთან შედარებით, შემცირებულია, რაც ძირითადად, განპირობებულია მუნიციპალიტეტში 2018 წელს განხორციელებული რეორგანიზაციით, რომლის პროცესში,⁴ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მხარდაჭერის ქვეპროგრამის ფარგლებში განსახორციელებელი ღონისძიებების დაფინანსება შეზღუდული იყო.

ცხრილი N1. 2016-2018 წლებში ქვეპროგრამის დაფინანსება ცალკეული ღონისძიებების მიხედვით

N	დასახელება	მუნიციპალიტეტის მონაწილეობა %	მუნიციპ. დაფინანსება ლარებში	ამხანაგობების მონაწილეობა ლარებში
1.	კომუნალური სისტემის მოწყობა-მოწესრიგება; ეზოების კეთილმოწყობა; შენობების რეაბილიტაცია, საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის შედგენა, ქვეპროგრამის მართვის ხარჯი და ა.შ.	100%	15,629,705	-
2.	მრავალსართულიანი სახლების სახურავების შეკეთება-მოწყობა; კომუნალური სისტემის ახლით შეცვლა	97%	2,705,120	83,663
3.	ამორტიზებული ლიფტების დემონტაჟი და ახალი ლიფტების მონტაჟი	92%	1,747,678	151,972
4.	მრავალბინიანი სახლების სადარბაზოებში კარის და ელექტროსაკეტების მოწყობა	85%	372,419	65,721
5.	მრავალსართულიანი სახლების ეზოებში დისტანციური პულტით მართვადი ბარიერის მოწყობა	75%	402,584	134,195
ჯამი:			20,857,505	435,551

როგორც ცხრილიდან ჩანს, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების პროცენტული თანამონაწილეობა ცალკეული ღონისძიებების მიხედვით 0%-დან 25%-მდეა, ხოლო თანხობრივი თანამონაწილეობა მთლიან ხარჯთან მიმართებაში – 2.2%-ია,⁵ რაც არც თუ ისე მაღალი მაჩვენებელია თვითდაფინანსებისკენ მიმავალ გზაზე. შესაბამისად, საჭიროა ღონისძიებების განხორციელება იმ მიმართულებებით, რომელთაც გრძელვადიან პერიოდში ეტაპობრივად მოჰყვება ამხანაგობების თანამონაწილეობის მაჩვენებლების ზრდა და საერთო საკუთრების მოვლა-პატრონობის ღონისძიებების დამოუკიდებლად განხორციელება.

დაფინანსების მისაღებად საჭიროა რეგისტრირებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის განაცხადი, რომელსაც თან ერთვის შემდეგი დოკუმენტაცია:

⁴ 2018 წლის 31 იანვრიდან 2018 წლის 1 მაისამდე. ავარიული სახლების რეაბილიტაციის ღონისძიებები 2018 წლის ბიუჯეტით აღარ არის გათვალისწინებული, ასევე ქვეპროგრამა აღარ ითვალისწინებს პროგრამის მართვის ხარჯებს, რომელიც 2016-2017 წლებში შეადგენდა, საშუალოდ, 800 000 ლარს.

⁵ გაანგარიშებისას გამოკლებულია ქვეპროგრამის მართვის ხარჯი – 1,827,356 ლარი.

- დამფუძნებელი კრების ოქმის ასლი თავმჯდომარის არჩევის შესახებ;
- კრების ოქმის ასლი, რომლითაც ამხანაგობა იღებს გადაწყვეტილებას ქვეპროგრამიდან დაფინანსების მისაღებად. განაცხადის გაკეთებისა და ამხანაგობის თავმჯდომარისათვის მიღება-ჩაბარების აქტზე ხელმოწერის უფლებამოსილების მინიჭების შესახებ;
- თანადაფინანსების შემთხვევაში, ბანკის მიერ გაცემული პროცენტული თანამონაწილეობის დამადასტურებელი ქვითარი.

„მუნიციპალური ბიუჯეტის დაგეგმარებაში მოქალაქეთა ჩართულობის ორდონიანი სისტემის შექმნის“ პროგრამის ფარგლებში, 2018 წლიდან ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიამ საზოგადოებას ახალი ინიციატივა – პროექტი „საუბნო კავშირები“ შესთავაზა, რომლის მიზანი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წინაშე არსებული პრობლემების ეფექტურად მოგვარებაა. ადმინისტრაციული ერთეულების მიხედვით 14 საუბნო კავშირი შეიქმნა. პროექტის განხორციელება მერიამ 2018 წელს დაიწყო. სახელმწიფო შესყიდვის შედეგად არასამთავრობო ორგანიზაცია „განვითარების აკადემიასთან“ გაფორმებული ხელშეკრულების ფარგლებში,⁶ შემუშავდა 14 საუბნო კავშირის ჩამოყალიბებისათვის აუცილებელი დოკუმენტაცია, ჩატარდა სადამფუძნებლო კრება, აირჩიეს გაერთიანებისა და მმართველი საბჭო და ჩატარდა ტრენინგები საუბნო კავშირების წარმომადგენლებისთვის.

საუბნო კავშირის წევრობა:

- ⇒ წევრები ავტომატურად არიან ადმინისტრაციულ ერთეულში მდებარე რეგისტრირებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების თავმჯდომარეები;
- ⇒ მუშაობაში მონაწილეობის მიღების უფლება აქვს ადმინისტრაციულ ერთეულში ნებისმიერ მაცხოვრებელს, რომელმაც მიაღწია 18 წელს;
- ⇒ წევრობა მთლიანად ეფუძნება მოხალისეობრივ პრინციპს, არ ითვალისწინებს საწევროს გადახდას ან რაიმე სახის ფინანსურ ვალდებულებებს, ასევე მისი რომელიმე წევრის ფინანსურ ანაზღაურებას წევრობის გამო.

აღნიშნული ორგანიზაციების საქმიანობა მოიცავს შემდეგს:

- მუნიციპალური პროგრამების დაგეგმვისა და განხორციელების უზრუნველყოფა მოსახლეობის ინტერესების გათვალისწინებით;
- დასახლებაში არსებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ბინათმესაკუთრეთა საცხოვრებელი გარემოს გაუმჯობესება;

⁶ ღირებულებით, 32,400 ლარი.

- პრობლემის მოგვარების გზების დასახვა უშუალოდ ამ ტერიტორიაზე მაცხოვრებელი ადამიანების აქტიური ჩართულობით;
- საზოგადოების ყველა ფენის თანამონაწილეობის უზრუნველყოფა საუბნო კავშირების შემადგენლობაში შემავალი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების პროცესში;
- დასახლებაში არსებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ჩართულობის გაზრდა ადგილობრივი თვითმმართველობის განხორციელებაში;
- საუბნო კავშირის შემადგენლობაში შემავალი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების სოციალურ-ეკონომიკური განვითარების სტრატეგიების იდენტიფიკაცია, შესაბამისი პრაქტიკების შემუშავება და ანალიზი;
- გამოცდილების გაზიარება საქართველოში მოქმედ სხვა ორგანიზაციებთან და მათთან ერთად სხვადასხვა გაერთიანების ჩამოყალიბება;
- სამოქალაქო ცნობიერების ამაღლება;
- და სხვ.

შედეგად, ადმინისტრაციული ერთეულების შესაბამისად შეიქმნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების გაერთიანებები, რომლებიც უფლებამოსილი არიან გამოავლინონ მიმდინარე სამეურნეო ხასიათის პრობლემები და მოახდინონ ა(ა)იპ – ბათუმის მუნიციპალური სერვისების სააგენტოს მეშვეობით შესაბამისი სამსახურების ინფორმირება.

აღნიშნული პროექტის განხორციელება საწყის ეტაპზეა, ჩამოყალიბებულია საუბნო კავშირები, მათი შემდგომი განვითარება დაგეგმილია მომდევნო 3 წლის განმავლობაში.⁷

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების რეგულირების და მართვის პრაქტიკა საქართველოს/ბათუმის და ევროპის ცალკეული ქვეყნის მიხედვით

როგორც აღვნიშნეთ, კანონის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შემოსავლის წყარო შეიძლება იყოს ნებისმიერი სახის შემოსავალი, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობით არ არის აკრძალული. მესაკუთრე, განურჩევლად მისი ბინის მდებარეობისა, სხვა ბინის მესაკუთრეთა წინაშე ვალდებულია თავისი წილის შესაბამისად გასწიოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციის ხარჯები. თუმცა აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, აღსრულების ერთადერთი,

⁷ ბათუმის მუნიციპალიტეტის განვითარების 2018-2021 წლების სტრატეგიული გეგმა.

კანონით გათვალისწინებული მექანიზმია – საჯარო რეესტრში დაფიქსირდეს საერთო საკუთრების მოვლა-პატრონობასთან დაკავშირებული დავალიანება, როგორც უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულება, თუ იგი აღემატება 500 ლარს. მოცემული მექანიზმი პრაქტიკაში არ გამოიყენება.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას საქართველოში და შესაბამისად, ქალაქ ბათუმში, უმეტეს შემთხვევაში, მართავს მის წევრთა შორის არჩეული თავმჯდომარე და იშვიათ შემთხვევაში – მოწვეული მმართველი. მეტწილად, მრავალბინიანი სახლის მართვა არ არის ანაზღაურებადი საქმიანობა, რადგან კანონი მსგავსს არც ითხოვს და არც კრძალავს, პრაქტიკაში კი ეს ჩვევა არ ჩამოყალიბდა.

აღსანიშნავია, რომ ევროკავშირის ქვეყნებში მრავალბინიან სახლებს ძირითადად მართავს პროფესიონალი მმართველი – ფიზიკური ან იურიდიული პირი. ბინათმესაკუთრეთა შორის არჩეული თავმჯდომარე ძირითადი მმართველია მხოლოდ მცირე ბინიანი კორპუსების შემთხვევაში. ზოგ ქვეყანაში ეს საკითხი კანონმდებლობითაა რეგულირებული, ზოგში კი ჩამოყალიბებულია ჩვეულების საფუძველზე, მაგალითად:

გერმანიაში ბინათმესაკუთრეთა გაერთიანება წარმოიქმნება ავტომატურად მრავალბინიან სახლებში, სადაც არის, მინიმუმ, ორი მესაკუთრე. არ არსებობს ცალკე კანონი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების/გაერთიანებების შესახებ. საერთო ქონების მართვა რეგულირდება სხვადასხვა კანონის ფარგლებში. საკანონმდებლო ბაზა, რომელიც არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა შორის ურთიერთობებს, შემდეგია: კანონი საცხოვრებელი საკუთრების უფლების შესახებ, ბინაში საერთო საკუთრების გაყოფის დეკლარაცია, ბინის შიდა განაწესი.

გერმანიაში არ არის წილობრივი მშენებლობის პრაქტიკა. აშენებულ მრავალბინიან სახლს ჰყავს ერთი მესაკუთრე (ძირითადად ინვესტორი). ბინის გაყიდვამდე, ამშენებელი კომპანია, როგორც წესი, რაიონული ადმინისტრაციიდან გამოითხოვს „საერთო და წილობრივი საკუთრების გაყოფის ცნობას“ და შემდეგ ნოტარიული წესით ადგენს „ბინაში საერთო საკუთრების გაყოფის დეკლარაციას“, რომლის შედეგად მრავალბინიანი სახლი იყოფა კერძო ბინებად. ბინათმესაკუთრეთა გაერთიანება ჩამოყალიბებულად ითვლება მას შემდეგ, რაც გაიყიდება პირველი ბინა (ანუ წარმოიშვება ორი ბინათმესაკუთრე). ბინის ახალი მესაკუთრე ავტომატურად ხდება ბინათმესაკუთრეთა გაერთიანების წევრი და ემორჩილება წესდებას.

გერმანიაში მრავალბინიან სახლებში საყოველთაოდ მიღებული მეთოდია პროფესიონალური მართვა, რომელსაც დაქირავებული მმართველი (ფიზიკური პირი ან კომპანია) ახორციელებს.

პროფესიონალური მართვისა და საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისთვის ბინათმესაკუთრები იხდიან ყოველთვიურ საწევრო შენატანს. პროფესიონალი უძრავი ქონების მმართველების⁸ მომზადება ხდება დუალური პროფესიული განათლების ფარგლებში 3 წლის განმავლობაში. სხვადასხვა სასწავლებელი სტუდენტებს სთავაზობს სწავლისა და პროფესიის დაუფლების პარალელურ რეჟიმს. სერტიფიცირების გამოცდას ორგანიზებას უწევს სამრეწველო პალატა.

საერთო ჯამში, პროფესიონალური მართვა აისახება საბინაო ფონდის კარგ მდგომარეობაში შენარჩუნებასა და განვითარებაზე. ცნება „შესაბამისი მართვა“ კანონის მიხედვით, ძირითადად მოიცავს შემდეგ კომპონენტებს:

- ბინაში ცხოვრების წესების შედგენა;
- საერთო ქონების სათანადო მდგომარეობაში შენარჩუნება და რემონტი;
- შენობის ხანძრის საწინააღმდეგო დაზღვევა მისი მთლიანი ღირებულების ფარგლებში, ისევე როგორც ბინათმესაკუთრეთა და მიწის მფლობელთა წილების მიხედვით, პასუხისმგებლობის აცილებისაგან დაზღვევა;
- წილების მიხედვით შენატანების შეგროვება ქონების შესაბამის მდგომარეობაში შესანარჩუნებლად;
- სამეურნეო გეგმის შედგენა.

ლატვიაში „საცხოვრებელი სახლების მართვის“ კანონის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა გაერთიანების მმართველად შეიძლება მოწვეული იყოს სააქციო საზოგადოება, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, ბინათმესაკუთრეთა კოოპერაციული საზოგადოება, ასოციაცია ან სხვა ტიპის იურიდიული, ან ფიზიკური პირი. თუ საცხოვრებელი ფართი აღემატება 1500 კვადრატულ მეტრს, საჭიროა პროფესიონალური უძრავი ქონების მართვა და შესაბამისი განათლების მქონე მმართველი. ეკონომიკის სამინისტროსთან შექმნილია საცხოვრისის მმართველთა რეესტრი,⁹ სადაც აღრიცხულია ყველა ფიზიკური და იურიდიული პირი, რომელიც ჩართულია საცხოვრისის მართვაში.

მრავალბინიანი სახლის მართვისათვის საჭიროა ლატვიური განათლების საკვალიფიკაციო ჩარჩოს – მინიმუმ მეოთხე, ხოლო ევროპული საკვალიფიკაციო ჩარჩოს – მინიმუმ მეხუთე დონის განათლება საცხოვრისის მართვის სფეროში. რიგის ტექნიკურ უნივერსიტეტს აქვს შემუშავებული უძრავი ქონების მართვის საბაკალავრო, სამაგისტრო და სადოქტორო პროგრამები. სხვადასხვა კერძო სასწავლებელში შემუშავებულია პროფესიული განათლების პროგრამები. იმ შემთხვევაში, თუ

⁸ Verwalter.

⁹ <https://bis.gov.lv/bisp>

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეს არ აირჩევენ, საცხოვრისის მმართველს ნიშნავს ადგილობრივი თვითმმართველობა.

ცხრილი N4. მართვის პრაქტიკა ცაკლული ქვეყნის მიხედვით

გერმანია 	ლატვია 	უკრაინა 
✓ მართვენ სამშენებლო კომპანიები; ✓ მმართველი კომპანიები; ✓ დაქირავებული პროფესიონალი კადრები.	✓ უძრავი ქონების მმართველი – ფიზიკური ან იურიდიული პირი, რომელსაც აქვს შესაბამისი განათლება.	✓ მმართველი კომპანიები; ✓ კორპუსების მფლობელთა ასოციაციები.

ზემოთ ჩამოთვლილი მაგალითების საფუძველზე ნათელია, რომ წარმოდგენილი ქვეყნები უძრავი ქონების პროფესიონალურ მართვას ანიჭებენ უპირატესობას. საქართველოში ქონების პროფესიონალი მმართველის პროფესია შესამუშავებელია განათლების ეროვნული კვალიფიკაციების ჩარჩოში. შესამუშავებელია მსგავსი პროფესიის პრეტენდენტთა მიღებული გამოცდილებისა და სწავლის აღიარების მეთოდები და საშუალებები (გამოცდა, სერტიფიცირება). გარდა ამისა, საქართველოს კანონში „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ არ არის ჩანაწერი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის პროფესიონალი მმართველის შესახებ.

მნიშვნელოვანია ასევე მრავალბინიანი სახლების მართვის შემთხვევაში, დარეგულირდეს სავალდებულო საწევრო ფონდის შექმნის საკითხი, რათა გადაიდგას პირველი ნაბიჯები ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საერთო ქონების დამოუკიდებლად მოვლა-შენახვის მიმართულებით, ასევე განხილულ იქნეს საერთო ქონების პროფესიული მართვის მოწესრიგების საკითხი.

აუდიტის მიგნებები

2. მხარდაჭერის ღონისძიებების წინაპირობები: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების აღრიცხვა და ქვეპროგრამის დაგეგმვა

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მხარდაჭერის მიზნებისთვის სამმართველოს ერთ-ერთი ფუნქციაა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების აღრიცხვა, თუმცა მოპოვებული ინფორმაციით, აღრიცხება მხოლოდ ის ამხანაგობები, რომელთაც მონაწილეობა მიიღეს ამხანაგობების მხარდაჭერის ქვეპროგრამაში. ეს ინფორმაცია არ მოიცავს ინფორმაციას ქვეპროგრამით მოსარგებლე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საერთო ქონების ტექნიკური მდგომარეობის შესახებ. ასეთი ამხანაგობების რაოდენობა 2018 წლის მდგომარეობით შეადგენს, დაახლოებით, 582 ერთეულს. მუნიციპალიტეტში არ არის შემუშავებული ამხანაგობების აღრიცხვის წესი. ამ მხრივ განსხვავებული სიტუაციაა ქ. თბილისში, სადაც შემუშავებულია წესი,¹⁰ რომელიც ადგენს თბილისის მუნიციპალიტეტში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების აღრიცხვის პირობებს და წესებს.

აღსანიშნავია, რომ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მიერ 2018 წელს გადაიღვა გარკვეული ნაბიჯები ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების და მათ საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების აღწერის/პასპორტიზაციის კუთხით.¹¹ კერძოდ, 2018 წლის 1 აპრილის მდგომარეობით, განხორციელდა ქალაქ ბათუმში არსებული ავარიული სახლების პასპორტიზაცია, ასევე არსებული პრობლემების თანმიმდევრული მოგვარების მიზნით, აღიწერა ის საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ობიექტები, სადაც განთავსებულია მომეტებული საფრთხის შემცველი ობიექტები. კერძოდ, აღიწერა ლიფტები და მათი ტექნიკური მდგომარეობა, თუმცა ამხანაგობების და მათი საერთო ქონების ტექნიკური მდგომარეობის შესახებ სრულ სურათს აღნიშნული ქმედებები ვერ უზრუნველყოფს. შესაბამისად, მუნიციპალიტეტში არ არსებობს აღრიცხვის ისეთი სისტემა, რომელიც მოგვცემდა ქ. ბათუმში მხარდაჭერის საჭიროების მქონე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების და მათი საერთო ქონების ტექნიკური მდგომარეობის შესახებ სრული და განახლებული ინფორმაციის წარმოების შესაძლებლობას. ტექნიკური მდგომარეობის შესახებ ინფორმაცია უნდა მოიცავდეს დეტალურ მონაცემებს კონკრეტული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ან/და მისამართების მიხედვით

¹⁰ 2014-2018 წლებში მოქმედებდა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის პროგრამის განსახორციელებლად გათვალისწინებული თანხების განკარგვისა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების აღრიცხვის წესი“ – ქ. თბილისის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის N20-110 დადგენილება, რომელიც ჩანაცვლდა 2018 წლის 12 თებერვლის N12-29 დადგენილებით დამტკიცებული წესით.

¹¹ მუნიციპალიტეტის მერის 2017 წლის 13 დეკემბრის N2387 და N2388 ბრძანებები.

სადარბაზოების, სახურავის, სარდაფის, ლიფტის შახტების, საინჟინრო კომუნიკაციების მდგომარეობის, ავარიულობის ხარისხის შესახებ, ინფორმაციას პრობლემების და საჭიროებების შესახებ. მნიშვნელოვანია, რომ აღნიშნული ინფორმაცია განახლდეს ყოველწლიურად, რათა მუნიციპალიტეტს ჰქონდეს შესაძლებლობა გამოავლინოს საჭიროებები, მიანიჭოს პრიორიტეტები გადაჭრის აუცილებლობის რიგითობის მიხედვით და შესაბამისად დაგეგმოს ქვეპროგრამის ბიუჯეტი. აღნიშნული ბაზა ასევე შესაძლებელს გახდის შეფასდეს ქვეპროგრამის შედეგები.

2016-2018 წლებში ქვეპროგრამის ბიუჯეტის დაგეგმვა ხორციელდებოდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებიდან შემოსული განცხადებების და წარსული გამოცდილების საფუძველზე.

აღსანიშნავია, რომ ქვეპროგრამის მიზანი და მოსალოდნელი შედეგია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საერთო საკუთრებაში არსებული ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესება. რაც შეეხება ინდიკატორებს, მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტის დანართით განსაზღვრულია ქვეპროგრამის შუალედური შედეგის გაზომვის რაოდენობრივი ინდიკატორები. 2016-2018 წლებში ქვეპროგრამის შუალედური შედეგის ინდიკატორები მოცემულია რაოდენობრივ მაჩვენებლებში.

ცხრილი N2. ქვეპროგრამის შუალედური შედეგის ინდიკატორების შესახებ წლების მიხედვით

N	შუალედური შედეგის ინდიკატორები	სამიზნე მაჩვენებელი		
		2016	2017	2018
1.	ქვეპროგრამის ფარგლებში ამხანაგობების თანადაფინანსებით განხორციელებული პროექტების რაოდენობა	287	177	150
2.	კეთილმოწყობილი ეზოების რაოდენობა	195	140	84
3.	სადარბაზოების რაოდენობა, სადაც ჩატარებულია კეთილმოწყობითი სამუშაოები	205	106	159

რაოდენობრივი ინდიკატორების არსებობა შეფასებისთვის მნიშვნელოვანია, თუმცა იმ პირობებში, როდესაც მუნიციპალიტეტს არ აქვს მხარდაჭერის საჭიროების მქონე ამხანაგობების საკუთრებაში არსებული საერთო ქონების ტექნიკური მდგომარეობის შესახებ მონაცემების სრული და განახლებადი ბაზა, რაოდენობრივი ინდიკატორი ვერ იძლევა პროგრესის გაზომვის და შედეგის შეფასების საშუალებას.

მუნიციპალიტეტმა ვერ წარმოადგინა ინფორმაცია ისეთი სახით, რომელიც დაადასტურებდა ქვეპროგრამის ბიუჯეტით გათვალისწინებული სამიზნე მაჩვენებლების შესრულებას. აქვე აღსანიშნავია, რომ აუდიტის ჯგუფმა შერჩევით დაათვალიერა 2016-2018 წლებში ქვეპროგრამის ფარგლებში შესრულებული რიგი სამუშაოები, როგორცაა, ახალი ლიფტების მონტაჟი, გადახურვები, პულტით მართვადი ბარიერები და ა.შ., სადაც ვიზუალური დათვალიერებით ხარვეზები არ შეინიშნება.

დასკვნა

მუნიციპალიტეტში მხარდაჭერის საჭიროების მქონე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების და მათ საკუთრებაში არსებული საერთო ქონების ტექნიკური მდგომარეობის შესახებ მონაცემების სრული და განახლებადი ბაზა არ არსებობს. შესაბამისად, მუნიციპალიტეტს არ აქვს სრული ინფორმაცია აღნიშნული ამხანაგობების საერთო მფლობელობაში არსებული იმ ინფრასტრუქტურული ობიექტების შესახებ, რომლებიც პირველ რიგში საჭიროებენ გაუმჯობესებას. მოცემულ პირობებში ქვეპროგრამის დაგეგმვა კი ვერ უზრუნველყოფს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საერთო ინფრასტრუქტურაში არსებული პრობლემების პრიორიტეტულობის შეფასების და გათვალისწინების საკითხს.

რეკომენდაცია N1.

საბიუჯეტო პროგრამის/ქვეპროგრამის ეფექტიანი ფორმირების, შეფასების სათანადო ინდიკატორების შერჩევის, ასევე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საჭიროებების გამოვლენის და პრიორიტეტულობის მინიჭების მიზნით, მუნიციპალიტეტმა შეიმუშაოს მხარდაჭერის საჭიროების მქონე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების და მათ საკუთრებაში არსებული საერთო ქონების ტექნიკური მდგომარეობის შესახებ მონაცემების სრული და განახლებადი ბაზა.

3. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების სტრატეგია

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მხარდაჭერის მიზნებისთვის სამმართველოს¹² კიდევ ერთი ფუნქციაა, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების მიზნით, ღონისძიებების განხორციელება. ამ კუთხით 2017 წელს მოქმედებდა გადამზადების პროგრამა, რომლის ფარგლებში, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების თავმჯდომარეები

¹² 2018 წლის აპრილამდე ა(ა)იპ – „ბათუმის კორპუსი“.

და წევრები გადამზადდნენ მართვასა და ფუნქციონირებასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ და პრაქტიკულ საკითხებში. სულ გადამზადდა 286 მონაწილე და ჩატარდა 14 ტრენინგი. პროექტის ფარგლებში ასევე განხორციელდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების წინაშე არსებული გამოწვევების SWOT ანალიზი,¹³ რომელიც გულისხმობს იმ ძლიერი და სუსტი მხარეების, ასევე შესაძლებლობების და საფრთხეების დადგენას, რაც ზოგადად არის დამახასიათებელი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებისათვის. SWOT ანალიზის განზოგადებული ძირითადი შედეგები წარმოდგენილია ცხრილის სახით:

ცხრილი N3. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების SWOT ანალიზის შედეგების შესახებ

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები SWOT ანალიზი	
ძლიერი მხარეები	სუსტი მხარეები
* პრობლემის ერთობლივად გადაწყვეტის შესაძლებლობა * გამართივებული ურთიერთობები სახელმწიფო უწყებებთან * თავმჯდომარე – ლიდერი და ავტორიტეტი კორპუსში * სოლიდარობა * ორგანიზებულობა * ურთიერთპატივისცემა და კონსენსუსის მიღწევის შესაძლებლობა * ადამიანური რესურსები * საკუთარი შემოსავლები * საერთო საქმის მიმართ პასუხისმგებლობა	* ცნობიერების დაბალი დონე * საერთო საქმისადმი დაბალი ინტერესი * მცირე შემოსავლები * ახალგაზრდების დაბალი ჩართულობა * ამხანაგობის წევრების ინერტულობა, დაბალი ინტერესი და ჩართულობა ამხანაგობის საქმიანობაში * ნიჰილისტური განწყობები * შიდა კონფლიქტები
შესაძლებლობები	საფრთხეები
* სახელმწიფო უწყებები * მერიის პროგრამები * ქველმოქმედება/დამატებითი შემოსავლები * შემოსავლები ეკონომიკური საქმიანობიდან * ცნობიერების ამაღლება, ტრენინგები * პროექტები თანადაფინანსების პრინციპებით * ამხანაგობების ასოციაციების შექმნა * მედიის მხარდაჭერა * გამოცდილების გაზიარება * არასამთავრობო სექტორის მხარდაჭერა * საგრანტო პროექტებში მონაწილეობა	* სახელმწიფო უწყებებთან კომუნიკაციის პრობლემა * ბიუროკრატია * მუნიციპალური სერვისების არათანაბარი ხელმისაწვდომობა * სიახლეების ნაკლებობა ამხანაგობების პროგრამებში * კომუნიკაციის ნაკლებობა მერიასთან, საკრებულოსთან * ცხოვრების დაბალი დონე * სტიქიური მშენებლობები * სამშენებლო რეგულაციების დაბალი კონტროლი * კონფლიქტები

¹³ სამოქალაქო საზოგადოების ინსტიტუტი – „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები და ადგილობრივი თვითმმართველობა, არსებული პოლიტიკა, პრობლემები და გამოწვევები“, 2017 წელი.

როგორც ცხრილიდან გამოიკვეთა, არსებობს ისეთი ძლიერი და სუსტი მხარეები, რომლებიც ამხანაგობებს შიგნით არსებულ ფაქტორებს უკავშირდება და ასევე არის შესაძლებლობები და საფრთხეები, რომლებიც ამხანაგობების გარეთ არსებობენ და მათ განვითარებაზე გავლენის მოხდენა შეუძლიათ და რომელთა გათვალისწინებით, უნდა შემუშავდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის სტრატეგია.

აღსანიშნავია, რომ ქ. ბათუმში მზარდი მშენებლობის პირობებში სწრაფად მატულობს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების რაოდენობა. მუნიციპალიტეტს შემუშავებული აქვს განვითარების 2018-2021 წლების სტრატეგიული გეგმა, სადაც ცალკეული პროგრამის – „საცხოვრებელი სახლების რეაბილიტაცია და საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესების ხელშეწყობა“, ფარგლებში განსაზღვრულია მიზანი: „ქალაქის მასშტაბით ამორტიზებული და ექსპლუატაციისათვის უვარგისი საბინაო ინფრასტრუქტურის განვითარება. ასევე გრძელვადიან პერიოდში აუცილებელი პრობლემების მოგვარების შემდგომ, მოქალაქეთა პასუხისმგებლობის ამაღლების მხარდაჭერა იმისათვის, რომ დამოუკიდებლად განხორციელონ საერთო სარგებლობის საკუთრების მოვლა-პატრონობის ღონისძიებები“. ამ ეტაპზე სტრატეგიულ და საშუალოვადიან სამოქმედო გეგმის დონეზე არ არის გაწერილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ის მიმართულებები, რასაც გრძელვადიან პერიოდში შედეგად მოჰყვება მათი მხრიდან საერთო საკუთრების მოვლა-პატრონობის ღონისძიებების დამოუკიდებლად განხორციელება.

როგორც ანგარიშის ზოგად ნაწილში აღვნიშნეთ, „მუნიციპალური ბიუჯეტის დაგეგმარებაში მოქალაქეთა ჩართულობის ორდონიანი სისტემის შექმნის“ მიზნით, 2018 წელს შეიქმნა საუბნო კავშირები, რომლებიც უფლებამოსილნი არიან გამოავლინონ მიმდინარე სამეურნეო ხასიათის პრობლემები და ა(ა)იპ – ბათუმის მუნიციპალური სერვისების სააგენტო უზრუნველყონ ინფორმაციით, შემდგომი რეაგირების მიზნით. შედეგად, უნდა განიხილოს პრობლემები და პროგრამულად აისახოს მათი გადაჭრის გზები ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში. აღნიშნული პროექტის განხორციელება, როგორც აღვნიშნეთ, დაიწყო 2018 წელს, ჩამოყალიბებულია საუბნო კავშირები. მათი ამოქმედება და შემდგომი განვითარება დაგეგმილია მომდევნო 3 წლის განმავლობაში.¹⁴ ქვეპროგრამის 2019 წლის ბიუჯეტის შემუშავებისას, საუბნო კავშირების მონაწილეობა დოკუმენტურად არ დასტურდება. ასევე გასათვალისწინებელია, რომ ქვეპროგრამის 2018 და 2019 წლის ბიუჯეტის შინაარსობრივი ნაწილი თითქმის არ არის შეცვლილი.

¹⁴ მუნიციპალიტეტის განვითარების 2018-2021 წლების სტრატეგიული გეგმა.

დასკვნა

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშესაწყობად მუნიციპალიტეტი ახორციელებს გარკვეულ ღონისძიებებს. მუნიციპალიტეტის განვითარების სტრატეგიულ გეგმაში ცალკეული პროგრამის ფარგლებში განსაზღვრულია მიზანი: ქალაქის მასშტაბით ამორტიზებული და ექსპლუატაციისათვის უვარგისი საბინაო ინფრასტრუქტურის განვითარება, ასევე გრძელვადიან პერიოდში აუცილებელი პრობლემების მოგვარების შემდგომ, მოქალაქეთა პასუხისმგებლობის ამაღლების მხარდაჭერა იმისათვის, რომ დამოუკიდებლად განხორციელონ საერთო სარგებლობის საკუთრების მოვლა-პატრონობის ღონისძიებები. ამ ეტაპზე, სტრატეგიული და საშუალოვადიანი სამოქმედო გეგმის დონეზე არ არის განსაზღვრული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების მიმართულებები და მუნიციპალიტეტის მხრიდან განსახორციელებელი ნაბიჯები, რასაც შედეგად მოჰყვება ამხანაგობების მიერ საერთო საკუთრების მოვლა-პატრონობის ღონისძიებების დამოუკიდებლად განხორციელება.

რეკომენდაცია N2.

მუნიციპალიტეტმა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებთან და საუბნო კავშირებთან კომუნიკაციის შედეგად არსებული პრობლემების და განვითარების შესაძლებლობების გათვალისწინებით, სტრატეგიული და საშუალოვადიანი სამოქმედო გეგმის დონეზე განსაზღვროს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების მიმართულებები და მუნიციპალიტეტის მხრიდან განსახორციელებელი ნაბიჯები, რომლებსაც გრძელვადიან პერიოდში ეტაპობრივად მოჰყვება საერთო საკუთრების მოვლა-პატრონობის ღონისძიებების დამოუკიდებლად განხორციელება.

გამოყენებული წყაროს ნუსხა

ნორმატიული მასალა:

- საქართველოს ორგანული კანონი „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“;
- საქართველოს კანონი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“;
- ბათუმის მუნიციპალიტეტის განვითარების 2018-2021 წლების სტრატეგიული გეგმა;
- ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის 2018-2021 წლების სამუდამოვადიანი პრიორიტეტების დოკუმენტი;
- ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის 2019-2022 წლების სამუდამოვადიანი პრიორიტეტების დოკუმენტი;
- ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 26 დეკემბრის N41 დადგენილება „ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის 2018 წლის ბიუჯეტის დამტკიცების შესახებ“;
- ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 29 დეკემბრის N20 დადგენილება „ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის 2017 წლის ბიუჯეტის დამტკიცების შესახებ“;
- ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 25 დეკემბრის N35 დადგენილება „ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის 2016 წლის ბიუჯეტის დამტკიცების შესახებ“.

სახელმძღვანელოები და პუბლიკაციები:

- „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები და ადგილობრივი თვითმმართველობა, არსებული პოლიტიკა, პრობლემები და გამოწვევები“ – სამოქალაქო საზოგადოების ინსტიტუტი, 2017 წელი.

გლობალური ქსელი:

- <http://jildom.com/konsultant/stranica/nemeczkij-opyt-upravleniya-zhilyom.html> – უკანასკნელად გადამოწმდა 2019 წლის 6 თებერვალს;
- <http://jildom.com/konsultant/stranica/latviijskij-opyt-upravleniya-zhilyom.html> – უკანასკნელად გადამოწმდა 2019 წლის 6 თებერვალს;
- <http://chca.org.ge/geo/item/543/detail> – უკანასკნელად გადამოწმდა 2019 წლის 6 თებერვალს;
- <https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/WEG.pdf> – უკანასკნელად გადამოწმდა 2019 წლის 6 თებერვალს.

აუდიტორთა ხელმოწერა:

სახელი, გვარი

მაია მუჯირიშვილი
უფროსი აუდიტორი

მარინე პრიხოდეკო
აუდიტორ-ასისტენტი
ნინო ჩაგანავა
აუდიტორ-სტაჟიორი

ხელმოწერა







6 თებერვალი, 2019 წელი

