



ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო ლ ა ნ ჩ ხ უ თ ი ს მ უ ნ ი ც ი პ ა ლ ი ტ ე ბ ი ს მ ე რ ი ა



წერილის ნომერი: 30-302036423
თარიღი: 29/12/2020
პინი: 2731

ადრესატი: ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

გადაამოწმეთ: document.municipal.gov.ge

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარეს ბატონ ბესიკ ტაბიძეს

ბატონო ბესიკ,

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 61-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების, 115-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N669 დადგენილების 22-ე მუხლის მე-2 პუნქტისა და 36-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, წარმოგიდგენთ „ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების, პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე მერისათვის თანხმობის მიცემის შესახებ“ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტს და აღნიშნულ პროექტთან დაკავშირებით განმარტებით ბარათს.

1. პროექტის მიღების მიზეზი, მიზანი და არსი

მოგახსენებთ, რომ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიას, განცხადებით მომართა საქართველოს სავაჭრო სამრეწველო პალატის პრეზიდენტმა, გიორგი პერტაიამ, რომელმაც ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიასა და საქართველოს სავაჭრო სამრეწველო პალატას შორის 2020 წლის 11 სექტემბერს გაფორმებული უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულებით გადაცემული ქონების (ქ. ლანჩხუთში, ნინოშვილის ქ. N37-ში მდებარე მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული შენობა - ნაგებობის (ს/კ 27.06.52.141) მეორე სართულზე მდებარე N15 ფართი - 26.51 კვ.მ.) ვადის ამოწურვის გამო, ითხოვა 2021 წლის 1-იანვრიდან 2021 წლის 31 ივლისის ჩათვლით, აღნიშნული ფართის, პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემა.

მერიის ეკონომიკისა და ქონების მართვის სამსახურის მოსაზრებაა, რომ საქართველოს სავაჭრო სამრეწველო პალატას, მის მიერ მოთხოვნილი ქონება გადაეცეს პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, ამისათვის სამსახურმა „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის

განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის 669 დადგენილების 36-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, სარგებლობის უფლებით გადასაცემი უძრავი ქონების საწყისი საპრივატიზებო საფასურიდან 18 615,3 განსაზღვრა უძრავი ქონების წლიური ქირის ოდენობა, რომელიც შეადგენს 930.8 ლარს.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, გთხოვთ თქვენს თანხმობას.

2. პროექტის ფინანსური დასაბუთება

ა) პროექტის მიღება გამოიწვევს ადგილობრივი ბიუჯეტის შემოსავლების ზრდას.

ბ) პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ადგილობრივი ბიუჯეტის ხარჯების ზრდას.

3. პროექტის ავტორი და საკრებულოს სხდომაზე დანიშნული მომხსენებელი

პროექტი მომზადებულია მერიის იურიდიული სამსახურის მიერ. პროექტის განხილვისას მომხსენებლად წარმოგიდგენთ ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერიის ეკონომიკისა და ქონების მართვის სამსახურის უფროსის, გიორგი ნაჭყებიაშვილის კანდიდატურას. პროექტის მიღება მიზანშეწონილად მიგვაჩნია საკრებულოს უახლოეს სხდომაზე.

4. პროექტის წარმდგენი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერი.

პ

ალექსანდრე სარიშვილი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერია-ლანჩხუთის
მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი



N 729/1
17/12/2020

729-1-2-202012171451



ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს,
ბატონ ალექსანდრე სარიშვილს

ბატონო ალექსანდრე,

გაცნობებთ, რომ სსკ - საქართველოს სავაჭრო-სამრეწველო პალატასა და ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტს შორის 2020 წლის 11 სექტემბერს გაფორმებული იჯარის ხელშეკრულებით გადმოცემული გვაქვს გურიის რეგიონული პალატისათვის საოფისე ფართი - 26,51 კვ.მ ქ. ლანჩხუთში, ნინოშვილის ქ. 37-ში მდებარე მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ფართიდან, საკადასტრო კოდი 27.06.52.141. აღნიშნული ხელშეკრულების ვადა იწურება 2020 წლის 31 დეკემბერს. სსკ - საქართველოს სავაჭრო-სამრეწველო პალატის გურიის რეგიონული პალატის სრულფასოვანი ფუნქციონირებისთვის გთხოვთ, აღნიშნული ფართი გადმოგვცეთ პირდაპირი განკარგვის წესით, იჯარით და გაგვიფორმოთ იჯარის ხელშეკრულება ვადით 2021 წლის 01 იანვრიდან 2021 წლის 31 ივლისის ჩათვლით.

პატივისცემით,

გიორგი პერტია

პრეზიდენტი



საქართველოს პარლამენტთან არსებული აუდიტორული საქმიანობის საბჭო

ინდივიდუალური აუდიტორი დავით რობაქიძე

ლიცენზია № 159 (30.06.2000 წ.) მის.: თბილისი, ვარკეთილი-3, II მკ/რ-ნი, 15-87

E-mail: davidrobakidze1956@gmail.com ტელ.: 599 30 15 84; 2 79 84 40

№017/0-12 დ.რ.

10 ივლისი 2017 წ.

აუდიტის დასკვნა

მიწისა და შენობა-ნაგებობების ფართის ერთეულის ღირებულების განსაზღვრის შესახებ

ინდივიდუალურმა აუდიტორმა დავით რობაქიძემ (პ/ნ 01013024727; ქონების შემფასებლის სერთიფიკატი №64, 08.08.2016 წ.) ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტთან (ს/ნ 233730139) გაფორმებული ხელშეკრულების (№54, 21.03.2017 წ.) საფუძველზე, მოვახდინე მუნიციპალიტეტის კუთვნილი ქონების (საკ. კოდი: 27.06.52.141), კერძოდ კი მიწის ნაკვეთისა და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობების დათვალიერება-შემოწმება მიწისა და შენობა-ნაგებობების ფართის ერთეულის (1.0 კვ.მ.-ის) ღირებულების განსაზღვრის მიზნით.

შესაფასებლად წარმოდგენილი ქონების ვიზუალური დათვალიერება-შემოწმებისა და მის შესახებ არსებული დოკუმენტაციის გაცნობის შედეგად დადგინდა, რომ შესაფასებელია ქალაქ ლანჩხუთში ნინოშვილის ქ. №37-ში არსებული 1650.00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის 1.0 კვ.მ. და მასზედ განთავსებული შენობა-ნაგებობებიდან №1, რომლის ფართია 1055.75 კვ.მ. და №2 შენობა-ნაგებობიდან, რომლის ფართიცაა 72.0 კვ.მ., ფართის ერთეულის (1.0 კვ.მ.-ის) ღირებულებები. აღვნიშნავ იმასაც, რომ №1 და №2 შენობა-ნაგებობები წარმოადგენენ ერთმანეთზე მიერთებულ შენობა-ნაგებობებს, კერძოდ საწყის ეტაპზე არსებობდა №1 შენობა-ნაგებობა და მასზედ მოგვიანებით მოხდა №2 შენობა-ნაგებობის სახით მიშენების მოწყობა. შევნიშნავ იმასაც, რომ №1 შენობა-ნაგებობა განთავსებული ქუჩის გასწვრივ ფასადის მხრიდან და №2 კი მასზეა მიშენებული ეზოს შიგა მხრიდან. ორივე შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს ორსართულიან კაპიტალურ შენობებს და მათში ფუნქციონირებს სხვადასხვა სტრუქტურები, მაგრამ დღეისათვის მთლიანად არ არის დატვირთული და სწორედ მისი ფართის იჯარით გაცემის მიზნით არის გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობებისა და მიწის ფართის 1.0 კვ.მ.-ის ღირებულებების განსაზღვრა. დღეისათვის შენობა-ნაგებობის ფართები გამოსაყენებელ მდგომარეობაშია, სართულებს შორის დაკავშირება ხდება შგა ბეტონის კიბით, ფართები დერეფნული ტიპისაა, გააჩნია სხვადასხვა ფართების მქონე ოთახები და მათი გამოყენება შესაძლებელია სხვადასხვა ორგანიზაციებისთვის. თვით შენობები მდგრად შენობებს წარმოადგენენ, განთავსებულნი არიან ქალაქის ცენტრალურ ნაწილში, მოსახერხებლად მისადგომ ადგილზე და მათი სახურავი დაფარულია უქანგავი თუნუქით. შენობების დერეფანში იატაკად არის კერამიკული ფილები, ხოლო ოთახებში ხის პარკეტი.

აღნიშნული ქონების ღირებულების განსაზღვრისას ვიხელმძღვანელებ შეფასების საერთაშორისო სტანდარტებით, შემფასებლის ეთიკის კოდექსით, საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და შემფასებლის დამოუკიდებლობის პრინციპის დაცვით. შევნიშნავ იმასაც, რომ შემფასებელს არც წარსულში და არც აწმყოში და არც მომავალში არ გააჩნდა და არ გააჩნია რაიმე პირადი ინტერესი შესაფასებელი ქონების მიმართ, რის გამოც მისთვის ღირებულების მისადაგებისას ვარ დამოუკიდებელი, მიუკერძოებელი და ობიექტური.

შენობა-ნაგებობის ფართის ერთეულის (1.0 კვ.მ.-ის) ღირებულების განსაზღვრისას მოვახდინე სხვადასხვა საინფორმაციო (ბეჭდვითი, ელექტრონული და გამოკითხვით) წყაროებიდან ინფორმაციის მოძიება და შემდეგ მოვახდინე მისი კორექტირება ამ კონკრეტული შემთხვევისათვის, რომლის დროსაც გავითვალისწინე ქონების ადგილმდებარეობა, მდგომარეობა, განთავსება, მოთხოვნა ასეთი სახისა და პარამეტრების შენობა-ნაგებობებზე, ამ შენობა-ნაგებობის გამოყენების სფერო და შესაძლებლობა, მათი მომხმარებლის წრე, ანალოგიური სახის შენობა-ნაგებობების რეალიზაციისას დაფიქსირებული და სარეალიზაციოდ გამზადებულებზე არსებული სავარაუდო ფასები, საერთო საბაზრო მდგომარეობა და შენობა-ნაგებობის ღირებულებაზე მოქმედი სხვადასხვა გარემოებები.

ჩატარებული მოკვლევების, ანალიზისა და მარტივი გაანგარიშებების შედეგად დადგინდა, რომ №1 შენობის 1.0 კვ.მ.-ის ღირებულება განისაზღვრება 600.00 (ექვსასი) ლარით, ხოლო №2 შენობის 1.0 კვ.მ.-ის ღირებულება განისაზღვრება 520.00 (ხუთასოცი) ლარით.

რაც შეეხება შენობა-ნაგებობაზე დამაგრებულ მიწის ნაკვეთის 1.0 კვ.მ.-ის ღირებულებას, მისი განსაზღვრისას გავითვალისწინე ის ფაქტი, რომ ის განთავსებულია ქალაქის ცენტრალურ ნაწილში, არის სწორი რელიეფის და მოსახერხებელია მისადგომად. მისი 1.0 კვ.მ.-ის ღირებულების განსაზღვრისას გამოვიყენე ძირითადად შედარებითი ანალიზის მეთოდი და გავითვალისწინე შენობის ფართის ერთეულის ღირებულებაზე მოქმედი ზემოთხსენებული ფაქტორები და იმავდროულად გავითვალისწინე ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება მიწის ნორმატიული ფასის შესახებ, რომელთა ანალიზის შედეგად ამ მიწის 1.0 კვ.მ.-ის ღირებულება განისაზღვრება 70.00 (სამოცდაათი) ლარით.

გამომდინარე იქიდან, რომ შენობა-ნაგებობების საერთო ფართია $(1055.75+72) 1127.75$ კვ.მ. და ის განთავსებულია 1650.0 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე, გამოდის რომ 1.0 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ფართზე მოდის $(1650:1127.75) 1.46$ კვ.მ. მიწის ფართი და ამ მიწის ფართის ღირებულებაა $(1.46 \times 70) 102.20$ (ასორი ლარი და 20 თეთრი) ლარი, ე.ი. შენობების ფართის 1.0 კვ.მ.-ის შეწონილი ღირებულების განსაზღვრისას ფართის ღირებულებას უნდა დაემატოს მის წილად მოსული მიწის ღირებულება (102.20 ლარი), რომლის გათვალისწინებითაც №1 შენობის 1.0 კვ.მ.-ის შეწონილი ღირებულება განისაზღვრება $(600+102.2) 702.20$ (შვიდასორი ლარი და 20 თეთრი) ლარით და №2 შენობის 1.0 კვ.მ.-ის შეწონილი ღირებულება განისაზღვრება $(520+102.2) 622.20$ (ექვსასოცდაორი ლარი და 20 თეთრი) ლარით.

შენიშვნა: დასკვნას თან ერთვის ქონების იერსახის ამსახველი ფოტომასალა.

სერთიფიცირებული აუდიტორი:



/დ. რობაქიძე/

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება №

2021 წლის იანვარი

ქ. ლანჩხუთი

ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების, პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით გადაცემაზე მერისათვის თანხმობის მიცემის შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 61-ე მუხლის პირველი და მე-2 ნაწილების, 115-ე მუხლის პირველი ნაწილისა და „მუნიციპალიტეტის ქონების პრივატიზების, სარგებლობისა და მართვის უფლებებით გადაცემის, საპრივატიზებო საფასურის, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის, ქირის საფასურის, ქირის საწყისი საფასურის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 8 დეკემბრის N669 დადგენილების 22-ე მუხლის მე-2 პუნქტისა და 36-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად,

მუხლი 1. მიეცეს თანხმობა ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის მერს, საქართველოს სავაჭრო სამრეწველო პალატას (ს/ნ 204852775) 2021 წლის 1-იანვრიდან 2021 წლის 31 ივლისის ჩათვლით, გადასცეს პირდაპირი განკარგვის წესით, სასყიდლიანი სარგებლობის უფლებით, ლანჩხუთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება, (ქ. ლანჩხუთში, ნინოშვილის ქ. N37-ში მდებარე მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული შენობა - ნაგებობის (ს/კ 27.06.52.141) მეორე სართულზე მდებარე N15 ფართი - 26.51 კვ.მ.)

მუხლი 2. სარგებლობის უფლებით გადასაცემი, ზემოაღნიშნული უძრავი ქონების წლიური ქირის ოდენობა განისაზღვროს, საწყისი საპრივატიზებო საფასურის 18 615,3 ლარის 5%-ის ოდენობით, რომელიც შეადგენს - 930.8 ლარს.

მუხლი 3. განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს ოზურგეთის რაიონულ სასამართლოში, მისამართზე ქ. ოზურგეთი, ი. სიორიძის ქ. N14 მისი ამოქმედებიდან ერთი თვის ვადაში საქართველოს „ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის“ მე-8 თავის 22-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად.

მუხლი 4. განკარგულება ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე

ბესიკ ტაბიძე

შ.პ.ს. „გეოდეი“

WJ 27.06.52.141

შენიშვნა №-1

II ხართუდი

[illegible]