

სავარჯიშოების რვეული

მუნიციპალური ქონების მართვის ეკონომიკური საფუძვლები





Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Swiss Agency for Development
and Cooperation SDC

With funding from



მასალა მომზადებულია სასწავლო პროგრამისათვის თემაზე: **მუნიციპალური ქონების მართვის ეკონომიკური საფუძვლები**, კონსულტაციისა და ტრენინგის ცენტრის (CTC) დაკვეთით, გაეროს განვითარების პროგრამის (UNDP), შვეიცარიის განვითარებისა და თანამშრომლობის სააგენტოსა (SDC) და ავსტრიის განვითარების თანამშრომლობის (ADC) მხარდაჭერით. გამოცემაში გამოთქმული მოსაზრებები ავტორისეულია და შეიძლება არ ასახავდეს ზემოთ ჩამოთვლილი საერთაშორისო ორგანიზაციების პოზიციას.

სარჩევი

სარჩევი	1
1. მუნიციპალური ქონების ფორმირება	2
1.1. სახელმწიფოს მიერ გადაცემული ქონება	2
1. ჯგუფური სავარჯიშო : მუნიციპალური ქონების რეგისტრაცია	2
2. საჯარო ქონების შეფასების მეთოდები	3
2.1. შემოსავლიანობის მეთოდი	3
2. ჯგუფური სავარჯიშო : ქონების შეფასების შემოსავლიანობის და დანახარჯების მეთოდებს შორის განსხვავებები	3
2.2. საბაზრო ღირებულების მეთოდი	4
3. ჯგუფური სავარჯიშო : ქონების საბაზრო ღირებულებით შეფასების ძირითადი მაჩვენებლების განსაზღვრა	4
2.3 საჯარო ქონების შეფასების სპეციფიკა	5
4. ჯგუფური სავარჯიშო : ქონების შეფასება საბაზრო მეთოდით	5
3. საჯარო ქონების განკარგვის ეკონომიკური ასპექტები	6
3.1 საჯარო ქონების განკარგვის ფინანსური ასპექტები	6
5. ჯგუფური სავარჯიშო : მუნიციპალური ქონების უსასყიდლო ფორმით განკარგვის წინაპირობები	6
3.2 საჯარო ქონების განკარგვით მიღებული თანხების ბიუჯეტში ასახვა	7
6. ჯგუფური სავარჯიშო : მუნიციპალური და სახელმწიფო ქონების განკარგვით მიღებული სახსრები	7
4. საჯარო ქონების განკარგვის საინვესტიციო და სოციალური ვალდებულებები	8
4.1 აუქციონის ლოტების შედგენის ეკონომიკური ასპექტები	8
7. ჯგუფური სავარჯიშო : ქონების პრივატიზების პირობების განსაზღვრა და ლოტის შედგენა	8

1. მუნიციპალური ქონების ფორმირება

1.1 სახელმწიფოს მიერ გადაცემული ქონება

1. ჯგუფური სავარჯიშო : მუნიციპალური ქონების რეგისტრაცია

სავარჯიშოს მიზანი: სავარჯიშოს მიზანია მონაწილეებმა განასხვავონ კანონის საფუძველზე მიკუთვნებული და სახელმწიფოდან მოთხოვნილი ქონების რეგისტრაციის და აღრიცხვის პროცედურები

მონაწილეთა რაოდენობა: მონაწილეობს მთელი ჯგუფი

ხანგრძლივობა: 40 წთ.

საჭირო მასალები: 4 ფლიპჩარტის ფურცელი; 1 ფლიპჩარტის დაფა; 4 სხვადასხვა ფერის მარკერი;

მიმდინარეობა: მონაწილეები იყოფიან 4 თანაბარი შემადგენლობის ჯგუფად; ტრენერის მიერ შემუშავებული 4 ქეისი ქონების თვითმმართველობის საკუთრებაში დარეგისტრირების შესახებ. ტრენერი ჯგუფის მონაწილეებს აცნობს ინსტრუქციას:

ჯგუფებმა უნდა მოახდინონ თითოეული ქონების რეგისტრაციისთვის საჭირო პროცედურების განსაზღვრა. მათ უნდა განსაზღვრონ რომელი ქონების რეგისტრაციას რა ვადები და თანმიმდევრობა ესაჭიროება

თითოეულმა ჯგუფმა უნდა წარმოადგინოს ფლიპჩარტის ფურცელზე კვლევის მეთოდოლოგიის გეგმა:

- ქონების რეგისტრაციისთვის საჭირო პროცედურა
- ქონების რეგისტრაციის საფუძველი
- პროცედურების თანმიმდევრობა
- პროცედურების ვადები

განხილვა: ტრენერი ჯგუფის პრეზენტაციის შემდეგ სვამს დამაზუსტებელ კითხვებს, რაც ტრენინგის მონაწილეები მიერ თემის უკეთ აღქმის შესაძლებლობას იძლევა.

კითხვების თემატიკა შეესაბამება დავალების საკითხებს.

რეკომენდაცია: ტრენერმა სასურველია ჯგუფების მიერ პრეზენტაციის გაკეთების შემდეგ მოახდინოს შესრულებული სამუშაოს შეჯამება, რაც გულისხმობს მსგავსებების და სხვაობების გამოკვეთას.

2. საჯარო ქონების შეფასების მეთოდები

2.1. შემოსავლიანობის მეთოდი

2. ჯგუფური სავარჯიშო : ქონების შეფასების შემოსავლიანობის და დანახარჯების მეთოდებს შორის განსხვავებები

სავარჯიშოს მიზანი: სავარჯიშოს მიზანია მონაწილეებმა გააცნობიერონ შემოსავლიანობის და დანახარჯების მეთოდებს შორის განსხვავებები

მონაწილეთა რაოდენობა: მონაწილეობს მთელი ჯგუფი

ხანგრძლივობა: 30 წთ.

საჭირო მასალები: 4 ფლიპჩარტის ფურცელი; 1 ფლიპჩარტის დაფა; 4 სხვადასხვა ფერის მარკერი;

მიმდინარეობა: მონაწილეები იყოფიან 4 თანაბარი შემადგენლობის ჯგუფად; ტრენერს შერჩეული აქვს ქეისი/შემთხვევა, რომელიც მოიცავს კონკრეტულ ქონებას და თვითმმართველობის მიზანს ამ ქონებასთან მიმართებაში. ტრენერი ჯგუფის მონაწილეებს აცნობს ინსტრუქციას:

ჯგუფებმა უნდა მოახდინონ შესაბამის შემთხვევაში ქონების შეფასების შემოსავლიანობის და დანახარჯების მეთოდების გამოყენების შესაძლებლობის დადგენა და მათ შორის უპირატესის გამოვლენა.

თითოეულმა ჯგუფმა უნდა წარმოადგინოს ფლიპჩარტის ფურცელზე:

- დანახარჯების მეთოდის გამოყენების უპირატესობები და ნაკლოვანებები
- შემოსავლიანობის მეთოდის გამოყენების უპირატესობების და ნაკლოვანებები
- კონკრეტულ შემთხვევაში შერჩეული შეფასების მეთოდის დასაბუთება

ჯგუფებმა პრეზენტაციის დროს უნდა დაასაბუთონ შერჩეული მეთოდის დადებითი და უარყოფითი მხარეები.

განხილვა: ტრენერი ჯგუფის პრეზენტაციის შემდეგ სვამს დამაზუსტებელ კითხვებს, რაც ტრენინგის მონაწილეების მიერ თემის უკეთ აღქმის შესაძლებლობას იძლევა.

კითხვების თემატიკა შეესაბამება დავალების საკითხებს.

რეკომენდაცია: ტრენერმა სასურველია ჯგუფების მიერ პრეზენტაციის გაკეთების შემდეგ მოახდინოს შესრულებული სამუშაოს შეჯამება, რაც გულისხმობს მსგავსებების და სხვაობების გამოკვეთას.

2.2. საბაზრო ღირებულების მეთოდი

3. ჯგუფური სავარჯიშო : ქონების საბაზრო ღირებულებით შეფასების ძირითადი მაჩვენებლების განსაზღვრა

სავარჯიშოს მიზანი: სავარჯიშოს მიზანია მონაწილეებმა გააცნობიერონ ქონების საბაზრო ღირებულებით შეფასების დროს ალტერნატივების შედარებისთვის საჭირო პარამეტრების შერჩევის სპეციფიკა.

მონაწილეთა რაოდენობა: მონაწილეობს მთელი ჯგუფი

ხანგრძლივობა: 30 წთ.

საჭირო მასალები: 4 ფლიპჩარტის ფურცელი; 1 ფლიპჩარტის დაფა; 4 სხვადასხვა ფერის მარკერი;

მიმდინარეობა: იყოფიან 4 თანაბარი შემადგენლობის ჯგუფად; ტრენერს შერჩეული აქვს ქონება და მისი ალტერნატივები. ტრენერი ჯგუფის მონაწილეებს აცნობს ინსტრუქციას:

ჯგუფებმა უნდა მოახდინონ შესაბამისი ქონების საბაზრო მეთოდით (შედარებითი) შეფასებისთვის საჭირო პარამეტრების განსაზღვრა.

თითოეულმა ჯგუფმა უნდა წარმოადგინოს ფლიფჩარტის ფურცელზე ალტერნატივებთან შედარების პარამეტრები:

- ეკონომიკური
- ფინანსური
- ტექნიკური
- სამართლებრივი

განხილვა: ტრენერი ჯგუფის პრეზენტაციის შემდეგ სვამს დამაზუსტებელ კითხვებს, რაც ტრენინგის მონაწილეების მიერ თემის უკეთ აღქმის შესაძლებლობას იძლევა.

კითხვების თემატიკა შეესაბამება დავალების საკითხებს.

რეკომენდაცია: ტრენერმა სასურველია ჯგუფების მიერ პრეზენტაციის გაკეთების შემდეგ მოახდინოს შესრულებული სამუშაოს შეჯამება, რაც გულისხმობს მსგავსებების და სხვაობების გამოკვეთას.

2.3 საჯარო ქონების შეფასების სპეციფიკა

4. ჯგუფური სავარჯიშო : ქონების შეფასება საბაზრო მეთოდით

სავარჯიშოს მიზანი: სავარჯიშოს მიზანია მონაწილეები გაეცნონ ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენის სპეციფიკას.

მონაწილეთა რაოდენობა: მონაწილეობს მთელი ჯგუფი

ხანგრძლივობა: 50 წთ.

საჭირო მასალები: 4 ფლიპჩარტის ფურცელი; 1 ფლიპჩარტის დაფა; 4 სხვადასხვა ფერის მარკერი; (სასურველი 4 ლეპტოპი Microsoft Word და Excel საოფისე პროგრამებით)

მიმდინარეობა: სავარჯიშო 4 წარმოადგენს სავარჯიშო 3-ის გაგრძელებას. მონაწილეები იყოფიან 4 თანაბარი შემადგენლობის ჯგუფად; ტრენერს შერჩეული აქვს შესაფასებელი ქონება და მისი 3 ალტერნატივა. ოთხივე ჯგუფი იღებს ანალოგიურ დავალებას. ტრენერი ჯგუფის მონაწილეებს აცნობს ინსტრუქციას:

ჯგუფებმა უნდა მოახდინონ წინა სავარჯიშოს მიხედვით განსაზღვრული პარამეტრებით ქონების შეფასების მეთოდოლოგიის შედგენა და ტრენერის მიერ მიცემული მონაცემებით გაანგარიშებების წარმოება.

თითოეულმა ჯგუფმა უნდა წარმოადგინოს ფლიპჩარტის ფურცელზე გაანგარიშების მეთოდოლოგია და დადგენილისი საბაზრო ღირებულება.

გაანგარიშებებისთვის საჭირო ყველა სტატისტიკური მონაცემი მიწოდებულ იქნება ტრენერის მიერ.

განხილვა: ტრენერი ჯგუფის პრეზენტაციის შემდეგ სვამს დამაზუსტებელ კითხვებს, რაც ტრენინგის მონაწილეები მიერ თემის უკეთ აღქმის შესაძლებლობას იძლევა.

კითხვების თემატიკა შეესაბამება დავალების საკითხებს.

რეკომენდაცია: ტრენერმა სასურველია შესაფასებელი ქონების შერჩევის დროს იხელმძღვანელოს მონაწილეთა დასაქმების ადგილის მიხედვით. ასევე სასურველია ჯგუფების მიერ პრეზენტაციის გაკეთების შემდეგ მოახდინოს შესრულებული სამუშაოს შეჯამება, რაც გულისხმობს მსგავსებების და სხვაობების გამოკვეთას.

3. საჯარო ქონების განკარგვის ეკონომიკური ასპექტები

3.1 საჯარო ქონების განკარგვის ფინანსური ასპექტები

5. ჯგუფური სავარჯიშო : მუნიციპალური ქონების უსასყიდლო ფორმით განკარგვის წინაპირობები

სავარჯიშოს მიზანი: სავარჯიშოს მიზანია მონაწილეები გაეცნონ მუნიციპალური ქონების პრივატიზების და სარგებლობის უფლებით განკარგვის პროცესში სასყიდლიანი და უსასყიდლო ფორმების გამოყენების სპეციფიკას.

მონაწილეთა რაოდენობა: მონაწილეობს მთელი ჯგუფი

ხანგრძლივობა: 30 წთ.

საჭირო მასალები: 4 ფლიპჩარტის ფურცელი; 1 ფლიპჩარტის დაფა; 4 სხვადასხვა ფერის მარკერი;

მიმდინარეობა: მონაწილეები იყოფიან 4 თანაბარი შემადგენლობის ჯგუფად; ტრენერს შერჩეული აქვს 3 შემთხვევა (დაინტერესებული პირების მიმართვა მუნიციპალიტეტისთვის). ოთხივე ჯგუფი იღებს ანალოგიურ დავალებას. ტრენერი ჯგუფის მონაწილეებს აცნობს ინსტრუქციას:

ჯგუფებმა უნდა მოახდინონ თითოეული სუბიექტის განაცხადის განხილვა და შეფასება.

თითოეულმა ჯგუფმა უნდა წარმოადგინოს ფლიპჩარტის ფურცელზე:

- ქონების სახეობა
- სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმის გამოყენების შესაძლებლობა
- შერჩეული ფორმით განკარგვის ეკონომიკური და სოციალური ეფექტები

ჯგუფებმა პრეზენტაციის დროს უნდა დაასაბუთონ მიღებული გადაწყვეტილება.

განხილვა: ტრენერი ჯგუფის პრეზენტაციის შემდეგ სვამს დამაზუსტებელ კითხვებს, რაც ტრენინგის მონაწილეების მიერ თემის უკეთ აღქმის შესაძლებლობას იძლევა.

კითხვების თემატიკა შეესაბამება დავალების საკითხებს.

რეკომენდაცია: ტრენერმა სასურველია ჯგუფების მიერ პრეზენტაციის გაკეთების შემდეგ მოახდინოს შესრულებული სამუშაოს შეჯამება, რაც გულისხმობს მსგავსებების და სხვაობების გამოკვეთას.

3.2 საჯარო ქონების განკარგვით მიღებული თანხების ბიუჯეტში ასახვა

6. ჯგუფური სავარჯიშო : მუნიციპალური და სახელმწიფო ქონების განკარგვით მიღებული სახსრები

სავარჯიშოს მიზანი: სავარჯიშოს მიზანია მონაწილეები გაეცნონ სხვადასხვა საჯარო უწყების მიერ განკარგული საჯარო ქონების შედეგად ადგილობრივ ბიუჯეტში თანხების მობილიზების სპეციფიკას

მონაწილეთა რაოდენობა: მონაწილეობს მთელი ჯგუფი

ხანგრძლივობა: 30 წთ.

საჭირო მასალები: 4 ფლიპჩარტის ფურცელი; 1 ფლიპჩარტის დაფა; 4 სხვადასხვა ფერის მარკერი;

მიმდინარეობა: მონაწილეები იყოფიან 4 თანაბარი შემადგენლობის ჯგუფად; ტრენერს შემუშავებული აქვს 5 სახის ქონების განკარგვის ქეისი, რომელთაგან ნაწილი სახელმწიფო და ნაწილი მუნიციპალური საკუთრებაა. ტრენერი ჯგუფის მონაწილეებს აცნობს ინსტრუქციას:

ჯგუფებმა უნდა მოახდინონ თითოეული ქონების სახეობის მიხედვით ადგილობრივ ბიუჯეტში თანხების შემოდინების პროგნოზირება.

თითოეულმა ჯგუფმა უნდა წარმოადგინოს ფლიპჩარტის ფურცელზე:

- ქონების სახეობების მიხედვით დაყოფა
- ადგილობრივ ბიუჯეტში თანხების პროცენტული შემოდინება
- ადგილობრივი ბიუჯეტში თანხების შემოდინების პროგნოზირება

ჯგუფებმა პრეზენტაციის დროს უნდა მიუთითონ შესაბამისი რეგულაციები.

განხილვა: ტრენერი ჯგუფის პრეზენტაციის შემდეგ სვამს დამაზუსტებელ კითხვებს, რაც ტრენინგის მონაწილეების მიერ თემის უკეთ აღქმის შესაძლებლობას იძლევა.

კითხვების თემატიკა შეესაბამება დავალების საკითხებს.

რეკომენდაცია: სასურველია ტრენერმა ჯგუფების მიერ პრეზენტაციის გაკეთების შემდეგ მოახდინოს შესრულებული სამუშაოს შეჯამება, რაც გულისხმობს მსგავსებების და სხვაობების გამოკვეთას.

4. საჯარო ქონების განაპარგვის საინვესტიციო და სოციალური ვალდებულებები

4.1 აუქციონის ლოტების შედგენის ეკონომიკური ასპექტები

7. ჯგუფური სავარჯიშო : ქონების პრივატიზების პირობების განსაზღვრა და ლოტის შედგენა

სავარჯიშოს მიზანი: სავარჯიშოს მიზანია მონაწილეები გაეცნონ ქონების პრივატიზების დროს ვალდებულებების განსაზღვრის და ლოტების შედგენის სპეციფიკას

მონაწილეთა რაოდენობა: მონაწილეობს მთელი ჯგუფი

ხანგრძლივობა: 40 წთ.

საჭირო მასალები: 4 ფლიპჩარტის ფურცელი; 1 ფლიპჩარტის დაფა; 4 სხვადასხვა ფერის მარკერი;

მიმდინარეობა: მონაწილეები იყოფიან 4 თანაბარი შემადგენლობის ჯგუფად; ტრენერს შერჩეული აქვს 2 ქონების პრივატიზებისთვის საჭირო დოკუმენტაცია (განაცხადი; ქონების ფასი; ეკონომიკური და სოციალური პარამეტრები). ოთხივე ჯგუფი იღებს ანალოგიურ დავალებას. ტრენერი ჯგუფის მონაწილეებს აცნობს ინსტრუქციას:

ჯგუფებმა უნდა მოახდინონ ორივე ქონების პრივატიზებისთვის ვალდებულებების პაკეტის შემუშავება და გადაწყვიტონ ლოტის ან ლოტების ჩატარების ვადები და პროცედურები.

თითოეულმა ჯგუფმა უნდა წარმოადგინოს ფლიპჩარტის ფურცელზე თითოეული ქონების მიხედვით შემუშავებული ვალდებულებები და მათი ადეკვატურობის დასაბუთება.

ჯგუფებმა პრეზენტაციის დროს უნდა დაასაბუთონ ლოტების შედგენის დროს გათვალისწინებული პარამეტრები.

განხილვა: ტრენერი ჯგუფის პრეზენტაციის შემდეგ სვამს დამაზუსტებელ კითხვებს, რაც ტრენინგის მონაწილეების მიერ თემის უკეთ აღქმის შესაძლებლობას იძლევა.

კითხვების თემატიკა შეესაბამება დავალების საკითხებს.

რეკომენდაცია: სასურველია ტრენერმა ჯგუფების მიერ პრეზენტაციის გაკეთების შემდეგ მოახდინოს შესრულებული სამუშაოს შეჯამება, რაც გულისხმობს მსგავსებების და სხვაობების გამოკვეთას.