



თანამედროვე ენერგოეფექტური ტექნოლოგიების და განათების ინიციატივა

კორპორატიული ხელშეკრულება NO. 114-A-00-05-00106-00

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების წევრთა ორმხრივი
პასუხისმგებლობის ეკონომიკური და სამართლებრივი მექანიზმები
ცენტრალური გათბობისა და ცხელწყალმომარაგების პირობების
თაობაზე



აღნიშნულ ანგარიშში მოწოდებული არ არის აშშ-ს მთავრობის ოფიციალური
ინფორმაცია და არ გამოხატავს აშშ-ის საერთაშორისო სააგენტოსა და აშშ-ს
მთავრობის პოზიციას

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების წევრთა ორმხრივი
პასუხისმგებლობის ეკონომიკური და სამართლებრივი მექანიზმები
ცენტრალური გათბობისა და ცხელწყალმომარაგების პირობების
თაობაზე

დამკვეთი: ამერიკის შეერთებული შტატების
საერთაშორისო განვითარების სააგენტო

ჯორჯ ბალანჩინის ქ. 11
საქართველო, თბილისი

შესრულებულია: “თანამედროვე ენერგოეფექტური
ტექნოლოგიებისა და განათების ინიციატივის”
("ნათელი") მიერ

ნ. ბარათაშვილის №2, 0105
ტელ: +995 32 2 50 63 43
ფაქსი: +995 32 2 24 34 34

შინაარსი

1. ბინათმესაკუთრეთა ერთობლივი საქმიანობის იურიდიული ასპექტები	4
1.1 შესავალი	4
1.2 იურიდიული სტატუსი	5
1.3. ხელშეკრულებების დადება	6
1.4 ამხანაგობაში არამონაწილე და არაგადამხდელი წევრების მიმართ ზემოქმედების ბერკეტები	7
1.4.1 არმონაწილე წევრების პასუხისმგებლობა	7
1.4.2. არგადამხდელი წევრების პასუხისმგებლობა	8
1.4.3 ვალდებულების დამრღვევი წევრის გათიშვა საერთო გათბობისა და ცხელწყალმომარაგების სისტემებიდან	10
1.5 ბანკებთან ურთიერთობა და ფინანსების მოზიდვა	10
1.6 მესამე პირებისგან მომსახურების მიღება და საშემოსავლო გადასახადის გადახდა	11
1.7. საერთო კაპიტალური და მიმდინარე ხარჯების გაწევა	12
1.8. სხვა პრაქტიკული საკითხები	12
1.9. დასკვნა	13
2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ერთობლივი საქმიანობის ეკონომიკური მექანიზმები	14
2.1. ზოგადი მოსაზრებები	14
2.2. ხარჯების გადანაწილება	15
2.2.1. ცენტრალური გათბობა	17
2.2.2. გეოთერმული ცხელი წყალი	17
2.2.3. მზის ცხელწყალმომარაგება	18
2.2.4. სტრუქტურირება	21

1. ბინათმესაკუთრეთა ერთობლივი საქმიანობის იურიდიული ასპექტები

1.1 შესავალი

წინამდებარე ანგარიში მიმოიხილავს მრავალბინიან სახლებში საერთო გათბობისა და ცხელწყალმომარაგების სისტემების დანერგვისა და ამასთან დაკავშირებით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობასთან ურთიერთობის სამართლებრივ ასპექტებს. ნებისმიერი საკითხი, რომელზედაც ქვემოთ იქნება საუბარი, უნდა მოიაზრებოდეს სწორედ ამ ჭრილში.

დასკვნა მომზადებულია შემდეგი მასალების საფუძველზე:

1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი
2. საქართველოს კანონი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ
3. საქართველოს საგადასახადო კოდექსი
4. საქართველოს კანონი საჯარო რეეტრის შესახებ
5. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება N2/2/439 15.09.2009წ.
6. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს განჩინება N2/7/47607.12.2009წ.
7. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის პროგრამის“ განსახორციელებლად გათვალისწინებული თანხების განკარგვისა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის აღრიცხვის წესის დამტკიცების შესახებ“ ქ. თბილისის საკრებულოს 2010 წლის 27 დეკემბრის #14-78 გადაწყვეტილება
8. საქართველოს ეროვნული ბანკის პრეზიდენტის ბრძანება №24/04 (2011 წლის 7 აპრილი) საბანკო დაწესებულებებში ანგარიშების გახსნის და უცხოურ ვალუტაში ოპერაციების წარმოების შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე.

ქვემოთ მოცემული დასკვნები ეფუძნება ამ დოკუმენტებს.

1.2 იურიდიული სტატუსი

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არ არის იურიდიული პირი. ეს არის მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება. თავის მხრივ მრავალბინიანი სახლი არის სახლი, რომელიც შედგება ორზე მეტი ინდივიდუალური საკუთრების საგნისაგან. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არ არის მისი წევრების თავისუფალი ნების გამოვლინების შედეგი. ამხანაგობის წევრობა ელემენტარული საყოფაცხოვრებო და საარსებო მოთხოვნილებების დაკმაყოფილების ობიექტური გარემოებით განპირობებული რეალობაა. რეალობა კი არის ის, რომ გარდა ბინების ან სხვა სახის ინდივიდუალური საკუთრებისა, მობინადრეებს აქვთ ასევე საერთო მოხმარების ფართები.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას აქვს მისი ბუნებიდან ობიექტურად გამომდინარე ამოცანები, რაც განპირობებულია საერთო საკუთრების მოვლა-პატრონობის აუცილებლობით. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ამოცანებია: საერთო საკუთრების მოვლა-პატრონობა, ექსპლუატაცია და განვითარება.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები ვერ დასახვეწენ სხვა მიზნებს მათი სუბიექტური მისწრაფებების განსახორციელებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფარგლებში, ან ვერ შეამცირებენ ამხანაგობისათვის დასახულ ამოცანებს, რადგანაც ეს ეწინააღმდეგება თავად ამხანაგობის ბუნებას. ის არ არის დამოუკიდებელი თავისი მიზნების ფორმირებაში და მიზნების განსაზღვრა არ ხდება წევრთა თავისუფალი ნების საფუძველზე.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია სახლი, აგრეთვე სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, დანადგარები, საინჟინრო ქსელები და მოწყობილობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება. ამხანაგობის წევრი წარმოადგენს ინდივიდუალური ფართის მესაკუთრეს და მისი წილი საერთო ქონებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით მრავალბინიანი სახლის ბინათა საერთო ფართობთან.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას შეუძლია აღრიცხვაზე დადგომა შესაბამისი რაიონის გამგეობაში, რაც ხელს უწყობს ამხანაგობის ურთიერთობას თვითმმართველობის ერთეულებთან.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობაში დიდი როლი უკავია წესდებას, რომელიც მიიღება ამხანაგობის კრებაზე. წესდებამ შეიძლება ბევრი საკითხი დაარეგულიროს კანონისაგან განსხვავებულად, ამის თავისუფლებას თავად კანონი ანიჭებს ამხანაგობის წევრებს. ბევრ მუხლს კონკრეტული ურთიერთობის მარეგულირებელი წესის ჩამოყალიბების შემდეგ ერთვის მითითება „თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგონის წესდებით სხვა რამ არ არის დადგენილი“.

წინამდებარე ანგარიშში საკითხების მიმოხილვა განხორციელებული იქნება საქართველოს კანონმდებლობის დადგენილი მარეგულირებელი წესების მიხედვით და მხოლოდ იმ პირობით მიესადაგება ზუსტად კონკრეტული ბინათმესაკუთრეთა

ამხანაგობის შინაგან წესრიგს, თუ მას არ გააჩნია წესდება, ან მისი წესდება არ არეგულირებს რომელიმე ქვემოთაღნიშნულ საკითხს, ან თუ იგივენაირად არეგულირებს, როგორც კანონი. ხოლო იმის დასაზუსტებლად, თუ წესდებით რომელი წესის შეცვლა არის დასაშვები, თითოეულ ასეთ წესს ექნება მითითებული ე.წ. ფიფქის სიმბოლო (*).

1.3. ხელშეკრულებების დადება

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას უფლება აქვს გააფორმოს ნებისმიერი ტიპის ხელშეკრულება მესამე პირებთან. ხელშეკრულების მიზანი უნდა იყოს კანონითა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით განსაზღვრული ამხანაგობის ამოცანების განხორციელება. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას შეუძლია თავისი სახელით შეიძინოს ქონებრივი, არაქონებრივი უფლებები და ვალდებულებები, უძრავი და მოძრავი ქონება; მას უფლება აქვს განახორციელოს ამხანაგობის წესდებით განსაზღვრული სხვა ქმედებები, რომელიც არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობას, თუმცა ეს ქმედებები ისევ და ისევ დაკავშირებული უნდა იყოს ამხანაგობის საქმიანობასთან და მის ამოცანებთან.

სამართლებრივ ურთიერთობებში ამხანაგობას წარმოადგენს თავმჯდომარე ან საამისოდ უფლებამოსილი სხვა პირი*. სტანდარტულ შეთხვევაში ხელშეკრულების გაფორმებას წინ უსწრებს ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილება, ხოლო თავმჯდომარე, როგორც აღმასრულებელი ორგანო, უზრუნველყოფს გადაწყვეტილების აღსრულებას ანუ ხელშეკრულების გაფორმებას*.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, როცა მას ესწრება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3*. კრებაზე გადაწყვეტილებები მიიღება დამსწრეთა ხმათა უმრავლესობით*. ამ წესიდან კანონით დადგენილი გამონაკლისებია*:

- თავმჯდომარის არჩევა (წევრების ხმათა 2/3)
- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებისათვის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარებასთან დაკავშირებული დამატებითი ხარჯების დაკისრება. (წევრების ხმათა 2/3)
- ამხანაგობის წესდების მიღება (თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა რაოდენობა თორმეტს არ აღემატება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებას იღებენ ხმათა 3/4-ით, ხოლო ყველა დანარჩენ შემთხვევაში – ხმათა 2/3-ით)
- წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობის დაფიქსირება (წევრების ხმათა 2/3)
- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა

ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე (წევრების ხმათა 100%). ეს უკანასკნელი წესი პრაქტიკაში უკავშირდება წევრისათვის საერთო ქონების ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემას.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილების შესრულება სავალდებულოა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თითოეული წევრისათვის, მათ შორის, მათთვისაც, ვინც კენჭისყრაში მონაწილეობა არ მიიღო ნებისმიერი მიზეზით*. თუმცა ამ წესიდანაც არსებობს გამონაკლისი: მესაკუთრეს, რომელსაც ხმა არ მიუცია იმ ღონისძიებებისათვის, რომლებიც პირდაპირ დაკავშირებული არ არის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობასა და ექსპლუატაციასთან, არ არის ვალდებული გაიღოს ხარჯები ამგვარი ღონისძიებებისათვის, ამასთანავე, მას არ აქვს ამ ღონისძიებების შედეგებით სარგებლობის უფლება.*

ამ ქვეთავში ახსნილ წესებს თუ მივუსადაგებთ საერთო გათბობისა და ცხელწყალმომარაგების სისტემების მრავალბინიან სახლში დანერგვის შემთხვევას, მივიღებთ შემდეგ სურათს: საერთო გათბობისა და ცხელწყალმომარაგების სისტემების შექმნის ან სარგებლობაში მიღება წარმოადგენს საერთო ქონების განვითარებას. ამხანაგობის კრება გადაწყვეტილებას იღებს დამსწრე წევრთა ხმების უბრალო უმრავლესობით. წევრი, რომელმაც არ მისცა ხმა აღნიშნულ საკითხების დადებითად გადაწყვეტას, არ არის ვალდებული მონაწილეობა მიიღოს შექმნის ან სარგებლობის ხარჯებში, თუმცა მას არც იმის უფლება ექნება, რომ ისარგებლოს საერთო გათბობისა და ცხელწყალმომარაგების სისტემებით.

1.4 ამხანაგობაში არამონაწილე და არაგადამხდელი წევრების მიმართ ზემოქმედების ბერკეტები

1.4.1 არმონაწილე წევრების პასუხისმგებლობა

წევრისათვის, რომელმაც კრებაზე ხმა მისცასაერთო გათბობისა და ცხელწყალმომარაგების სისტემების შექმნას/სარგებლობაში აღებას, სავალდებულოა სისტემების მოვლა-პატრონობასთან და ექსპლუატაციის საკითხთან დაკავშირებული გადაწყვეტილების შესრულება და შესაბამისი ხარჯების გაღება, მიუხედავად იმისა, მისცა თუ არა ხმა კრებაზე აღნიშნულ (მოვლა-პატრონობასთან და ექსპლუატაციასთან დაკავშირებულ) საკითხს*.

თუმცა კანონი ცალკე გამოყოფს კიდევ ერთ ასპექტს – ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარებასთან დაკავშირებული დამატებითი ხარჯების

დაკისრებას. აღნიშნული წევრებისათვის დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3 დაამტკიცებს.

გამოდის რომ წევრი, რომელმაც მხარი დაუჭირა სისტემების შექმნას/სარგებლობით აღებას, პასუხისმგებელია სისტემის მოვლა-პატრონობასთან და ექსპლუატაციასთან დაკავშირებულ ნებისმიერ ხარჯზე, მაგრამ იგივე წევრი იმ შემთხვევაში იქნება ვალდებული ასეთი ქონების განვითარების დამატებითი ხარჯის გაღებაზე, თუ გადაწყვეტილებას დაამტკიცებს წევრთა 2/3.

1.4.2. არგადამხდელი წევრების პასუხისმგებლობა

იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი ჰქონდა წევრის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობას, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრედიტორების მოთხოვნები შეიძლება დაკმაყოფილდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ქონებიდან. ეს გამომდინარეობს კანონის იმ დათქმიდან, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებებზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობი სწევრები პასუხს აგებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში თავიანთი წილის შესაბამისად, პერსონალურად და არაგორც სოლიდარული მოვალეები.

იმის უზრუნველსაყოფად, რომ წევრი აუცილებლად შეასრულებს კრედიტორის წინაშე ნაკისრ ვალდებულებებს, შესაძლებელია რამდენიმე მექანიზმის გამოყენება:

იპოთეკა: წევრის კუთვნილი ბინა (უძრავი ქონება) დაიტვირთება იპოთეკით კრედიტორის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად და იმ შემთხვევაში, თუკი არ შეასრულებს ვალდებულებას, შესაძლებელი იქნება ბინის რეალიზაციიდან მიღებული თანხით კრედიტორის (ქონების გამყიდველის/სარგებლობაში გადაცემი) დაკმაყოფილება. ამისათვის იდება იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელიც რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში. იპოთეკა არის ძალზედ საიმედო გზა, ვინაიდან იმ შემთხვევაშიც კი, თუ წევრმა გაყიდა ბინა, ან თუ სხვა მესამე პირმა სასამართლოს ან სხვა კანონმდებლობით დადგენილი გზით მოახდინა მისი იძულებითი რეალიზაცია (მაგალითად აუქციონზე გაყიდვა), იპოთეკა მიჰყვება უძრავ ქონებას და იპოთეკარს (კრედიტორი, რომლის სასარგებლოდაც არის ბინა იპოთეკით დატვირთული) ნებისმიერ დროს შეუძლია მოითხოვოს ვალდებულების შესრულება ბინის იძულებითი რეალიზაციით. იპოთეკის კიდევ ერთი დადებითი მხარეა სანოტარო აღსრულების ფურცელი: კრედიტორისა და მესაკუთრის წერილობითი ფორმით დადებული ხელშეკრულებით მხარეებს შეუძლიათ გაითვალისწინონ, რომ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორისთვის გადაცემა და რეალიზაცია შეიძლება განხორციელდეს ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის საფუძველზე. ასეთ შემთხვევაში მხარეთა შორის დადებული გარიგება დადასტურებული უნდა იქნეს

სანოტარო წესით. ასეთ დროს სასამართლოსათვის მიმართვა აღარ არის საჭირო, სააღსრულებლო ბიუროს მიერ პირდაპირ მოხდება იძულებითი წესით ბინის რეალიზაცია ან კრედიტორისათვის გადაცემა.

მიზმული ვალდებულების რეგისტრაცია: თავმჯდომარეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებასთან შეთანხმებით ან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ უფლებამოსილ სხვა პირს შეუძლია საჯარო რეესტრში დაარეგისტრიროს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის დავალიანება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წინაშე, როგორც უძრავ ნივთზე მიზმული ვალდებულება, თუ იგი აღემატება 500 ლარს.

უძრავ ნივთზე მიზმული ვალდებულება ნიშნავს იმას, რომ საჯარო რეესტრში წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ ფართზე/ბინაზე მოხდება ჩანაწერის გაკეთება წევრის მიერ ამხანაგობის წინაშე არსებული დავალიანების შესახებ. ინდივიდუალური საკუთრების გასხვისების შემთხვევაში ყოფილი მესაკუთრის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობასთან დაკავშირებულ შეუსრულებელ ვალდებულებებზე პასუხს აგებს ახალი მესაკუთრე პერსონალურად და როგორც სოლიდარული მოვალე. ამ შემთხვევაში პერსონალურ პასუხისმგებლობას, რომელიც რიგ შემთხვევებში შესაძლოა არაფრისმომცემი იყოს (მაგალითად როცა პირს უკვე არანაირი ქონება გააჩნია) ემატება უძრავი ქონებით უზრუნველყოფა.

მიზმული ვალდებულების დროს თუ მოხდა ისე, რომ სხვა მესამე პირმა განახორციელა წევრის ქონების იძულებითი რეალიზაცია აუქციონზე გაყიდვის გზით, იპოთეკისგან განსხვავებით მიზმული ვალდებულება არ მიჰყვება უძრავ ნივთს და უქმდება.

მიზმული ვალდებულება იპოთეკისგან კიდევ იმით განსხვავდება, რომ თუ წევრმა არ შეასრულა ვალდებულება (არ გადაიხადა) მაშინ ამხანაგობა ჯერ მიმართავს სასამართლოს და მხოლოდ სასამართლო გადაწყვეტილების ძალაში შესვლის შემდეგ (ეს შეიძლება მოიცავდეს ერთიდან სამამდე ინსტანციას და დროც შესაბამისად სჭირდება, დაახლოებით, სამი თვიდან წელიწადნახევრამდე), მაშინ როცა ნოტარიუსის მიერ გაცემული აღსრულების ფურცელი მოქმედებას იწყებს დაუყოვნებლივ. ვადები შეიძლება შემცირდეს თუ ხელშეკრულებაში ჩაიდება შეთანხმება არბიტაჟის შესახებ, მხარეები დავის წარმოშობის შემთხვევაში მიმართავენ კერძო არბიტრაჟს და პროცესის დასრულება შედარებით მოკლე ვადებში მოხდება.

მიზმული ვალდებულების რეგისტრაციის დროს საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება წევრის ვალდებულება მხოლოდ ამხანაგობასთან მიმართებაში, თუმცა თავის მხრივ ვალდებული იქნება კრედიტორის წინაშე.

პირგასამტეხლო: პირგასამტეხლოს გათვალისწინება ხელშეკრულებაში პასუხისმგებლობის შეგრძნებისა და ვალდებულების შესრულების ალბათობის გაზრდის კიდევ ერთი საშუალებაა. წევრს ვალდებულების დარღვევის შთხვევაში დაეკისრება პირგასამტეხლო კრედიტორის წინაშე (ეს შეიძლება იყოს ერთჯერადი ან გარკვეულ პერიოდზე გათვლილი). აქ გასათვალისწინებელია ის, რომ

პირგასამტეხლოს დარიცხვა არ უნდა იყოს ავტომატური პროცესი, არამედ უნდა იყოს მითითებული პირობა, რომ მხოლო კრედიტორი თუ მოითხოვს, იმ შემთხვევაში დაერიცხება წევრს პირგასამტეხლო. თუ პირგასამტეხლო იქნება ავტომატურად სავალდებულო, ხოლო კრედიტორი გარკვეულ მოსაზრებათა გამო არ დაარიცხავს და არ გადაახდევინებს წევრს მას, მაშინ კრედიტორს მაინც ჩაეთვლება შემოსავალში და დაიბეგრება ჩვეულებრივი წესით.

1.4.3 ვალდებულების დამრღვევი წევრის გათიშვა საერთო გათბობისა და ცხელწყალმომარაგების სისტემებიდან

ეს ყველაზე მარტივი სადამსჯელო მექანიზმია, ეს სამართლიანიც არის და სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი ნორმებიდანაც გამომდინარეობს, მაგრამ სასურველია ასეთი დათქმა ჩადებული იყოს ხელშეკრულებაშიც, როგორც გამაფრთხილებელი და პრევენციული ზომა. თუმცა ასეთი მექანიზმი ვერ უზრუნველყოფს გადასახდელი თანხების ამოღებას.

1.5 ბანკებთან ურთიერთობა და ფინანსების მოზიდვა

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას შეიძლება ჰქონდეს საანგარიშგებო და სხვა ანგარიშები ბანკში, აგრეთვე სხვა საჭირო რეკვიზიტები. მას ბანკში ანგარიში ეხსნება გარკვეული დოკუმენტაციის წარდგენის საფუძველზე, კერძოდ:

- განაცხადი ანგარიშის გახსნაზე;
- ამხანაგობის წესდება ან ხელშეკრულება, ასეთის არსებობის შემთხვევაში;
- ანგარიშის გახსნასა და განკარგვაზე უფლებამოსილი პირის (პირების) პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და ხელმოწერის ნიმუში;
- საგადასახადო რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი (გადასახადის გადახდის ვალდებულების მქონე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შემთხვევაში). თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას ანგარიშის გახსნის შემდგომ დაუდგა გადახდის ვალდებულება, ბანკს დამატებით წარედგინებასაგადასახადო ორგანოებში რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი, წინააღმდეგ შემთხვევაში მთელი პასუხისმგებლობა ეკისრება ამხანაგობას.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას უფლება აქვს ფულადი სახსრების ბანკებში ან სხვა საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსება;

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას შეუძლია ისარგებლოს საბანკო კრედიტით.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას შეუძლია ისარგებლოს ქ. თბილისის საკრებულოს მიერ დამტკიცებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ხელშეწყობის პროგრამით, რომლის ფარგლებშიც გამგეობაში აღრიცხვაზე მყოფ ამხანაგობებს საშუალება ეძლევათ შესაბამისი გამგეობისაგან მიიღონ ნაწილობრივი დაფინანსება ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ექსპლუატაციისა და განვითარებისათვის

აუცილებელი სამუშაოებისათვის. ამ აუცილებელ ღონისძიებების ჩამონათვალს და გამგეობის თანამონაწილეობის წილის პროცენტულ მაჩვენებელს ადგენს საკრებულო.

1.6 მესამე პირებისგან მომსახურების მიღება და საშემოსავლო გადასახადის გადახდა

საგადასახადო მიზნებისათვის ბინათმსაკუთრეთა შესაძლებელია წარმოადგენდეს საწარმოს. საწარმოდ ითვლება შემდეგი წარმონაქმნები, რომლებიც ახორციელებენ ეკონომიკურ საქმიანობას ან შექმნილი არიან ეკონომიკური საქმიანობის განსახორციელებლად:

ა) საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შექმნილი იურიდიული პირები;

ბ) უცხო ქვეყნის კანონმდებლობის შესაბამისად შექმნილი კორპორაციები, კომპანიები, ფირმები და სხვა მსგავსი წარმონაქმნები, მიუხედავად იმისა, აქვთ თუ არა იურიდიული პირის სტატუსი, აგრეთვე უცხოური საწარმოს მუდმივი დაწესებულება;

გ) გაერთიანებები, ამხანაგობები და სხვა მსგავსი წარმონაქმნები, რომლებიც არ არის გათვალისწინებული ამ ნაწილის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებით.

ეკონომიკურ საქმიანობად ითვლება ნებისმიერი საქმიანობა, რომელიც მიზნად ისახავს მოგების, შემოსავლის ან კომპენსაციის მისაღებას, მიუხედავად ასეთი საქმიანობის შედეგებისა.

თუ ბინათმსაკუთრეთა ამხანაგობამ განახორციელა ეკონომიკური საქმიანობა, იგი უნდა დარეგისტრირდეს გადასახადის გადამხდელად და ჩაითვლება საწარმოდ საგადასახადო თვალსაზრისით.

ეკონომიკური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი, პირველ რიგში, გამოყენებული უნდა იქნეს ბინათმსაკუთრეთა ამხანაგობის წესდების შესაბამისად, ამხანაგობის ამოცანების განსახორციელებლად. დასაბეგრი მოგება (შემოსავალი) მიეკუთვნება ბინათმსაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს წილის შესაბამისად და ჩაირთვება მათ ერთობლივ შემოსავალში.

ბინათმსაკუთრეთა ამხანაგობის შემოსავლის წყარო შეიძლება იყოს ასევე ნებისმიერი სხვა სახის შემოსავალი, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობით არ არის აკრძალული. ეს შეიძლება იყოს გრანტები, შემოწირულობები, ან სხვა სახის დახმარება.

ბინათმსაკუთრეთა ამხანაგობას შეუძლია დადოს ხეშეკრულებები კანონით დაშვებული ნებისმიერი მომსახურების მიღებაზე. მომსახურების მიღების დროს საკითხი, თუ ვის ეკისრება მომსახურები მიმწოდებელი პირის მიერ ბიუჯეტში გადასახდელი გადასახადის გადახდის ვალდებულება, დამოკიდებულია რამდენიმე ფაქტორზე:

- თუ მომსახურების მიმწოდებელი არის გადასახადის გადამხდელად დარეგისტრირებული (საწარმო, ორგანიზაცია, ინდივიდუალური მეწარმე,

გაერთიანება, ამხანაგობა და სხვა მსგავსი წარმონაქმნი, რომელსაც შეიძლება წარმოეშვას საგადასახადო ვალდებულება, საქართველოს მოქალაქე ფიზიკური პირი, რომელიც რეგისტრირებულია გადასახადის გადამხდელად) მაშინ ბიუჯეტთან ანგარიშსწორებას აწარმოებს თავად მომსახურების მიმწოდებელი.

- **თუ მომსახურების მიმწოდებელი არ არის დარეგისტრირებული გადასახადის გადამხდელად, მაშინ კიდევ ორი ვარიანტია:** ა) **თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა დარეგისტრირებულია გადასახადის გადამხდელად** ამხანაგობასევალება მომსახურების მიმწოდებელს დაუკავოს გადახდის წყაროსთან გადასახადი და გადარიცხოს ბიუჯეტში. ბ) **თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არ ეწევა ეკონომიკურ საქმიანობას და არ არის დარეგისტრირებული გადასახადის გადამხდელად, მაშინ მომსახურების მიმწოდებელი თავად მოაგვარებს საგადასახადო ვალდებულების შესრულების საკითხს.**

1.7. საერთო კაპიტალური და მიმდინარე ხარჯების გაწევა

ამ საკითხზე უკვე იყო ზემოთ მსჯელობა ვრცლად, თუმცა მოკლე დასკვნის სახით აქაც შეიძლება ითქვას, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს (მესაკუთრეებს) ეკისრებათ ვალდებულება გაიღონ მათი საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისთვის ხარჯები, იქნება ეს მიმდინარე თუ კაპიტალური რემონტი ან სხვა. თუმცა მესაკუთრეს, რომელსაც ხმა არ მიუცია იმ ღონისძიებებისათვის, რომლებიც პირდაპირ დაკავშირებული არ არის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობასა და ექსპლუატაციასთან, არ ეკისრება ამგვარი ღონისძიებების შედეგად წარმოშობილი ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება, ამასთანავე, მას არ აქვს ამ ღონისძიებებიდან გამომდინარე სარგებლობათა მოთხოვნის უფლებაც.

1.8. სხვა პრაქტიკული საკითხები

მრავალბინიან სახლში საერთო სარგებლობის სისტემების დამონტაჟებას შესაძლებელია თან ახლდეს გარკვეული სიძნელეები. აღნიშნული სიძნელეები პრაქტიკაში დაფიქსირებული შემთხვევების მიხედვით შეიძლება იყოს შემდეგი სახის:

სისტემების დაზიანება. გათვალისწინებულ უნდა იქნეს დამონტაჟებული სისტემების დაცულობის საკითხი. სისტემასთან შეხებისა და ექსპლუატაციის უფლებამოსილების მქონე პირთა წრე უნდა იყოს განსაზღვრული ზუსტად და ეს უნდა იყოს არა ერთი, არამედ რამდენიმე პირი, რომლებიც უერთმანედოთ ვერ იმოქმედებენ. ამით შესაძლებელი იქნება პასუხისმგებლობის გადანაწილება და ზიანის დადგომის შემთხვევაში კონკრეტული ზიანზე პასუხისმგებელი პირის ადვილად განსაზღვრა.

საერთო მრიცხველების არსებობა. საერთო სისტემებს სავარაუდოდ საერთო მრიცხველებიც ექნებათ. ხოლო საერთო მრიცხველით გამოანგარიშებული ხარჯების გადანაწილება შესაძლებელია გახდეს პრობლემური. აქ საჭიროა ძალიან ზუსტი პრინციპის ჩამოყალიბება და ზუსტი მექანიზმების დანერგვა. მაგალითად, თუ მოხდება ინდივიდუალური თბომრიცხველების მიმაგრება თითოეულ წევრ/მომხმარებელზე, თბომრიცხველი უნდა გამართული იყოს რათა არ მოხდეს სართულების მიხედვით წყლის წნევის განსხვავების გამო არათანაბარი თანხის დაფიქსირება. ასევე შესძლოა გამოყენებულ იქნეს დათვლის მაქსიმალურად ზუსტი ფორმულები.

ყაზტრანსგაზთან ურთიერთობა. თუ საჭირო შეიქმნება ბუნებრივი გაზის გამოყენება, უნდა გავითვალისწინოთ შპს „ყაზტრანსგაზ–თბილისის“ მიერ ტარიფების დარიცხვის პრინციპი, კერძოდ მას გააჩნია სამომხმარებლო და კომერციული ტარიფები და კომერციული უფრო მაღალია, ვიდრე სამომხმარებლო. როცა მრავალბინიან სახლს საერთო მოხმარების გაზის მრიცხველი აქვს და აბონენტად არის აღრიცხული ამხანაგობა, შპს „ყაზტრანსგაზ–თბილისი“ ამას განიხილავს როგორც კომერციული პირისათვის გაზის მიწოდებას და ტარიფიც შესაბამისად კომერციულია. ამის თავიდან ასაცილებლად შესაძლებელია აბონენტად ერთ–ერთი წევრის აყვანა, თუმცა იმ წევრის პასუხისმგებლობა იზრდება და ამაზე შესაძლოა არც ერთი წევრი არ დათანხმდეს. შპს „ყაზტრანსგაზ–თბილისი“-ს მხრიდან აღნიშნული პრობლემის გადაჭრის სხვა გზა დღემდე არ ყოფილა შემოთავაზებული.

წევრთა მხრიდან უპასუხისმგებლობა. საქართველოში საერთო მოხმარების სისტემებისა და ზოგადად საგნების მიმართ პასუხისმგებლობის გრძნობა არის შედარებით დაბალი. ამიტომ ძნელდება ასეთი სისტემების გამართულად და შეუფერხებლად მუშაობის უზრუნველყოფა. დაბალი პასუხისმგებლობის გრძნობა შეიძლება გამოვლინდეს წევრის მიერ მასზე დაკისრებული თანხის გადაუხდელობაში ან სისტემისადმი გაუფრთხილებლად მოპყრობასა და დაზიანებაში. საჭიროა ამხანაგობასთან დადებულ ხელშეკრულებაში რაც შეიძლება დაწვრილებით და ზუსტად იქნეს შეთანხმებული ყველა ნიუანსი, ყველა შესაძლო გართულება და მათი აღმოფრხრის გზები.

1.9. დასკვნა

დასკვნის სახით შეიძლება ითქვას, რომ მრავალბინიან სახლებში საერთო გათბობისა და ცხელწყალმომარაგების სისტემების დანერგვის დროს არასამეწარმეო ან კომერციულ პირსა და ამხანაგობას შორის მოლაპარაკებების პროცესში ზეპირად შეთანხმებული ყველა საკითხი უნდა აისახოს უპირველესად ამხანაგობის კრების ოქმში, რომელსაც ხელს მოაწერს ყველა დამსწრე წევრი და იქნება ნოტარიულად დამოწმებული, ხოლო შემდეგ იგივე პირობები შეტანილ უნდა იქნეს ხელშეკრულებაში. ამ გზით ორივე მხარის ინტერესები მაქსიმალურად იქნება დაცული.

2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ერთობლივი საქმიანობის ეკონომიკური მექანიზმები

2.1. ზოგადი მოსახურებები

კომუნალური მომსახურების უზრუნველყოფა შედგება ტექნიკური, ადამიანური და ეკონომიკური რთული სისტემისგან, რომლის დანერგვა და შენარჩუნება შესაძლებელია სხვადასხვა მხარეთა ძალისხმევის გათვალისწინებით. როგორც წესი, ეკონომიკური და იურიდიული სისტემა სტაბილურობით უნდა გამოირჩეოდეს. მოწყობილობის ან ადამიანური ფაქტორის გამო გამოწვეული უმნიშვნელო ნგრევა და შეუსაბამობა ანაზღაურებადი უნდა იყოს, რაც ხელს შეუწყობს მომსახურების აღდგენას და გრძელვადიანი სტაბილურობის შენარჩუნებას და არა სისტემის გაუარესებას.

ამ ქვეთავში, ჩვენ ძირითადად დავინტერესდებით იმ პოტენციური ეკონომიკური მექანიზმებით და სახელშეკრულებო შეთანხმებებით, რომელნიც ჩვენი აზრით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების კომუნალური მომსახურებით უზრუნველყოფის მიზანს ყველაზე უკეთ მოერგება და რომელიც უნდა აისახოს ამხანაგობის რიგით შეხედრაზე მიღებულ გადაწყვეტილებებსა თუ ამხანაგობასა და მომსახურების მიმწოდებელს შორისგაფორმებულ ხელშეკრულებებში.

ხარჯების გადანაწილების და გადახდის მეთოდები კომუნალური სისტემის აუცილებელ შემადგენლებს წარმოადგენენ. ისინი დიდწილად განაპირობებენ მაცხოვრებელთა ქმედებებს და აქედან გამომდინარე სისტემის შემდგომ არსებობას. ამ მექანიზმისთვის აუცილებელი მოთხოვნაა, რომ მან მომხმარებელთა შორის პასუხისმგებლობათა და გადახდის სამართლიანი გადანაწილება უზრუნველყოს და იმავდროულად იყოს იმდენად მოქნილი, რომ ბინათმშენებლობის ამხანაგობას მდგრადი მომსახურება გაუწიოს, იმ შემთხვევაშიც კი თუკი მისი რამდენიმე წევრი დროებით ან ხანგრძლივი პერიოდით, ხელშეკრულებებით გათვალისწინებულ ფინანსურ თუ სხვა სახის ვალდებულებებს ვერ შეასრულებს.

გამორთვის შესაძლებლობა და წესრიგი აუცილებელი დამაბალანსებელი მექანიზმია, რომელიც ბინათმშენებლობის ამხანაგობის წევრებმა მდგრადი სისტემის

უზრუნველსაყოფადუნდა გაითვალისწინონ. ისინი ვინც არ იხდიან მომსახურებისთვის, სერვისის მიღება უნდა შეუწყდეთ.

ცენტრალური გათბობის ღონისძიება, მისი ხარჯებიდან გამომდინარე და არასაკმარისი მოგების გათვალისწინებით მიმდინარე საპილოტე პროექტში არ არის განხილული. თუმცა, ამ ქვეთავის მთავარი დასკვნები და რეკომენდაციები შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას მრავალბინიან საცხოვრებელ კორპუსებში ცენტრალური გათბობის მიწოდების შემთხვევებშიც.

ქვემოთ, ჩვენ წარმოვადგენთ ჩვენი აზრით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა შორის ხარჯთა გადანაწილების მიუკერძოებელ და სამართლიან პრინციპებს. მაცხოვრებლებს ამ პრინციპების განხილვა დისკუსიებისას შეუძლიათ, ხოლო ცალკეულ შემთხვევებზე საბოლოო გადაწყვეტილებაშეხვედრებზე უნდა იქნას მიღებული. ამ ქვეთავის დარჩენილ ნაწილში წარმოდგენილი ანალიზი და დასკვნები უფრო მეტად მიესადაგება აღნიშნული ტექნოლოგიების კომერციულ განხორციელებას, ვიდრე საპილოტე პროექტის მიზნებს, თუ განსაკუთრებული დატვირთვა არ ექნა.

2.2. ხარჯების გადანაწილება

საერთო ფართისა და მომსახურების შემთხვევაში ხარჯთა მიუკერძოებელი და სამართლიანი გადანაწილება მდგრადობის საფუძველია. ქვემოთ, ჩვენ შევეცდებით გაავანალიზოთ ხარჯთა გადანაწილების პრინციპები, რომელნიც უფრო უკეთ მიესადაგება საერთო მომსახურების საშუალებით ცხელი წყლისა და გათბობის მიწოდების გრძელვადიან მდგრად უზრუნველყოფას. ცხადია, რომ თითოეული ამხანაგობა სპეციფიკური პირობებითხასიათდება და ამიტომაც საბოლოო გადაწყვეტილება ცალკეული შემთხვევებზე ამხანაგობის შეხვედრებზე უნდა იქნას მიღებული.

საქართველოში ბინათმშენებლობის ამხანაგობებსსერიოზულ ფინანსებთან დაკავშირებული პროექტების გასახორციელებლად საკმარისი რესურსები არ გააჩნიათ, ამასთან წევრებს შორის საერთო მოგების მიღების სურვილი არცთუ ისე ძლიერია. ბინათმშენებლობის ამხანაგობის მიერ გარკვეული მიზნის მიღწევის შესაძლებლობა ხშირად მისი სუსტი რგოლის უნარით განისაზღვრება - სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ - ამხანაგობის ნაკლებად შეძლებული და მცირე ინტერესის მქონე წევრის უნარით. ამ პრობლემის გადასაჭრელად, აუცილებელია მკაფიოდ

გამოხატული საერთო ინტერესი და მეტ-ნაკლები ბალანსირების სქემები, რომლებიც ამ სისუსტეებს გაითვალისწინებს.

არსებობს ხარჯის სამი ძირითადი სახეობა, რომლებიც ამხანაგობის წევრებმა უნდა გაიღონ:

1. ახალი სისტემების და მოწყობილობების კაპიტალური ხარჯი
2. შენახვისა და ექსპლუატაციის ხარჯები
3. დაუგეგმავი შეკეთების ხარჯები, რომელიც გამოწვეულია მოწყობილობის გაფუჭების ან სხვა მოულოდნელი შემთხვევების მიზეზის გამო

ბინათმშენებლობის ამხანაგობის მიერ ახალი აღჭურვილობისა და მოწყობილობის მონტაჟისთვის გაწეული კაპიტალური ხარჯი ერთჯერადი სრული ღირებულებაა. როგორც წესი, ეს საკმაოდ მაღალი ღირებულება მაცხოვრებლებს შორის ნაწილდება. განახლებადი ახალი ენერგო სისტემების მონტაჟის შემთხვევაში, კაპიტალური ხარჯი საკმაოდ მაღალია და შესაძლებელია მაცხოვრებელთა მნიშვნელოვანი რაოდენობისთვის საკმაოდ ხელმიუწვდომელიც კი იყოს. ამიტომ, შესაძლებელია, ამ თანხის გადანაწილება სესხის მექანიზმის საშუალებით, რომ დაბალი შემოსავლის მქონე მაცხოვრებლებმა ახალი სისტემის მონტაჟსა და სარგებლის მიღებაში მონაწილეობა მიიღონ.

შენახვისა და ექსპლუატაციის ხარჯები ზოგადად ზომიერ ხარჯებად აღიქმევა და ბინათმშენებლობის ამხანაგობის წევრების მიერ უფრო ადვილი გასაწევია. მოულოდნელი შეკეთების ხარჯები, მოითხოვს ან ერთგვარი სარეზერვო თანხის არსებობას, რომელიც პასუხისმგებლიანი ამხანაგობის წევრების მიერ იქნება მართული ან ისეთი მექანიზმის შემუშავებას, რომ საჭირო დროს თანხის შეგროვება სწრაფად განხორციელდეს, რაც დიდი ალბათობით პრობლემის მოგვარებას დროში დააყოვნებს.

არსებული გამოცდილებიდან გამომდინარე, მაცხოვრებელთა მიერ ხარჯების გადანაწილების სხვადასხვა გზა არსებობს:

- **ხარჯების თანაბარი განაწილება** - ეს გახლავთ საერთო მომსახურების, მაგალითად საკიბურის განათება და დასუფთავება
- **ერთ სულ მოსახლეზე ან საცხოვრებელი ფართის მიხედვით გადასახადი** - ასეთია მაგალითად ნარჩენების უტილიზაციის მომსახურების გადასახადი. ეს

მეთოდი გამოიყენება კომუნალური კომპანიების მიერ განუზომელი მოხმარებისას (გეოთერმული წყლის მომწოდებელთა ჩათვლით)

- **გადასახადი მიღებულ მომსახურებაზე** - (ელექტროენერგია, ბუნებრივი აირი, ცხელი წყალი)

უკანასკნელი უფრო სამართლიანი ვარინატია, თუმცა მოითხოვს ზუსტ აღრიცხვას. ქვემოთ, ჩვენ გავუწევთ რეკომენდაციას ამ მეთოდს, ვინაიდან მზის ცხელწყალმომარაგების სისტემებისთვის ის უფრო გამოსადეგია.

2.2.1. ცენტრალური გათბობა

ამ პროექტში, ჩვენ ცენტრალური გათბობის სისტემის მონტაჟს არ განვიხილავთ, თუმცა შემოთავაზებული პრინციპების უმეტესობა ამ შემთხვევისთვისაც მისაღებია. ახალი კორპუსის მშენებლობის შემთხვევაში, ეს ხარჯები გაწერილია ბინის ღირებულებაში და შემდგომ განხილვას არ ექვემდებარება. რაც შეეხება უკვე აშენებულ კორპუსში ცენტრალური გათბობის სისტემის მონტაჟს, უფრო მართებული იქნება თუკი კაპიტალური ხარჯის გადანაწილება გასათბობი ფართობის მიხედვით მოხდება. თუმცა, ყველა შემთხვევაში ეს საკითხი ამხანაგობის წევრთა შორის მოლაპარაკების საგანს წარმოადგენს.

ცენტრალური გათბობის მიმდინარე ხარჯები ძირითადად უკავშირდება საწვავისა და შენახვის ხარჯებს. საწვავის ხარჯების გადანაწილება მიღებული მომსახურების შესაბამისად უნდა მოხდეს. მიუხედავად იმისა, რომ ენერგო ნაკადის მრიცხველი არ არის იაფი, ის სისტემის აუცილებელ შემადგენელს წარმოადგენს, სხვაგვარად ერთ სულ მოსახლეზე ან ფართობის მიხედვით გაანგარიშებული გადასახადები არასტაბილურ სისტემად გარდაიქცევა, სადაც ცალკეული მაცხოვრებელი არ იქნება ორიენტირებული გათბობის დანახარჯების დაზოგვაზე, ხოლო შედეგად ასეთი სისტემა მხოლოდ ენერგიისა და ფულის ფლანგვის წყარო იქნება. მას მდგრადობის კუთხითაც პრობლემები შეექმნება და ძალიან მოკლე დროში მოიშლება კიდევ.

2.2.2. გეოთერმული ცხელი წყალი

გეოთერმული ცხელი წყალის მიწოდება კერძო მომწოდებლის მიერ იმართება. შპს „გეოთერმია“ რომელიც გეოთერმული ჭაბურღილის ლიცენზიას ფლობს და ამავდროულად დისტრიბუციასაც ახორციელებს. კომპანია იღებს პასუხისმგებლობას სისტემის შენახვაზე. თანხის წარმატებული შეგროვების მიზნით,

დისტრიბუტორმა სისტემის კომერციალიზაცია უნდა მოახდინოს ან საგადასახადო დისციპლინის უზრუნველსაყოფად ინდივიდუალური აღრიცხვა, გამორთვა და მკაცრი პოლიტიკა უნდა გაატაროს. ხარჯების შეგროვების ყველაზე ბუნებრივი გზა იქნება თუკი „გეოთერმია“ უზრუნველყოფს სისტემის მონტაჟს და გაწეულ ხარჯებს წყლის ღირებულებაში გაწერს. ამ შემთხვევაში მაცხოვრებლებს არა კოლექტიური არამედ ინდივიდუალური პასუხისმგებლობა დაეკისრებათ. ამასთან მაცხოვრებლებს უნდა დაეკისროს პასუხისმგებლობა, რომ მათი ქმედებებიმთლიან სისტემას არ ავნებს და დანარჩენ მომხმარებლებს მიწოდებაში პრობლემებს არ შეუქმნის. „გეოთერმიის“ კომერციული გადაწყვეტილებისა და მაცხოვრებლებთან დადებული შეთანხმების საფუძველზე, შესაძლებელია რომ მომხმარებლებმა აიღონ პასუხისმგებლობა სისტემასთან მიერთებაზე ან მისაერთებლად გადაიხადონ გარკვეული თანხა. საკუთრივ პროცესი დამოკიდებული იქნება მოხმარებული ცხელი წყლის საფასურის გადახდასა და „გეოთერმიას“ მიერ მიწოდების საიმედოობის შენარჩუნების უნარზე.

2.2.3. მზის ცხელწყალმომარაგება

როგორც ადრე აღინიშნა, საცხოვრებელ კორპუსებში მზის ცხელწყალმომარაგების სისტემების გამოყენებას გააჩნია რიგი უპირატესობები, რაც მათი ფართოდ გამოყენების საშუალებას იძლევა.

ა. მასშტაბის ეკონომიიდან გამომდინარე, საერთო სისტემა მომხმარებელთა უმეტესობისთვის შესაძლებელია მისაღებიც კი იყოს. საერთო სარგებლობა გამათბობლების მიერ მზის ენერჯის ეფექტურ გამოყენებას უზრუნველყოფს და

ბ. საერთო სარგებლობით დაბალი სართულების მაცხოვრებლები მზის ენერჯით ისარგებლებენ

ამავე დროს, ზემოთ განხილულ ვარიანტებთან შედარებით, გარკვეული ასპექტების გათვალისწინებით მზის ცხელწყალმომარაგების ვარიანტი უფრო განსხვავებული და უფრო რთულია:

- სისტემის დაბალი ან თუნდაც უმნიშვნელო მიმდინარე ხარჯების მიუხედავად მაცხოვრებელთა შორის შეზღუდული სარგებელი გადანაწილდება - ამასთან შესაძლოა მაცხოვრებლებმა არ გამოხატონ დიდი ინციატივა წყლის დაზოგვის საკითხში და სხვებს მათივე სამართლიანი წილის გამოყენების უფლება არ მისცენ

- მონტაჟის კაპიტალური ხარჯი საკმაოდ მაღალია, რაც მხოლოდ ამხანაგობის წევრების მიერ მონატაჟისთვის საჭირო ფინანსების მოძიების პროცესსართულებს, განსაკუთრებით მაშინ როდესაც ეს სისტემა დაბალი შემოსავლიანი წევრებისთვის ხელმიუწვდომელია
- არ არსებობს დამოუკიდებელი ეკონომიკური აგენტი ან სერვისი, რომელიც პირდაპირ დაინტერესებული იქნება მომსახურების გაწევასა და შენარჩუნებაზე
- მაცხოვრებლებისთვის არის გამოსავალი, რომ წყლის გაცხელების ტრადიციულ მეთოდს დაუბრუნდნენ

ეს ფაქტორები შესაძლოა მზის ცხელწყალმომარაგების სისტემის გამვირების და მისი სტაბილური მუშაობის ხელისშემშლელიც კი გახდეს, მანამ სანამ განსაკუთრებული ზომები არ გატარდება მაცხოვრებელთა დასარწმუნებლად, რომ დაიზოგოს მზის ცხელწყალმომარაგება და არ მოხდეს მისი დიდი რაოდენობით გამოყენება, გადასახადის გადანაწილება დროულად განხორცილდეს და მოხდეს სისტემის უფრო ეკონომიურად გარდაქმნა ცხელ წყლის გათბობის ტრადიციულ მეთოდებთან შედარებით. აგრეთვე მნიშვნელოვანია რომ მოხდეს ორივე კაპიტალური და მიმდინარე ხარჯების გადანაწილება თითოეული მაცხოვრებლის მიერ მიღებული სარგებლის შესაბამისად. ეს ფაქტორები ხარჯების გადანაწილებისა და გადასახადის სისტემის დაპროექტებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნას.

ზემოთ აღნიშნული პრობლემების გადასაწყვეტად უცილებელია:

- თითოეულ ბინაში მრიცხველების და გამომრთველი სარქველების მონტაჟი, მოხმარებელი ცხელი წყლის რაოდენობის დამოუკიდებლად აღრიცხვისთვის და გადაუხდელობის შემთხვევაში მიწოდების გადაკეტვისთვის;
- დამატებითი ფინანსური წყაროს მოძიება რათა სისტემის მონტაჟის კაპიტალური ხარჯი განვადების მეთოდით გარკვეულ დროში დაფარულ იქნას;
- მაცხოვრებელთა მიერ ყოველთვიური გადახდის ორგანიზება;
- საპილოტე პროექტის მიზნებისთვის - კაპიტალური ხარჯის მნიშვნელოვანი ნაწილის გადახდა გარე დამფინანსებლის საშუალებით, ტექნოლოგიის

შემდგომი განხორციელებისთვის მუნიციპალური ან სამთავრობო მხარდაჭერის სქემების შემუშავება და წახალისება

ზემოთ ჩამოთვლილი პრობემების განხორციელების შემთხვევაში სისტემა შემდეგი სახით ამოქმედდება:

1. მზის ცხელწყალმომარაგების სისტემის მონტაჟის შესახებ გადაწყვეტილება და კაპიტალური ხარჯის გადახდის შესახებ ვალდებულება ბინათმშენებლობის მესაკუთრეთა ამხანაგობის შეხვედრის ფარგლებში უნდა იქნას მიღებული
2. სესხის ან ლიზინგის შეთანხმება ამხანაგობის წევრთა გარკვეული რაოდენობის ხელმოწერით უნდა გაფორმდეს, რათა უზრუნველყოფილ იქნას სისტემის მონტაჟისთვის გადახდილი თანხის ეტაპობრივი გადახდა დროის გარკვეულ პერიოდში(3-5 წელი)
3. მზის სისტემის მონტაჟი შესაბამისი საგარანტიო და მომსახურების შეთანხმების გაფორმების ძალით
4. ყოველთვიურად მრიცხველის აღრიცხვა და თანხის შეგროვება ამხანაგობის მიერ დანიშნული პასუხისმგებელი პირის მიერ¹. გადასახადები უნდა დაანგარიშდეს მისაღები თანხისა და თითოეული მაცხოვრებლის მიერ მოხმარებული ცხელი წყლის წილის შესაბამისად. არაგადამხდელი(ები) სისტემიდან უნდა გამოირთონ და ცხელი წყლის სარგებელი სხვა გადამხდელ მომხმარებლებზე უნდა გადანაწილდეს
5. სესხი/ლიზინგი შესაბამისი შეთანხმების საფუძველზე ყოველთვიურად უნდა დაიფაროს

ხარჯების გადანაწილების ზემოთ ჩამოთვლილი პრინციპები შეთანხმებიდან დამოუკიდებლად ხორციელდება - მიუხედავად იმისა იხდებიან თუ არა მომხმარებლები მონტაჟის სრულ თანხას თუ ის ნაწილობრივ მესამე მხარის მიერ იფარება. მას შეუძლია დაეხმაროს (გარანტიის გარეშე) მზის ცხელწყალმომარაგების მდგრად მუშაობას, თუკი სისტემა უზრუნველყოფს ხარჯების თანაბარ გადანაწილებას მიღებული მომსახურების მიხედვით, შეასრულოს ცხელი წყლის უკონტროლო და უზომო ხარჯვის შემაკავებელი ფაქტორის ფუნქცია, წინასწარი

¹ სავარაუდოა, რომ ყველა ტექნიკური პრობლემა ზუსტი აღრიცხვის, შესაძლო ტემპერატურული განსხვავებების და ა.შ. შესაბამისად იქნა გაანალიზებული.

სრული გადახდის გარეშე უზრუნველყოს ცხელი წყლის მიწოდება, ხოლო იმ წევრებს, რომლებსაც არ ქონდათ საშუალება პროცესის დასაწყისშივე ჩართულიყვნენ, მოგვიანებით ჩართვა უზრუნველყოს.

ამასთან გათვალისწინებულ უნდა იქნას, რომ მზის ცხელწყალმომარაგების საერთო მოხმარებისას საგადასახადო დისციპლინის შესრულება სენსიტიური საკითხია, საგადასახადო დისციპლინის დარღვევის შემთხვევაში, არსებობს დიდი ალბათობა, არსებული დავალიანების თავიდან აცილების მიზნით, მომხმარებლები გამოეთიშონ არსებულ სისტემას და წყლის გაცხელების ძველ ტრადიციულ მეთოდებს დაუბრუნდნენ.

სისტემის მდგრადობის უზრუნველყოფისთვის ზემოთ აღნიშნულ პრინციპებთან ერთად სამართლებრივი დაცვის მექანიზმები უნდა შემუშავდეს. იმ შემთხვევაში თუკი მაცხოვრებლები ამხანაგობის საერთო გადაწყვეტილებით მიღებულ ვალდებულებებს არ შეასრულებენ, მაშინ ამხანაგობამ კანონმდებლობის და ამხანაგობის წესდების მიხედვით უნდა იმოქმედოს.

2.2.4. სტრუქტურირება

ზემოთ მოცემული ანალიზის საფუძველზე ცხადია, რომ მზის ცხელწყალმომარაგების სისტემის საერთო მოხმარების უზრუნველყოფის პროცესში მოწყობილობის გამყიდველთან და დამომონტაჟებელთან ერთად მესამე მხარის ჩართვის საჭიროება გარადუვალია.

საბანკო დაფინანსება – მზის ცხელწყალმომარაგების სისტემის კაპიტალური ხარჯების გარკვეულ პერიოდზე გადანაწილებისთვის საბანკო სესხების გამოყენება შესაძლებელია. გარკვეულ ქვეყნებში ენერჯის კომერციული თუ სხვა მომხმარებლებში ენერჯო ეფექტური და განახლებადი ენერჯის ღონისძიებების წახალისებისთვის ბანკები სპეციალურ სესხებს გასცემენ. საქართველოში მსგავსი სქემა მუშაობს - ენერჯო კრედიტი. თუმცა, ბანკების მიერ ამ სესხის მომსახურების საპროცენტო განაკვეთი საკმაოდ მაღალია და მაცხოვრებლებისთვის მონტაჟის საფასურს საგრძნობლად ზრდის. აუცილებელია ახალი უფრო დაბალი სესხის მომსახურების საპროცენტო განაკვეთის სქემების შემუშავება.

სახელმწიფო/მუნიციპალიტეტის მხარდაჭერა - მოწყობილობის დაყენებისა და გადანაწილების ადრეულ ეტაპზე და მისი წარმატებული გამოყენებისთვის სახელმწიფო/მუნიციპალიტეტის მხარდამჭერი მექანიზმები აუცილებელია. ამ მხრივ მზის ცხელწყალმომარაგების, ისევე როგორც გეოთერმული ცხელი წყლის სისტემები

უკიდურესად ფრთხილ მიდგომას მოითხოვს, ვინაიდან დაყენების საწყისი ხარჯი საკმაოდ მაღალია და სისტემის ეკონომიკური შედეგები გარე სუბსიდირებაზეა დამოკიდებული. ეს ახასიათებს სუსტად განვითარებულ ბაზრებს და მისი აღმოფხვრა ბაზრის განვითარებასთან ერთად იქნება შესაძლებელი. მაგალითისთვის მოვიყვანთ უკრაინას, სადაც მთავრობა ენერგო ეფექტური მოწყობილობების შესყიდვის შემთხვევაში საბანკო სესხის მომსახურების საპროცენტო განაკვეთს სრულად იხდის.

გრძელვადიანი განვადება მიმწოდებლის მიერ - ტექნოლოგიური გაყიდვების წახალისების მეთოდი. ამ შემთხვევაში მზის ცხელწყალმომარაგების სისტემების მიმწოდებლებს შეუძლიათ დამატებითი მხარდამჭერი სქემების შემუშავება, რაც მათ რისკებს მინიმუმამდე დაიყვანს. სხვაგვარად, ალბათ გართულდება მრავალრიცხოვან მაცხოვრებლებთან ურთიერთობა და მათი მხრიდან შეთანხმებით გათვალისწინებული პირობების სრული შესრულების უზრუნველყოფა.

ენერგო მომსახურების კომპანია - ბევრ ქვეყანაში აპრობირებული მექანიზმი, სადაც სპეციალიზირებული კომერციული კომპანია ენერგოეფექტური და განახლებად ენერგო ღონისძიებებზე კომერციულ რისკს იღებს და ხარჯების დაბრუნებას ენერგო დაზოგვით უზრუნველყოფს.

ასეთი სახის სისტემა გამართულად მუშაობს სადაც კი თუნდაც ერთი კომერციული ერთეული არსებობს და ენერგო დანაზოგის გაზომვა და შეფასება სანდოდ განხორციელდება. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების და მზით წყლის გამათბობლების შემთხვევა ენერგო მომსახურების კომპანიისთვის გარკვეულ რისკის მატარებელია, ვინაიდან ეს მოითხოვს საკმაოდ რაოდენობის მაცხოვრებელთა ურთიერთქმედებას და ასევე მზის ცხელი წყლის გამათბობლების არსებული ფასების შენარჩუნება, შესაძლებელია არცთუ ისე მომგებიანი იყოს დამოუკიდებელი კომერციული ენერგო მომსახურების კომპანიის საქმიანობისთვის.

ამავე დროს, ამ პროექტის წარმატებისთვის და სტაბილურობისთვის რიგი საჭირო ამოცანები უნდა განხორციელდეს:

- საჭიროების შემთხვევაში პროექტის განხორციელების და აღჭურვილობის შენახვის ტექნიკური ზედამხედველობის გაწევა
- სისტემის მუშაობის მონიტორინგი და პროექტში პოტენციური პრობლემების აღმოფხვრა
- ბინათმშენებლობის ამხანაგობების მხარდაჭერა აღრიცხვის, თანხის შეგროვებისა და გადასახადების საკითხებში

- დავების გადაწყვეტა ამხანაგობის წევრთა შორის და ტექნიკური თუ ორგანიზაციული საჩივრების მოგვარება
- გამოცდილების შეგროვება და გავრცელება სხვა ბინათმშენებლობის ამხანაგობებში სამომავლო გამოყენების მიზნით

ეს ღონისძიებები უნდა განხორციელდეს ენერგო მომსახურების კომპანიის მსგავსი მესამე მხარის მიერ. პროექტის განხორციელება რეალური ენერგო მომსახურების კომპანიის საქმიანობისთვის შესაძლებელია რომ კარგი საფუძველიც კი გახდეს.