

სახელმწიფო აუდიტის სამსახური



“ ვ ა მ ტ კ ი ც ე ზ ”

ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულების
ბიუჯეტების აუდიტის დეპარტამენტის
უფროსი

ფ. ჭაყჩაიშვილი ზურაბ ზუცხრიკიძე

„ 29 “ 04 “ 2013 წელი

ვგზ. 2

შესაბამისობის აუდიტის ანგარიში
(01/01/2009-01/01/2012)

№ 19/00

თვითმმართველი ქალაქი ქუთაისის
მერიის საკუთრებაში არსებული ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით
გაცემის კანონიერება და მართლზომიერება

2013 წელი

სარჩევი

შესავალი	3
აუდიტის მიზანი.....	3
აუდიტის ანგარიშის დანიშნულება.....	3
აუდიტის ობიექტის ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა	3
აუდიტორის პასუხისმგებლობა	4
მასშტაბის შეზღუდვა	4
თვითმმართველი ქალაქ ქუთაისის მერიის მიერ ქონების მართვისა და განკარგვის საქმიანობის ზოგადი მიმოხილვა.....	5
მერიის საკუთრებაში არსებული ქონების პრივატიზება.....	6
პირდაპირი მყიდვის წესით განხორციელებული პრივატიზება	9
მყიდველის მიერ საინვესტიციო ვალდებულების შეუსრულებლობა.....	11
მერიის საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობის ფორმით გაცემა.....	12
საიჯარო ფასის შემცირება	16
ქონების განკარგვები, რომლებზეც მერია არ ფლობდა ინფორმაციას.....	18
ა(ა)იპ-ები, რომლებსაც უსასყიდლო უზუფრუქტით მიღებული ფართები თავად აქვთ იჯარით გაცემული	20
მოიჯარეებთან გაფორმებული ხელშეკრულებების შესწავლისას გამოვლენილი უზუსტობები და სისტემური ხარვეზები.....	22

შესავალი

აუდიტის საფუძველი - სახელმწიფო აუდიტის სამსახურის გენერალური აუდიტორის პირველი მოადგილის 2012 წლის 13 აგვისტოს №19/39 წერილი.

აუდიტის ობიექტი - ქალაქ ქუთაისის მერია. იურიდიული მისამართი: ქ. ქუთაისი, რუსთაველის გამზ. №3.

აუდიტის პერიოდი - 2009 წლის 1 იანვრიდან 2012 წლის 1 იანვრამდე.

აუდიტის მიზანი

- ქალაქ ქუთაისის მერიის მიერ 2009-2011 წლების განმავლობაში თვითმმართველი ქ. ქუთაისის ადგილობრივი თვითმმართველობის ქონების განკარგვის პროცესში გაწეული საქმიანობის მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისობის შემოწმება.
- აუდიტის შედეგად გამოვლენილ არსებით ნაკლოვანებებზე შესაბამისი რეკომენდაციების გაცემა.

აუდიტის ანგარიშის დანიშნულება

აუდიტის ანგარიში არის საჯარო, რომლის დანიშნულებაცაა საზოგადოებას და ქალაქ ქუთაისის მერიის საქმიანობით დაინტერესებულ ნებისმიერ მხარეს მიაწოდოს ინფორმაცია ყველა იმ საკითხზე, რომელიც კანონდარღვევების, რისკების ან/და ნაკლოვანებების სახით გამოვლენილ იქნა 2009-2011 წლების თვითმმართველი ქ. ქუთაისის ადგილობრივი თვითმმართველობის ქონების განკარგვის შესაბამისობის აუდიტის ფარგლებში.

აუდიტის ობიექტის ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობა

აუდიტის ობიექტის ხელმძღვანელობის პასუხისმგებლობაა, ორგანიზაციაში შიდა კონტროლის სისტემის იმდაგვარი დანერგვა და ზედამხედველობა, რომ ქ. ქუთაისის ადგილობრივი თვითმმართველობის ქონების განკარგვის ფარგლებში განხორციელებული საქმიანობა შეესაბამებოდეს მოქმედ კანონმდებლობასა და

მარეგულირებელ ნორმებს. გარდა ამისა, ხელმძღვანელობა პასუხისმგებელია აუდიტორებისათვის მოწოდებული ინფორმაციის სისწორესა და სისრულეზე.

აუდიტორის პასუხისმგებლობა

აუდიტორი აუდიტის საფუძველზე გამოთქვამს მოსაზრებას, თუ რამდენად შეესაბამება აუდიტის ობიექტის მიერ განხორციელებული საქმიანობა მოქმედ კანონმდებლობასა და მარეგულირებელ ნორმებს. აუდიტი ჩატარებულია აუდიტის საერთაშორისო სტანდარტების მიხედვით და აუდიტორების მიერ დაცული იქნა ყველა ის ეთიკური მოთხოვნები, რასაც ითვალისწინებს საქართველოს კანონმდებლობა და სხვა მარეგულირებელი ნორმები.

აუდიტი ითვალისწინებს პროცედურების ჩატარებას აუდიტორული მტკიცებულებების მოსაპოვებლად. პროცედურების შერჩევა დამოკიდებულია აუდიტორის პროფესიულ განსჯაზე, მათ შორის, აუდიტის ობიექტის განხორციელებული საქმიანობის მოქმედ კანონმდებლობასთან და სხვა ნორმატიულ აქტებთან შეუსაბამობის რისკების შეფასებაზე, რომლებიც გამოწვეულია თაღლითობით ან შეცდომით. ამ რისკების შეფასების დროს აუდიტორი განიხილავს, შესაფერისია თუ არა შიდა კონტროლი აუდიტის ობიექტის საქმიანობის კანონშესაბამისობისა და მართლზომიერების უზრუნველყოფისათვის, რათა დაგეგმოს მოცემული კონკრეტული გარემოებების შესაფერისი აუდიტორული პროცედურები და არა იმ მიზნით, რომ მოსაზრება გამოთქვას შიდა კონტროლის ეფექტიანობაზე.

ვთვლით, რომ ჩვენს მიერ მოპოვებული აუდიტორული მტკიცებულებები საკმარისი და შესაფერისია აუდიტორული დასკვნის გასაკეთებლად საჭირო საფუძვლების შესაქმნელად.

მასშტაბის შეზღუდვა

აუდიტის ჯგუფის მიერ ვერ იქნა შესწავლილი ქალაქის ტერიტორიაზე განთავსებული ავტოსადგომების (პარკირება) იჯარის წესით გაცემის კანონიერება, ვინაიდან ავტოსადგომებთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია 2012 წლის 30 ნოემბერს ამოღებული იქნა საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგამოძიებო სამსახურის საგამოძიებო დეპარტამენტის იმერეთის და რაჭა-ლეჩხუმის სამმართველოს მიერ.

თვითმმართველი ქალაქ ქუთაისის მერიის მიერ ქონების მართვისა და განკარგვის საქმიანობის ზოგადი მიმოხილვა

ქალაქ ქუთაისის მერია ადგილობრივი ქონების მართვას ახორციელებს ადმინისტრაციული სამსახურის ქონების მართვისა და განკარგვის განყოფილების მეშვეობით.

თვითმმართველი ქ. ქუთაისის ქონების პრივატიზება და სარგებლობის უფლებით გაცემა ხორციელდება ფიზიკური ან იურიდიული პირების მომართვის საფუძველზე, რომელიც განიხილება მერიის ქონების მართვისა და განკარგვის განყოფილებაში და არქიტექტურის სამსახურში. შემოსულ მომართვებზე დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში, საპრივატიზაციო ობიექტებზე ცხადდება საჯარო აუქციონი, ხოლო სარგებლობის უფლებით გადასაცემი ობიექტები, ქალაქის მერის გადაწყვეტილებით, გაიცემა პირდაპირი განკარგვის ან აუქციონის ფორმით¹.

აუდიტის პერიოდში მერიის მიერ შენობა-ნაგებობების საპრივატიზებო და საიჯარო ღირებულებად გამოყენებულია სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ ექსპერტის მიერ დადგენილი ფასები, ხოლო მიწის ფართობის გაცემისას საკრებულოს მიერ დადგენილი ნორმატიული ფასების 7-10%-ის ოდენობით განსაზღვრული ღირებულება.

როგორც წარმოდგენილი ცხრილიდან ჩანს, მერიის მიერ 2009-2011 წლებში პრივატიზებულია 129, იჯარის წესით გაცემულია 88, ხოლო საბიუჯეტო დაფინანსებაზე მყოფ დაწესებულებებზე, წილობრივი მონაწილეობით შექმნილ საწარმოებსა და საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებზე უსასყიდლო უზუფრუქტის სახით, გაცემულია - 47 ობიექტი.

¹ „ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 19^ე მუხლის მე-7 და 8 პუნქტები.

ცხრილი 1 ქუთაისის თვითმმართველი ერთეულის მიერ განკარგული ქონება 2009-2011 წწ.

წელი	პრივატიზება	იჯარა	უზუფრუქტი
2009	57	24	16
2010	41	43	25
2011	31	21	6
სულ	129	88	47

მერიის საკუთრებაში არსებული ქონების პრივატიზება

ქუთაისის მერიის საკუთრებაში არსებული ქონების განკარგვასთან დაკავშირებით, მერიის მიერ მოწოდებული დოკუმენტაციის შესწავლით გამოვლინდა სხვადასხვა სახის უზუსტობები და რისკის შემცველი გარემოებები.

აუდიტის პერიოდში (2009-2011 წ.წ.) ქ.ქუთაისის მერიის მიერ ჩატარებული ქონების პრივატიზების აუქციონების მოუმზადებლობასა და ნაკლებ ინფორმირებულობაზე მიუთითებს ის ფაქტი, რომ ჩატარებული 127 აუქციონიდან კონკურენცია დაფიქსირდა მხოლოდ 13-ზე. მიზეზი არის რამდენიმე:

1. **აუქციონის არასათანადო გამოცხადება.** პოტენციურად დაინტერესებული მყიდველების უმრავლესობა ინფორმირებული არ არის აუქციონის შესახებ, რადგან ინფორმაცია აუქციონის შესახებ იბეჭდება ადგილობრივ გაზეთში „ენციკლოპედია ქუთაისი“. აღნიშნულ გაზეთს არ აქვს ტირაჟი, არ აქვს დაბეჭდვის კონკრეტული დღე/თვე, არ იყიდება (უფასო გაზეთია) და გავრცელება ფაქტობრივად არ ხდება². გაზეთის მთავარი რედაქტორის განმარტებით, გაზეთის რედაქციასა და მერიას შორის არსებობდა ზეპირი შეთანხმება გაზეთის უფასო გავრცელებაზე, რასაც რედაქცია ვერ ახერხებდა. დაინტერესებულ პირებზე გაზეთები რედაქციიდანვე გაიცემოდა მოთხოვნის შესაბამისად. ასევე 2009-2010 წლებში ინფორმაცია საპრივატიზებო ქონების შესახებ იგზავნებოდა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროში, სამინისტროს ვებგვერდზე გამოსაქვეყნებლად. მაგრამ, უნდა აღინიშნოს, რომ მიწოდებული ინფორმაციები (სულ 10) გაგზავნილია დაგვიანებით, კერძოდ, შესაბამისი

² აღნიშნული დასტურდება გაზეთის მთავარი რედაქტორის თ.ხითარიშვილის მიერ სახელმწიფო აუდიტის სამსახურისათვის მიცემული წერილობითი ახსნა-განმარტებით.

ბრძანების გამოცემიდან 9, 12, 13, 15 და 22 დღის შემდეგ³. ხოლო ადგილობრივი ტელეკომპანიის მეშვეობით, ქონების პრივატიზების შესახებ ინფორმაციის გავრცელების შესაძლებლობა აუდირებულ პერიოდში გამოყენებულია მხოლოდ ორჯერ⁴. აღსანიშნავია, რომ მერიის მიერ არ არის გამოყენებული გამოცხადებული აუქციონების შესახებ ინფორმაციის გავრცელების და ფართო საზოგადოებამდე დაყვანის უფრო ეფექტური საშუალებები, კერძოდ: მოთხოვნადი ადგილობრივი პრესა, ადგილობრივი ტელევიზია და სხვა, რაც ხელს შეუწყობდა სააუქციონო პროცესებზე კონკურენციის ამაღლებას და შესაბამისად, დადებითად აისახებოდა ქონების განკარგვიდან მისაღებ შემოსავლებზე.

2. გაუმჭირვალე აუქციონები. მიუხედავად იმისა, რომ 2011 წლის 1 იანვრიდან აუქციონების ჩატარება შესაძლებელია ელექტრონული ფორმით, მერიაში არ ტარდება ელექტრონული აუქციონები, რაც განაპირობებს აუქციონის პროცესის ნაკლებად გამჭვირვალედ წარმართვას. ასევე ყველა დაინტერესებულ მხარეს სრულად არ ეძლევა საშუალება თვალი მიადევნოს აუქციონის პროცესს.

13 აუქციონზე, რომელზეც კონკურენცია დაფიქსირდა, ჯამური საწყისი ღირებულება შეადგენდა 248.1 ათას ლარს, ხოლო აუქციონის პროცესში კონკურენციის შედეგად მიღებულია 518.7 ათასი ლარი, ანუ 270.6 ათასი ლარით მეტი. სხვა შემთხვევებში აუქციონზე გამოტანილი ქონება კონკურენციის გარეშე გაყიდულია მათი საწყის ღირებულებაზე 100 ლარიანი სააუქციონო ბიჯის დამატებით (იხ.ცხრილი 2).

ცხრილი 2 უკონკურენტო და კონკურენტული აუქციონების შედარება

ათასი ლარი

წელი	უკონკურენტო აუქციონები				კონკურენტული აუქციონები			
	რაოდენობა	საწყისი ფასი	საბოლოო ღირებულება	% სხვაობა	რაოდენობა	საწყისი ფასი	საბოლოო ღირებულება	% სხვაობა
2009	50	455.8	460.6	1%	7	180.1	347.5	93%
2010	38	1083	1095	1%	3	17.1	17.7	4%
2011	26	186.7	192	3%	3	50.8	153.5	202%
ჯამი	114	1725.5	1747.6	1%	13	248	518.7	209%

³ 2009-2010 წლებში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად აუქციონი ტარდებოდა ბრძანების გამოცემიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში.

⁴ 2011 წლის 15-21 სექტემბერის და 6-15 ოქტომბრის სატელევიზიო გამოცხადებები.

ქუთაისის საკრებულომ 2009 წლის 20 იანვარს⁵ მიიღო დადგენილება მიწის ნორმატიული ფასის შესახებ, რითაც ნორმატიული ფასები გაათმაგდა. ამ დადგენილების ამოქმედების შემდეგ (27 იანვარი) მერიამ 28 იანვარს ჩაატარა აუქციონი და გაყიდა 17.2 ათასი კვ.მ მიწის სამი ნაკვეთი 279.2 ათას ლარად, ანუ გამოყენებული იქნა ძველი ნორმატიული ფასი. აღსანიშნავია, რომ 2009 წლის 28 იანვარს გაყიდული მიწები მდებარეობს ქ. ქუთაისის პირველ და მეორე ტერიტორიულ ზონებში. ქ.ქუთაისის მერის 2008 წლის 30 მაისის ბრძანების საფუძველზე, აღნიშნულ ზონებში განაშენიანების გენერალური გეგმის დამტკიცებამდე შეჩერდა მიწის ნაკვეთების პრივატიზების პროცესი. ხოლო ქ. ქუთაისის მერის 2008 წლის 30 დეკემბრის ბრძანებით განახლდა პრივატიზების პროცესი მხოლოდ იმ მიწის ფართებზე, რომლებიც გაიყიდა 2009 წლის 28 იანვარს.

აგრეთვე, 2009 წლის 12 და 13 იანვარს⁶ აუქციონზე ძველი ნორმატიული ფასით გაყიდულია 41.3 ათასი კვ.მ მიწის ნაკვეთი 223.7 ათას ლარად, საერთო ჯამში 2009 წლის 12, 13 და 28 იანვარს მერიის მიერ გაყიდულია 58.5 ათასი კვ.მ მიწის ნაკვეთი, საერთო ღირებულებით 370,6 ათასი ლარი.

ცხრილი 3. გაათმაგების შედეგად მიღებული სხვაობა

ათასი ლარი

აუქციონის ჩატარების თარიღი	გაყიდული ფართობი (კვმ)	შემოსული თანხა	ძველი ნორმატიული ფასი	გაათმაგების შემთხვევაში
1	2	3	4	5
28.01.2009	17 219	279,2	149,2	1 492,0
13.01.2009	2 945	16,7	15,9	159,0
12.01.2009	38 387	207,0	205,5	2 055,0
სულ	58 551	502,9	370,6	3 706,0
28 იანვარს გაყიდულ მიწებზე ახალი ნორმატიული ფასების გამოყენების შემთხვევაში მისაღები თანხა			(3-5)	1,2 მლნ

⁵ ქალაქ ქუთაისის საკრებულოს 2009 წლის 20 იანვრის N196 დადგენილება.

⁶ 2009 წლის 13 იანვარს მერიამ საკრებულოს წარუდგინა ნორმატიული ფასების ცვლილების (გაათმაგების) დადგენილების პროექტი.

უნდა აღინიშნოს, რომ 2009 წლის 28 იანვარს (საკრებულოს დადგენილების ამოქმედების შემდეგ) გაყიდული მიწების საერთო ნორმატიული ფასი ძველი დადგენილებით შეადგენდა 149.2 ათას ლარს. ხოლო საკრებულოს მიერ ნორმატიული ფასების გაათმაგების შესახებ მიღებული დადგენილების შემდეგ (20 იანვარი), მიმდინარე საპრივატიზაციო პროცესის შეჩერებით და ახალი ნორმატიული ფასებით გაყიდვის შემთხვევაში, მერია მინიმუმ 10-ჯერ მეტ (1.2 მილიონი ლარი)⁷ შემოსავალს მიიღებდა (იხილეთ ცხრილი 3).

პირდაპირი მიყიდვის წესით განხორციელებული პრივატიზება შპს „შიტრიტ ჯგუფი საქართველოში“

საქართველოს პრეზიდენტის ⁸ 2011 წლის 18 თებერვლის განკარგულების შესაბამისად, პირდაპირი მიყიდვის ფორმით „შიტრიტ ჯგუფს საქართველოში“ 3143.0 ათას ლარად ქ. ქუთაისში გადაეცა 13 ობიექტი. გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, მიყიდველს საპრივატიზებო თანხა მთლიანად უნდა გადაეხადა ხელშეკრულების გაფორმებიდან (2011 წლის 28 თებერვალი) სამი თვის განმავლობაში. წარმოდგენილი საგადახდო დოკუმენტაციის თანახმად, მიყიდველის მიერ ხელშეკრულებით დადგენილ ვადებში გადახდილია 2965.7 ათასი ლარი. დარჩენილი 177.3 ათასი ლარი და დაკისრებული საურავის თანხა 81.7 ათასი ლარი (ჯამში 259 ათასი ლარი) გადახდილია 2012 წლის 3 სექტემბერს (აუდიტის მსვლელობისას, აუდიტის ჯგუფის მიერ საკითხის მრავალჯერ მოთხოვნის შემდეგ) სახელშეკრულებო პირობების თანახმად, შპს „შიტრიტ ჯგუფს საქართველოში“ შეძენილ ობიექტებზე 2013 წლის 1 იანვრამდე უნდა განეხორციელებინა 5 მილიონი აშშ დოლარის ინვესტიცია.

საპრივატიზაციო პირობა ასევე მოიცავდა 2013 წლის 1 იანვრამდე, შემდეგი სამუშაოების შესრულებას:

- ცისფერყანწელთა ქუჩის N9-11/პუშკინის ქუჩის N1-ში მდებარე შენობაში სასტუმრო კომპლექსის მოწყობა.
- გრიშაშვილის ქუჩა N7-ში მდებარე შენობაში სასტუმროს მოწყობა
- ფალიაშვილის ქუჩის პირველ შესახვევში N11/1-ში მდებარე შენობის გარე ფასადისა და სახურავის მოწესრიგება.

⁷ გაათმაგებული ნორმატიული ფასის გამოკლებული გაყიდვის შედეგად მიღებული თანხა (1492.0-279.2 =1212.8).

⁸ საქართველოს პრეზიდენტის 2011 წლის 18 თებერვლის N18/02/03 განკარგულებით.

41

მერიის განმარტებით საინვესტიციო თანხიდან დღეის მდგომარეობით ათვისებულია მხოლოდ ნაწილი (თანხის ოდენობა მერიისთვის უცნობია), აღნიშნული აგრეთვე დასტურდება აუდიტის ჯგუფის მიერ ჩატარებული ვიზუალური დათვალიერებით, *კერძოდ*:

- ცისფერყანწელთა ქუჩის N9-11/პუშკინის ქუჩის N1-ში მდებარე შენობაში⁹, დღეის მდგომარეობით მოწყობილია სასტუმრო, ხოლო რა ოდენობის ინვესტიცია იქნა განხორციელებული აღნიშნულ ობიექტზე, მერიისთვის უცნობია.
- გრიშაშვილის ქუჩა N7-ში მდებარე შენობაში¹⁰, სასტუმროს მოწყობის სამუშაოები არ არის დაწყებული და არც სამშენებლო დოკუმენტის პროექტია წარმოდგენილი.
- ფალიაშვილის ქუჩის 1-ლ შესახვევში N11/1-ში მდებარე შენობის¹¹ გარე ფასადი და სახურავი უცვლელ მდგომარეობაშია და მისი სარემონტო სამუშაოები არ დაწყებულა და არც სამშენებლო დოკუმენტის პროექტია წარმოდგენილი.
- წმინდა ნინოს ქუჩის N17/რუსთაველის გამზ. N2-ში მდებარე შენობა-ნაგებობაზე მიმდინარეობს სარემონტო სამუშაოები.
- ირ. აბაშიძის გამზ. N17ბ-ში მდებარე შენობა მყიდველის მიერ დემონტირებულია.
- 9 აპრილის ქუჩა N7-ში მდებარე შენობის დემონტაჟი განხორციელებული არ არის და არც დემონტაჟის პროექტია წარმოდგენილი.
- ირ. აბაშიძის გამზ. N17-ბ-ში და ნიკეას ქუჩა N19-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე სამშენებლო სამუშაოები არ დაწყებულა და არც შესაბამისი პროექტებია წარმოდგენილი.

აღსანიშნავია, რომ ქ. ქუთაისის მერიაში 2012 წლის 8 ოქტომბერს შემოსულია შპს „მიტრიტ ჯგუფი საქართველოში“-ს წარმომადგენლის (ნიკოლოზ მენტეშაშვილი) წერილი, სადაც განმარტავს, რომ ამ ეტაპისათვის საინვესტიციო თანხიდან (სულ 8 350.0 ათასი ლარი) გახარჯულია 2 829.8 ათასი ლარი¹², ხოლო საინვესტიციო ვალდებულების დასასრულებლად ითხოვს ვადის გაგრძელებას 2 წლის ვადით, 2015 წლის 1 იანვრამდე.

⁹ შენობა მდებარეობს ქალაქის ცენტრში. გარე ფასადი გარემონტებულია ქალაქის მერიის მიერ „ისტორიული ცენტრის რეაბილიტაციის პროგრამის ფარგლებში“

¹⁰ შენობა მდებარეობს ქალაქის ცენტრში. გარე ფასადი გარემონტებულია ქალაქის მერიის მიერ „ისტორიული ცენტრის რეაბილიტაციის“ პროგრამის ფარგლებში

¹¹ შენობა მდებარეობს ქალაქის ცენტრში

¹² აღნიშნული თანხის სიზუსტე მერიის მიერ არ არის გადამოწმებული.

მიუხედავად აღნიშნულისა, გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად, სახელშეკრულებო პირობების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების შემთხვევაში მყიდველს ეკისრება პირგასამტეხლოს გადახდა, გასაყიდი ფასის 0.5%, ანუ 15.7 ათასი ლარი¹³, ხოლო საინვესტიციო ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში - დარჩენილი განსახორციელებელი ინვესტიციის 0.1% დარღვევის დღიდან (2013 წლის 1 იანვარიდან) ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე. გამომდინარე ზემოაღნიშნულიდან, დარჩენილი საინვესტიციო თანხა შეადგენს 5 520.2 ათას ლარს¹⁴, ხოლო 2013 წლის 1 იანვარიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე პირგასამტეხლოს სახით დასარიცხი თანხა შეადგენს 5.5 ათას ლარს¹⁵, რაზეც ქუთაისის მერიას ევალება წერილობითი გაფრთხილების გაგზავნა, დარღვევის გამოსწორების ვადისა და პირგასამტეხლოს ოდენობის მითითებით (აღნიშნული ვალდებულება მერიის მიერ ჯერ-ჯერობით არ არის შესრულებული). საინვესტიციო პირობების განმეორებით შეუსრულებლობა და დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობა მერიის მიერ განხილული უნდა იქნეს, როგორც ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის საფუძველი.

მყიდველის მიერ საინვესტიციო ვალდებულების შეუსრულებლობა შპს „ბესლერ თრეიდინგ ლიმიტედი“

2008 წლის 8 აპრილს ქუთაისის მერიის მიერ აუქციონის ფორმით გაყიდულია ქ.ქუთაისში, გრიშაშვილის ქ. N19-ში¹⁶ მდებარე შენობა-ნაგებობა (საერთო ფართობით 1.1 ათასი კვ.მ, მიმაგრებული მიწის ფართობი - 1.9 ათასი კვ.მ) 1.2 მილიონ აშშ დოლარად (1740.6 ათასი ლარი), აღნიშნულ ქონებაზე საკუთრების უფლება გადაეცა კვიპროსში რეგისტრირებულ კომპანია შპს „ბესლერ თრეიდინგ ლიმიტედს“, რომლის წარმომადგენლის სახელით გამოდიოდა რუსეთის ფედერაციის მოქალაქე სერგეი ცარიოვი¹⁷.

პრივატიზება მოიცავდა პირობას:

- ქუთაისის ისტორიული ცენტრის რეაბილიტაციის პროექტთან შესაბამისობაში შეთანხმებული პროექტის მიხედვით, შენობის რეკონსტრუქციის დასრულება ერთი წლის მანძილზე.

¹³ 3,143 მლ * 0.5% = 15715 ლარი.

¹⁴ 5 მლ. ამერიკული დოლარი * 1,67 = 8,350,0 მლ. ლარი - 2,829,8 მლ. ლარი = 5,520,2 მლ. ლარი

¹⁵ 5,520,2 მლ ლარი * 0,1% = 5 520 ლარი.

¹⁶ ქალაქის ცენტრი

¹⁷ სერგეი ცარიოვი - დაბადებული 1978 წლის 10 ივნისს, VTB ბანკის გენერალური დირექტორის მოადგილე. (პასპორტი 51 N3908933, გაცემული 18.01.2008 წ. რუსეთის ფედერაციის საგარეო საქმეთა სამინისტროს მიერ).

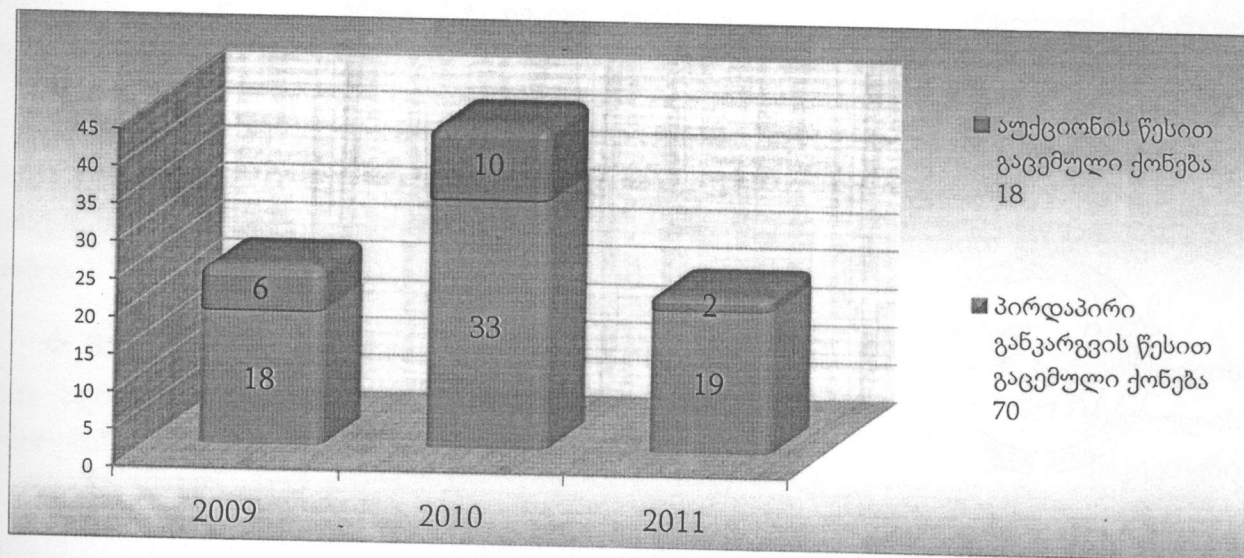
43

მიუხედავად ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობისა, პრივატიზებული შენობა-ნაგებობის იერსახე დღემდე უცვლელ მდგომარეობაშია, ხოლო მხარეებს შორის გაფორმებულ ხელშეკრულებაში, მერიის მიერ არ ყოფილა ჩადებული პირგასამტეხლო ან სხვა სანქციები საპრივატიზებო პირობის შეუსრულებლობის შემთხვევაში.

მერიის საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობის ფორმით გაცემა

აუდიტის პერიოდში მერიის მიერ ქონების განკარგვის უფლებით გაცემულია 88 ერთეული უძრავი ქონება. შენობა-ნაგებობების გაცემის საიჯარო ღირებულებად გამოყენებულია სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ ექსპერტის მიერ დადგენილი ფასები, ხოლო მიწის ფართების გაცემისას – საკრებულოს მიერ დადგენილი ნორმატიული ფასების შესაბამისად¹⁸ გამოთვლილი ღირებულება. ქონების იჯარით გაცემისას, 70 შემთხვევაში (80%) გაცემულია პირდაპირი განკარგვის წესით, დანარჩენ 18 შემთხვევაში (20%) ქონების იჯარის გაცემა განხორციელებულია აუქციონის ფორმით. მიუხედავად ჩატარებული აუქციონებისა, სააუქციონო პროცესები ჩატარებულია უკონკურენტო გარემოში, სადაც მონაწილეობას ღებულობდა თითო პრეტენდენტი, რაც ძირითადად გამოწვეულია მოსახლეობის ნაკლებ ინფორმირებულობით¹⁹.

დიაგრამა 2. ქუთაისის თვითმმართველი ერთეულის მიერ იჯარით გაცემული ქონება 2009-2011 წ.წ.



¹⁸ მიწის ნორმატიული ფასის 7-10%.

¹⁹ ინფორმაცია ცხადდებოდა ადგილობრივ გაზეთში „ენციკლოპედია ქუთაისი“, რომელსაც არ აქვს ტირაჟი, დაბეჭდვის კონკრეტული დღე/თვე, არ იყიდება(უფასო გაზეთია) და გავრცელება ფაქტობრივად არ ხდება.

47

მერიის მხრიდან, ქონების პირდაპირი განკარგვის წესის გამოყენების უპირატესობად მიჩნეულია ის გარემოება, რომ მოიჯარეებზე საიჯარო ქირის გადახდასთან ერთად ხდება, გარკვეული საინვესტიციო პირობების დაკისრება²⁰, რაც ძირითადად გამოიხატება ერთჯერადად - სხვადასხვა ღირებულების ელექტროტექნიკის მერიისათვის გადაცემაში. ხელშეკრულებებში დაკონკრეტებული არაა, კონკრეტულად რა ტექნიკა უნდა მიეწოდოს მერიას. აქედან გამომდინარე, მერიის მიერ ამ პირობის ხელშეკრულებაში ჩადება არ ხდება საჭიროებიდან გამომდინარე, თან მოიჯარეს შესაძლებლობა აქვს მიაწოდოს ნებისმიერი ტექნიკა, მათ შორის ნაკლებად საჭიროც. სულ 2009-2011 წლებში მოიჯარეებმა მერიას მიაწოდეს 28.1 ათასი ლარის ღირებულების საქონელი²¹. აღნიშნული ღირებულება იმ სარგებელზე ნაკლებია, რომლის მიღებაც შესაძლებელი იქნებოდა საიჯარო ქონების აუქციონის ფორმით მათი საბაზრო ღირებულებით გაცემისას, კერძოდ, 2010 წლის 2 ნოემბერს გაფორმებული ხელშეკრულებით შპს „ბარონესა“-ს ფალიაშვილის N8-ს აღმოსავლეთით (პირდაპირი განკარგვის ფორმით) იჯარით მიღებული აქვს 275 კვ.მ მიწის ფართი, თვითონ ღირებულებით 110 ლარი, ანუ კვ.მ 0,40 ლარი, რომელიც მოიჯარის მიერ გადაცემულია ქვეიჯარით სხვადასხვა იურიდიულ პირებზე, კერძოდ: 68 კვ.მ საერთო ღირებულებით 618 ლარი, კვ.მ 9 ლარი, ანუ 22 ჯერ უფრო მეტად, ვიდრე თავად აქვს მიღებული. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ შპს „ბარონესა“-ს მიერ ფლობილი ფართის წლიური საიჯარო ნორმატიული ღირებულება საკრებულოს დადგენილებით შეადგენს 9.8 ლარს, ხოლო მერიამ შპს „ბარონესა“-ს გადასცა 4.8 ლარად, ანუ წლიურ ნორმატიულ ღირებულებაზე 2-ჯერ ნაკლებად.

2009-2011 წლებში იჯარით გაცემული მიწის ფართების საშუალო წლიური ღირებულება 1 კვ.მ-ზე არის 1.1 ლარი, რომელიც ნაკლებია არსებულ საბაზრო ღირებულებასთან შედარებით.

რამდენიმე შემთხვევაში ადგილი აქვს მოიჯარისათვის მნიშვნელოვანი საინვესტიციო ვალდებულების მოთხოვნის ფაქტს, თუმცა, უნდა აღინიშნოს, რომ არც ამ შემთხვევაში აქვს ადგილი ინვესტირებას. არ ხდება ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობების შესრულება. კერძოდ:

❖ შპს „იბერია ვარსკვლავს“²² 2007 წლის 7 ნოემბერს პირდაპირი განკარგვის წესით, აღნაგობის ფორმით, 45 წლის ვადით გადაეცა თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები

²⁰ საინვესტიციო პირობების დაკისრება ასევე შესაძლებელია აუქციონის ფორმის გამოყენებისას.

²¹ პრინტერი, მონიტორი, მაუსი, ქსეროქსი, ფოტო-კამერა, კომპიუტერი და ა.შ.

²² იურ. მის. ნიკიას N 14, ს/კ 212887713 დირექტორი ზაალ მეტონიძე.

45

საერთო ფართობით 2.2 ათასი კვ.მ, რომელიც მდებარეობს ჭავჭავაძის გამზირზე, ავტოსადგურის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

აღნაგობის ქირა შეადგენს წელიწადში 14.0 ათას ლარს, ხოლო ერთი წლის ვადაში საინვესტიციო პირობების (მიწისქვეშა ავტოსადგურის მოწყობა ჭავჭავაძის გამზირ N50-ის დას. მდებარე 1.3 ათას კვ.მ²³ მიწის ნაკვეთზე), შესრულების შემდეგ 20.4 ათას ლარს.

აღნაგობა მოიცავდა პირობებს, რომლის მიხედვითაც ინვესტორი ვალდებული იყო განეხორციელებინა შემდეგი სამუშაოები:

1. 30 თვის განმავლობაში სავაჭრო-კომერციული ობიექტის აშენება.
2. გასართობი კომპლექსის შექმნა აშენებულ სავაჭრო კომპლექსში
3. 2 მილიონი აშშ დოლარის ინვესტიცია.
4. ტურისტული სააგენტოებისა და ტურისტული საინფორმაციო ცენტრისათვის ფართების მოწყობა (კურორტების პანორამული გამოსახულებით, ტურისტული მარშრუტების მითითებით და ა.შ.)
5. ჭავჭავაძის გამზირი N50-ის დასავლეთით 1.3 ათას კვ. მეტრზე ერთი წლის განმავლობაში მიწისქვეშა ავტოსადგომის მოწყობა.
6. ერთი წლის განმავლობაში მერიას გადასცეს უცხოური წარმოების მეორადი ავტომანქანა ქალაქის დასუფთავებისთვის.

ინვესტორის მიერ აღებული 6 სახის ვალდებულებიდან შესრულდა მხოლოდ ერთი. კერძოდ: აშენდა სავაჭრო კომერციული ობიექტი, თუმცა განახორციელა თუ არა ინვესტორმა 2 მილიონი აშშ დოლარის ინვესტირება, მერიაში ინფორმაციას არ ფლობენ²⁴.

2009 წლის სექტემბრისთვის შპს „იბერია ვასკვლავს“ არ ჰქონდა 2007-2008 წლის ქირა გადახდილი, რისთვისაც მერიამ მიმართა წერილით საიჯარო ქირის და საურავის გადახდის თაობაზე და ავტომანქანის გადაცემის ვალდებულების შესრულებაზე. ასევე 2009 წლის მაისის თვეში უნდა დასრულებულიყო მიწისქვეშა ავტოსადგომის მშენებლობა.

2010 წლის 1 სექტემბერს ხელშეკრულებაში შევიდა ცვლილება, რომლის მიხედვით ჭავჭავაძის გამზირი N50-ის დასავლეთით მდებარე მიწის ნაკვეთზე (300 კვ.მ და დამატებით გადაცემული 1000 კვ.მ) გაუუქმდა აღნაგობის უფლება. შესაბამისად, შემცირდა ფართობი 1.9 ათას კვ.მ-მდე და აღნაგობის ქირა განისაზღვრა 14.0 ათასი ლარით. ასევე იმ პერიოდისთვის, როდესაც ხელშეკრულებით გათვალისწინებული

²³ 2 171 კვ.მ გარდა ინვესტორს დამატებით გადაეცა 1 000 კვ.მ. ჯამში 3 171 კვ.მ

²⁴ ინვესტორი ვალდებული იყო 6 თვეში ერთხელ წარედგინა ანგარიში განხორციელებული ინვესტიციის შესახებ

აღნაგობის პირობები/ვალდებულებები, დათქმული ვადებიდან გამომდინარე, შესრულებული უნდა ყოფილიყო, მხარეთა შეთანხმებით გაუქმებულ იქნა.

2011 წლის 10 იანვარს იბერიის ვარსკვლავს ხელშეკრულების მოთხოვნათა შეუსრულებლობისთვის²⁵, ხელშეკრულება გაუუქმდა, ხოლო იმავე წლის 24 ივნისს საქმის სასამართლოში განხილვის შემდეგ, მხარეთა მორიგებით, მერიასა და „იბერიის ვარსკვლავს“ შორის აღნაგობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ურთიერთობები აღდგენილ იქნა.

აღსანიშნავია, რომ ჭავჭავაძის გამზირი N50-ის დასავლეთით მდებარე 1.3 კვ.მ მიწის ფართობი, რომელიც 2010 წლამდე „იბერიის ვარსკვლავისათვის“ იყო გადაცემული, დღეის მდგომარეობით მერიის განკარგულებაშია და მასზე ფუნქციონირებს არარეგისტრირებული ფასიანი ავტოსადგომი (პარკირება).

❖ შპს „ოქროს ჩარდახი“-ს 2008 წლის 26 აგვისტოს აღნაგობით გადაეცა ფართი ცისფერყანწელთა ქ. N5-ში 105 კვ.მ და ცისფერყანწელთა ქ. N7-ში 189 კვ.მ. ინვესტორი ვალდებულებას იღებდა:

1. ხელშეკრულების გაფორმებიდან ერთი წლის განმავლობაში, გადაცემულ მიწის ფართზე შენობა-ნაგებობის აშენება ქ. ქუთაისის ისტორიული ცენტრის რეაბილიტაციის პროექტთან შესაბამისობაში, შეთანხმებული პროექტის მიხედვით.
2. აშენებულ შენობაში ბიზნესის მხარდაჭერისა და განვითარების ცენტრის განთავსება.
3. ერთი წლის განმავლობაში არანაკლებ ერთი მილიონი ლარის ინვესტიციის განხორციელება.
4. ბიზნესის მხარდაჭერისა და განვითარების ცენტრში არანაკლებ 80 ადამიანის დასაქმება.
5. მშენებლობის დროს მესამე პირთათვის 12.0 ათასი აშშ დოლარის კონპენსაციის გადაცემა.

ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებებიდან ინვესტორის მიერ არც ერთი არ არის შესრულებული.

❖ შპს „თ და კ რესტორნებს“ 2008 წლის 8 თებერვალს გაფორმებული აღნაგობის ხელშეკრულებით ჭავჭავაძის გამზირზე ავტოსადგურის მიმდებარე ტერიტორიაზე გადაეცა მიწის ნაკვეთი. ხელშეკრულებით ინვესტორს დაეკისრა შემდეგი პირობების შესრულება:

²⁵ აღნაგობის ქირის გადაუხდელობა. ხელშეკრულების მე-7 მუხლის, 7.3 პუნქტი.

1. მერიისთვის 20.0 ათასი ლარის გადარიცხვა უსახლკაროთათვის ბინების შეძენის მიზნით.
2. ხელშეკრულების გაფორმებიდან 30 თვის განმავლობაში ასაშენებელ შენობაში 1.7 მილიონი ლარის ინვესტიციის განხორციელება.
3. რესტორნის ტერიტორიაზე საბავშვო ცენტრის და მინი-პარკის მშენებლობა.

შპს „თ და კ რესტორნებმა“ საინვესტიციო პირობებიდან განახორციელა McDonalds-ის შენობისა და საბავშვო ცენტრის აშენება და გახსნა, თუმცა განხორციელდა თუ არა 1.7 მილიონი ლარის ინვესტიცია, მერიაში ინფორმაციას არ ფლობენ. ხოლო უსახლკაროთათვის ბინების შეძენის მიზნით, მერიისათვის 20.0 ათასი ლარის გადაცემის ვალდებულება დღემდე შეუსრულებელია.

❖ შპს „ბიარ მასტერს“ 2008 წლის 24 ივლისს იჯარით გადაეცა რუსთაველის ქ. N9ბ-ში მდებარე შენობა-ნაგებობა 61 კვ.მ, მასზე მიმაგრებული მიწის ნაკვეთით 84 კვ.მ. ინვესტორი ვალდებულებას იღებდა შეესრულებინა შემდეგი პირობები:

1. 2008 წლის 15 სექტემბრამდე მოაწყოს სანიტარული კვანძი მერიასთან შეთანხმებული პროექტის მიხედვით
2. რუსთაველის ქ. N 9-ში 1 450 კვ.მ მიწის ფართზე უზრუნველყოს სკვერისა და გზების კეთილმოწყობა.

მერიის შესაბამისი პასუხისმგებელი პირის განმარტებით, ზემოთ დასახელებული ვალდებულებებიდან ინვესტორს არც ერთი არ აქვს შესრულებული. აღნიშნული ასევე დადასტურდა აუდიტის ჯგუფის მიერ ვიზუალური დათვალიერებით.

საიჯარო ფასის შემცირება

შპს „ანი“

შპს „ანი“-ს და მერიას შორის (ნიკეას ბაზრობა) პირველი N410 საიჯარო ხელშეკრულება გაფორმდა 2009 წლის 14 ივლისს ქ. ქუთაისში კ. გამსახურდიას N 43 დ-ში მდებარე 10.0 ათასი კვ.მ მიწის ნაკვეთზე, წლიური ღირებულებით 52.7 ათასი ლარი, კვ.მ-ის ფასი 5.2 ლარი (იჯარის ნორმატიული ფასი 3 ლარი), ხოლო 2010 წლის 8 ოქტომბერს მერიასა და შპს „ანი“-ს შორის გაფორმდა მეორე N563 საიჯარო ხელშეკრულება, რომლის მიხედვით იგივე მისამართზე შპს „ანი“-ს დამატებით გადაეცა

13.3 ათასი კვ.მ მიწის ფართი, წლიური ღირებულებით 19.5 ათასი ლარი, კვ.მ 1.5 ლარი (საიჯარო ნორმატიული ფასი 1.5 ლარი)²⁶.

2011 წლის 8 აპრილს, ხელშეკრულებაში შევიდა ცვლილება, რომლის მიხედვით წლიური საიჯარო ქირა შემცირდა და შეადგინა 13.0 ათასი ლარი, კვ.მ – 0.98 ლარი (ნორმატიული ფასი 0.98 ლარი)²⁷.

2011 წლის 18 აპრილის ქ. ქუთაისის საკრებულოს თავმჯდომარის ბრძანებით გაუქმებული იქნა პირველი ხელშეკრულება, ხოლო ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მისამართზე მდებარე (გამსახურდიას N43დ) მიწის ფართის ნაწილი (6.6 ათასი კვ.მ) შემცირებული ღირებულებით დაემატა მეორე ხელშეკრულებით გადაცემულ საერთო ფართს. სულ მერიის მიერ შპს „ანი“-სათვის გადაცემული მიწის ნაკვეთის საერთო ფართმა შეადგინა 19.9 ათასი კვ.მ, ღირებულებით 19.5 ათასი ლარი.

აღსანიშნავია, რომ შპს „ანი“-სთვის გადაცემული მიწის ფართის კვ.მ ფასის შემცირება (5.2 ლარიდან დაწეულია 0.98 ლარამდე), მერიის პასუხისმგებელი პირის განმარტებით გამოწვეულია მიწის ნორმატიული ფასის ცვლილებით. თუმცა უნდა აღინიშნოს, რომ მსგავს ცვლილებას არ ითვალისწინებს მხარეებს შორის გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულება. ასევე გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ იმავე პერიოდში ქ. ქუთაისის სხვადასხვა ზონებში, საკრებულოს გადაწყვეტილებით, მიწის ნორმატიული ფასი იცვლებოდა როგორც ზრდის, ასევე კლების ტენდენციით, მაგრამ მოიჯარეებისათვის თავდაპირველად გამოყენებული ფასები მატების ან კლების შესაბამისად არ შეცვლილა.

შპს „ანი“-სთვის გადაცემული ფართების მიმართ, საიჯარო ფასის უცვლელად დატოვების შემთხვევაში, 2010-2012 წლებში შესაძლებელი იქნებოდა 169.8 ათასი ლარით მეტი შემოსავალის მიღება. იხ.გაანგარიშება.

²⁶ 2010 წელს ნორმატიული ფასი შეიცვალა.

²⁷ 2011 წელს კვლავ შეიცვალა მიწის ნორმატიული ფასი.

ცხრილი 4. შპს „ანი“ - საიჯარო ქირებს შორის სხვაობა

ათასი ლარი

ხელშეკრულები ს №, თარიღი	მისამართი	ფართ ობი	1 მ² ფასი	წლიური ქირა	ქირა თვეში	ფაქტურა დ მიღებული ქირა	5.26ლ მ²-ზე ფასის შემთხვევაში უნდა მიედო	სხვაობა	შენიშვნა
14.07.2009 №410	გამსახურდიას 43 დ	10017	5.26	52690	4390.8				
06.11.2009 465	გამსახურდიას 43 დ	1929	5.26	10147	846				
08.10.2010 №563	გამსახურდიას 43დ, 43ე	13251.3	1.47	19480	1624	9744	34850.9	25106.9	8.04.2011 (6 თვე)
08.04.2011	გამსახურდიას 43დ,43ე	13251.3	0.98	12986	1082.17	649.2	3485.09	2836	26.04.2011 (18 დღე)
26.04.2011	გამსახურდიას 43დ, 43ე	19884	0.98	19500	1625	32500	174316.4	141816. 4	31.12.2012 (20 თვე)
სულ სხვაობა								169759	

ქონების განკარგვები, რომლებზეც მერია არ ფლობდა ინფორმაციას

შპს „თეგეტა მოტორსი“

2002 წლის 20 აგვისტოს ქ. ქუთაისის მერიასა და შპს „თეგეტა მოტორსს“ შორის გაფორმდა საიჯარო ხელშეკრულება, რომლის თანახმად შპს „თეგეტა მოტორსს“ 10 წლის ვადით, მოვლის უფლებით, გადაეცა ქ. ქუთაისში ახალგაზრდობის გამზირზე მდებარე 136 კვ.მ გამწვანების ზოლი-გაზონი. ხელშეკრულების თანახმად, შპს „თეგეტა მოტორსი“ იღებდა ვალდებულებას შემდეგ საქმიანობაზე, კერძოდ;

- უზრუნველყო გამოყოფილი ტერიტორიის მოვლა და არ დაეშვა გამწვანების ზოლი-გაზონის ფუნქციის შეუსაბამო საქმიანობა.
- ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 10 (ათი) წლიანი ვადის გასვლის შემდეგ ტერიტორიის დაბრუნება ბალანსთმფლობელისათვის, ტერიტორიაზე შესრულებული სამუშაოების ანაზღაურების გარეშე.
- ქალაქის ბიუჯეტში ყოველწლიურად 500 (ხუთასი) ლარის შეტანა.

2004 წლის 5 აპრილს მხარეებს შორის გაფორმდა დამატებითი ხელშეკრულება, რომლის თანახმად, შპს „თეგეტა მოტორსს“ იგივე პირობებით და აღნაგობის უფლებით²⁸ გადაცემული 136 კვ.მ გამწვანების ზოლი-გაზონის გაგრძელებაზე, დამატებით გადაეცა 40 კვ.მ გაზონი, სულ 176 კვ.მ, რაზეც ყოველწლიური 500 ლარიანი საიჯარო გადასახადის ნაცვლად, დაეკისრა 600 ლარის გადახდა.

დამატებითი ხელშეკრულების გაფორმების შემდეგ, შპს „თეგეტა მოტორსი“-ს მიერ, აღნიშნულ ტერიტორიაზე აშენებული იქნა შენობა-ნაგებობა, რომელიც გამოიყენება კომერციული საქმიანობისთვის.

ზემოთ აღნიშნული ხელშეკრულებების პირობები, რომლის შესრულებაც ეკისრებოდა შპს „თეგეტა მოტორსს“, ურთიერთგამომრიცხავია, ვინაიდან შპს „თეგეტა მოტორსს“ ევალებოდა გამოყოფილი ტერიტორიის მოვლა და არ უნდა დაეშვა გამწვანების ზოლი-გაზონის ფუნქციის შეუსაბამო საქმიანობა და ამავე დროს იგივე ტერიტორიაზე მას ნება დაერთო აეშენებინა შენობა-ნაგებობა. აგრეთვე, ევალებოდა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული 10 (ათი) წლიანი ვადის გასვლის შემდეგ²⁹, ტერიტორიის დაბრუნება ბალანსთმფლობელისათვის, ტერიტორიაზე შესრულებული სამუშაოების ანაზღაურების გარეშე. მიუხედავად საიჯარო ვადის დასრულებისა, დღეის მდგომარეობით აღნიშნულ ფართს, ხელშეკრულების ვადის გაგრძელების გარეშე კვლავ იყენებს შპს „თეგეტა მოტორსი“.

აღსანიშნავია, რომ ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში, კერძოდ, 2009-2012 წლებში (20 აგვისტომდე), შპს „თეგეტა მოტორსი“ საიჯარო ქირას არ იხდიდა, რაზეც მერიის შესაბამისი სამსახურები არ ფლობდნენ ინფორმაციას³⁰ (როგორც დავალიანების, ასევე საერთოდ შპს „თეგეტა მოტორსთან“ გაფორმებული ხელშეკრულების შესახებ). ხელშეკრულების არსებობისა და დავალიანების შესახებ მერიისათვის ცნობილი გახდა იმის შემდეგ, რაც აუდიტის ჯგუფის მიერ მოთხოვნილი იქნა ხელშეკრულება და საიჯარო ქირის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტები³¹. აღნიშნულის შედეგად მოიჯარის მიერ დავალიანება 2.2 ათასი ლარი, რომელიც მოიცავს 2012 წლის 20 აგვისტომდე პერიოდს (ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვადის დასასრული), აუდიტის ჯგუფის მოთხოვნის შესაბამისად, გადახდილი იქნა ერთიანად 2012 წლის 31 დეკემბერს, ხოლო 20 აგვისტოდან - 31 დეკემბრამდე პერიოდის დარჩენილი თანხა 200 ლარი და დაგვიანებით გადახდებზე დაკისრებული საურავი 1.4 ათასი ლარი გადახდილი იქნა 2013 წლის 18 იანვარს.

²⁸ 2002 წლის 20 აგვისტოს გაფორმებული პირველი ხელშეკრულება აღნაგობის უფლებას არ ითვალისწინებდა.

²⁹ ხელშეკრულებას ვადა გაუწიდა 2012 წლის 20 აგვისტოს.

³⁰ ქ. ქუთაისის მერის 10.01.2013 წლის N01-8668/მ-9280/მ-10986 განმარტებით.

³¹ ქალაქის მერის სახელზე მიწერილი წერილი, N01-8668, 14.12.2012 წელი.

საჯარო რეესტრის 2011 წლის 28 მარტის ამონაწერის თანახმად, 176 კვ.მ. მიწის ფართი რეგისტრირებულია ქ. ქუთაისის თვითმმართველ ერთეულზე, ხოლო ამ ფართზე აშენებული შენობა-ნაგებობა, ხელშეკრულების ვადის გასვლამდე წარმოადგენს შპს „თეგეტა მოტორსი“-ს საკუთრებას.

ქვესადგური

ქ. ქუთაისში ილ. ჭავჭავაძის ქ. N6-ა-ში მდებარე ყოფილი ქვესადგურის შენობა-ნაგებობის საერთო ფართი შეადგენს 213 კვ.მ, მასზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთის ფართი 1047 კვ.მ, რომელიც დღეის მდგომარეობით, ირიცხება თვითმმართველობის საკუთრებაში და აღრიცხულია როგორც განუკარგავი, ხოლო ფართის ვიზუალური დათვალიერებით დადგინდა, რომ შენობის შიგნით დამონტაჟებულია მოქმედი ელექტრო ტრანსფორმატორი და ელექტრო მრიცხველები. მერიის პასუხისმგებელი პირების განმარტებით, მერიის შესაბამისი სამსახურებისათვის უცნობია, თუ ვის საკუთრებას წარმოადგენს აღნიშნული მრიცხველები და ტრანსფორმატორი. რაც იმაზე მიანიშნებს, რომ მერიის მიერ არ ხორციელდება სათანადო კონტროლი და ზედამხედველობა მის საკუთრებაში არსებულ განუკარგავ ქონებაზე.

ა(ა)იპ-ები, რომლებსაც უსასყიდლო უზუფრუქტით მიღებული ფართები თავად აქვთ იჯარით გაცემული

➤ ქ. ქუთაისში დუმბაძის ქ. N59-61-ში მდებარე შპს „მადლიერების სახლი“, რომლის დამფუძნებელი და 100%-ნი წილის მფლობელი არის ქ. ქუთაისის თვითმმართველობა, 2012 წლის 1 თებერვლამდე თავის საქმიანობას წარმართავდა როგორც ბიუჯეტური დაფინანსებით, ასევე საკუთარი შემოსავლებით. საკუთარი შემოსავლების წყაროს წარმოადგენდა შპს-ს ბალანსზე რიცხული შენობა-ნაგებობის თავისუფალი ფართის (სულ 1.3 ათასი კვ.მ) გაქირავება, ხოლო 2012 წლის 1 თებერვლიდან, ქ. ქუთაისის საკრებულოს 2012 წლის 18 იანვრის N241 დადგენილებით დაფუძნებულია ა(ა)იპ „მადლიერების სახლი“, რომელსაც გადაეცა შპს „მადლიერების სახლი“-ს ძირითადი ფუნქციები, კერძოდ, ქ. ქუთაისში მცხოვრები განსაკუთრებით გაჭირვებული, უმწეო პირების კვებითი მოთხოვნილების დაკმაყოფილება. აღსანიშნავია, რომ ა(ა)იპ „მადლიერების სახლი“-ს დაფუძნების შემდეგ, შპს „მადლიერების სახლი“ მიუხედავად იმისა, რომ მან დაკარგა თავისი ფუნქციური დატვირთვა, მისი ლიკვიდაცია არ განხორციელებულა და ის განაგრძობდა მის მფლობელობაში არსებული შენობა-ნაგებობის ფართის იჯარით გაცემას. შპს „მადლიერების სახლს“ შენობა-ნაგებობის ფართის ნაწილი იჯარით გადაცემული აქვს

რვა ინდ. მეწარმეზე, რომლებთანაც გაფორმებულია ხელშეკრულებები და ყოველთვიური საიჯარო შემოსავალი შეადგენს 1.5 ათას ლარს.

2013 წლის 09 იანვარს მერიასა და ა(ა)იპ „მადლიერების სახლს“ შორის გაფორმდა უსასყიდლო უზურფრუქტის ხელშეკრულება, რომლის თანახმად შპს „მადლიერების სახლის“ ბალანსზე არსებული ქონება (შენობა-ნაგებობა) გადაეცა ა(ა)იპ „მადლიერების სახლს“. ა(ა)იპ „მადლიერების სახლის“ დირექტორის³² განმარტებით, შპს-ს მიერ 2012 წლის ივნისის თვემდე მიღებული შემოსავლები გაუხარჯავია და ირიცხება შპს-ს ანგარიშზე (სულ 9.1 ათასი ლარი), ხოლო ივნისის შემდეგ მოიჯარეები განაგრძობენ თავიანთ საქმიანობას საიჯარო ქირის გადახდის გარეშე და მათ მიერ საიჯარო ქირის გადახდა გაგრძელდება ა(ა)იპ „მადლიერების სახლსა“ და მოიჯარეების შორის გაფორმებული ახალი ხელშეკრულებების მიხედვით. აღსანიშნავია, რომ ა(ა)იპ „მადლიერების სახლი“ თავისი საქმიანობის განსახორციელებლად, დამტკიცებული წლიური ხარჯთაღრიცხვის შესაბამისად სრულად ფინანსდება ადგილობრივი ბიუჯეტიდან. ხოლო იჯარით ფართების გაცემა არ წარმოადგენს მისი როგორც ძირითადი ასევე არც დამხმარე ხასიათის საქმიანობის სფეროს. გამომდინარე აღნიშნულიდან, ა(ა)იპ „მადლიერების სახლს“ უნდა გადაეცეს შენობა-ნაგებობის ის ნაწილი, რომელიც საჭიროა უშუალოდ მისი ფუნქციების შესასრულებლად, ხოლო ფართის დანარჩენი ნაწილი (სულ 1.3 ათასი კვ.მ), მიზანშეწონილია, დაუბრუნდეს მერიას და გამოყენებული იქნეს შესაბამისი წესით.

ა(ა)იპ „ქუთაისის სპორტულ დაწესებულებათა გაერთიანებას“ ქალაქის ტერიტორიაზე განთავსებული ფილიალების ფართების ნაწილი, იჯარით გაცემული აქვს 6 პირზე, კერძოდ;

- კლინიკა „ელ-ჯი“
- შპს „მაკნატუნა“
- ფ/პ გოჩა ჯანელიძე
- ი/მ „შალვა მინდიაშვილი“
- შპს „ჯა-ჯო“
- შპს „საკალათბურთო კლუბი ქუთაისი 2010“

საერთო წლიური საიჯარო შემოსავალი შეადგენს - 12.1 ლარი.

➤ ა(ა)იპ „ქ. ქუთაისის მოსწავლე-ახალგაზრდობის პარკი“, რომლის ადმინისტრაციას უსასყიდლო უზურფრუქტით მიღებული ფართიდან, 2011 წლის 12 ივლისს გაფორმებული საიჯარო ხელშეკრულებით, ი/მ „შოთა ხურციძე“-ზე, მსუბუქი

³² რომელიც ამავე დროს არის შპს „მადლიერების სახლის“ დირექტორი.

კონსტრუქციის სპორტული ტირის მოსაწყობად იჯარით გაცემული აქვს 38 კვ.მ მიწის ნაკვეთი, წლიური ღირებულებით 720 ლარი.

აღსანიშნავია, რომ ა(ა)იპ-ის მიერ მიღებული საიჯარო შემოსავლები, არ აღირიცხება თვითმმართველობის ბიუჯეტში და მათი ხარჯვა ხორციელდება ბიუჯეტის გვერდის ავლით, რაც წლის განმავლობაში შეადგენს 31.0 ათას ლარს.

მოიჯარეებთან გაფორმებული ხელშეკრულებების შესწავლისას გამოვლენილი უზუსტობები და სისტემური ხარვეზები

აუდიტის პერიოდში მოიჯარეებთან გაფორმებული ხელშეკრულებების ანალიზით გამოვლენილია შემდეგი სახის უზუსტობები და სისტემური ხარვეზები, კერძოდ.

- მოიჯარეების მიერ საიჯარო თანხების გადაუხდელობის ან დაგვიანებით განხორციელებული გადახდების აღსაკვეთად, გაფორმებულ ხელშეკრულებებში, 65 შემთხვევაში არ არის დაწესებული საჯარიმო სანქციები. ასე მაგალითად, 2009 წელს თვითმმართველობის ბიუჯეტში სხვადასხვა მოიჯარეების მიერ არ არის გადახდილი - 12.0 ათასი ლარი, 2010 წელს - 24.7 ათასი ლარი, 2011 წელს - 24.7 ათასი ლარი. აგრეთვე სააუდიტო პერიოდში ადგილი აქვს მოიჯარეების მიერ საიჯარო თანხების დაგვიანებით გადახდებს, როდესაც მოიჯარეები 2-3 თვის და ერთ შემთხვევაში 2 წლის იჯარის გადასახადები, გადახდილი აქვთ ერთიანად. აღნიშნულთან მიმართებაში საჯარიმო სანქციების გათვალისწინების შემთხვევაში, შესაძლებელი იქნებოდა გამოვლენილი ნაკლოვანების გამოსწორება ან მინიმუმამდე დაყვანა, აგრეთვე პირგასამტეხლოს სახით მიღებული შემოსავლები გაზრდიდა ადგილობრივი ბიუჯეტის შემოსავლებს.

- საიჯარო ქირის გადახდისას 88 მოიჯარიდან ხელშეკრულებით მხოლოდ 38 შემთხვევაშია მოთხოვნილი საგადახდო დოკუმენტაციის წარდგენის ვალდებულება, რაც ართულებს კონტროლს საიჯარო ქირის დროულ გადახდაზე.

- მოიჯარეების მიერ საინვესტიციო პრობების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, გაფორმებულ ხელშეკრულებებში არ არის გათვალისწინებული პირგასამტეხლო ან სხვა სახის სანქციები.

- გრძელვადიან ხელშეკრულებებში (10-50 წელი) მხოლოდ ოთხ შემთხვევაშია გათვალისწინებული, საიჯარო პერიოდის განმავლობაში საბაზრო ან ნორმატიული ფასების ცვლილების მიხედვით, თავდაპირველად დაწესებული საიჯარო ქირის ცვლილება. აღსანიშნავია, რომ მერიის მიერ 2007-2008 წლებში გაფორმებული, დღეის მდგომარეობით მოქმედი გრძელვადიანი საიჯარო ხელშეკრულებების თანახმად,

მოიჯარეები მიუხედავად იმისა, რომ 2009 წლის იანვრის თვეში, ქალაქის საკრებულოს დადგენილებით არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასები გაათმაგდა, იხდიან ხელშეკრულების გაფორმებისას დაწესებულ ფასებს.

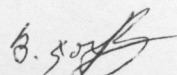
აუდიტის ანგარიშის გასაჩივრების წესი

საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, აუდიტის ანგარიში ჩაბარებიდან 20 დღის ვადაში შეიძლება გასაჩივრდეს საქართველოს სახელმწიფო აუდიტის სამსახურში.

აუდიტის ჯგუფის წევრების ხელმოწერები:

აუდიტორი:

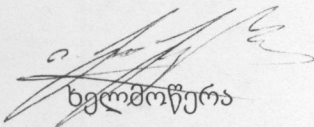
ბადრი ჯანჯღავა


ხელმოწერა

29.04.2013.
თარიღი

აუდიტორ-ასისტენტი:

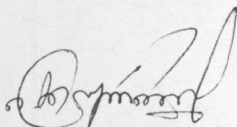
ირაკლი გოგოლიძე


ხელმოწერა

29.04.2013
თარიღი

აუდიტორ-ასისტენტი:

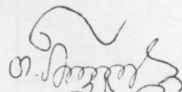
ირმა ხეცურიანი


ხელმოწერა

29.04.2013
თარიღი

აუდიტორ-ასისტენტი:

თეა არველაძე


ხელმოწერა

29.04.2013
თარიღი