

**ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები და ადგილობრივი თვითმმართველობა,  
არსებული პოლიტიკა , პრობლემები და გამოწვევები  
(ქალაქ თბილისის, ქუთაისის და ბათუმის მაგალითზე )**

ავტორი : ეკატერინე თარგამაძე, ნათია აფხაზავა



დოკუმენტი შემუშავდა ევროკავშირის მხარდაჭერილი პროექტის „გზად საბინაო სექტორის რეფორმებისკენ: ბინათმესაკუთრეთა გაერთიანებების პოტენციალის ამაღლება აზერბაიჯანში, ბელარუსში, მოლდოვას, უკრაინასა და საქართველოში“ ფარგლებში, არასამთავრობო ორგანიზაციის - სამოქალაქო საზოგადოების ინსტიტუტის მიერ. დოკუმენტი არ გამოხატავს ევროკავშირის ოფიციალურ პოზიციას.

## შესავალი

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ინსტიტუტი საქართველოში 2007 წელს მოექცა სამართლებრივ ჩარჩოებში, როცა საქართველოს კანონი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების შესახებ“ (ბმა) ძალაში შევიდა. ამ კანონით რეგულირდება ბმა-ების დაფუძნების და რეგისტრაციის პროცესები, მართვა და საქმიანობა, გადაწყვეტილების მიღების პროცედურები, ქონებრივი ურთიერთობები. განისაზღვრება, თუ რა ტიპის საქმიანობის უფლებები გააჩნია ამხანაგობებს და სხვა. ცნობილია, რომ ქვეყანაში პრივატიზების პროცესის დაწყებისთანავე, მრავალბინიან კორპუსებში გაჩნდა ქონება, რომელსაც მესაკუთრე არ ყავდა (საერთო სარგებლობის მიწის ნაკვეთი, სადარბაზოები, ლიფტები, სარდაფები, სხვენიები, სახურავები, მზიდი და ფასადის კედლები და კონსტრუქციები, საინჟინრო ნაგებობები და ა.შ.). ამ ქონების მდგრადობა და შენარჩუნება კი, პირდაპირ კავშირში იყო მრავალბინიან კორპუსებში მობინადრეთა უსაფრთხოდცხოვრებასთან. სწორედ ამ ტიპის, ე.წ. საერთო ქონების მოვლა-პატრონობაზე პასუხისმგებლობები განისაზღვრა პირველ რიგში „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების შესახებ“ კანონით.

აღნიშნულმა კანონმა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საქმიანობასთან დაკავშირებული ბევრი სამართლებრივი კაზუსი აღმოფხვრა და დაარეგულირა. თუმცა, ამავე დროს ერთი თვალსაჩინო და რეალური პრობლემა გამოიკვეთა. კერძოდ, აღმოჩნდა, რომ ჩვენი ქვეყნის მოქალაქეები, მძიმე სოციალური ფონის გათვალისწინებით, დამოუკიდებლად ვერ ახერხებდნენ ამხანაგობების საერთო ქონების მოვლა-პატრონობას. მათ ამისთვის საკმარისი ფინანსური საშუალება არ გააჩნდათ. ეს პროცესი, სამწუხაროდ დღემდე გრძელდება. შესაბამისად, მოქალაქეები საკუთარი ძალებით ვერ ახერხებენ კორპუსებში ლიფტების შეცვლას, სარდაფებში წყლისა და კანალიზაციის სისტემების მოვლას, სახურავების გადახურვას, ეზოების კეთილმოწყობას, ეზოს ფურნიტურის შექმნას, საბავშვო ატრაქციონების და სათამაშო მოედნების მოწყობას და ა.შ. ზემოთ ჩამოთვლილი მიზეზების გამო, საქართველოს ქალაქებსა და ამუნიციპალიტეტებში ხელისუფლებამ გადაწყვიტა, რომ თანამონაწილეობის პრინციპებზე დაყრდნობით, ხელი შეეწყოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ინსტიტუტის განვითარებისათვის და 2008 წლიდან ადგილობრივ ბიუჯეტებში გაჩნდა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის პროგრამები“. მართალია ამ პროგრამებმა დღემდე გარკვეული მოდერნიზაცია განიცადეს, თუმცა მათი დაფინანსება გრძელდება და ბიუჯეტებიც მზარდია.

პროექტის „გზად საბინაო სექტორის რეფორმებისკენ: ბინათმესაკუთრეთა გაერთიანებების პოტენციის ამაღლება აზერბაიჯანში, ბელარუსიას, საქართველოს, მოლდოვასა და უკრაინაში“ ფარგლებში 2015 წლიდან ხდებოდა საქართველოს სამი დიდ ქალაქში თბილისი, ქუთაისი და ბათუმში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ანალიზი, მათი გაძლიერება და სახელმწიფო პოლიტიკის ანალიზი და რეკომენდაციების წარდგენა. პროექტს

რომელსაც ევროკავშირის მხარდაჭერით ახორციელებს გერმანული ორგანიზაცია "საბინაო მეურნეობის ინიციატივა აღმოსავლეთ ევროპაში" (IWO) საერთაშორისო პარტნიორებთან ერთად საქართველოდან პროექტის პარტნიორი ორგანიზაციებია: სამოქალაქო საზოგადოების ინსტიტუტის ბათუმის ფილიალი, ადგილობრივი დემოკრატიის სააგენტო საქართველო (ქუთაისი) და საქველმოქმედო ჰუმანიტარული ცენტრი „აფხაზეთი“ (თბილისი). პროექტის ფარგლებში ჩატარდა კვლევა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების რეალობის და განვითარების ტენდენციების, ასევე მოხდა იმ პროგრამების ანალიზი, რომელსაც ახორციელებს ადგილობრივი თვითმმართველობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების მხარდასაჭერად სამიზნე მუნიციპალიტეტებში.

წარმოდგენილი დოკუმენტით მიზანია, გავანალიზოთ საქართველოს სამ ყველაზე დიდ ქალაქში, თბილისში, ბათუმსა და ქუთაისში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მხარდაჭერის პროგრამები ადგილობრივი თვითმმართველობის მხრიდან. ასევე, შემოგთავაზოთ გარკვეული რეკომენდაციები, რომელიც ჩვენი დაკვირვებით და ამხანაგობების საკითხებზე პრაქტიკული მუშაობის შედეგად დაგროვილი გამოცდილების საფუძველზე შევიმუშავეთ.

წარმოდგენილ დოკუმენტში მიმოვიხილავთ შემდეგ ძირითად საკითხებს:

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის პროგრამების მიმოხილვა/ანალიზი სამიზნე მუნიციპალიტეტების ჭრილში ;
- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების სიტუაციური ანალიზი (SWOT) ბათუმის მუნიციპალიტეტის ბაზაზე;
- ძირითადი მიგნებები და გამოწვევები.

### **ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის პროგრამების მიმოხილვა**

ადგილობრივმა თვითმმართველობებმა, ჩვენი პროექტის სამიზნე ქალაქებში: თბილისში, ბათუმსა და ქუთაისში 2008-2009 წლებიდან დაიწყეს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის“ საბიუჯეტო პროგრამების დაფინანსება. ამ პროგრამების ამოქმედების საფუძველს მოქალაქეთა მიმართვები და მათი პრობლემების ანალიზი წარმოადგენდა. საწყის ეტაპზე, პროგრამით დასაფინანსებელი ღონისძიებების შინაარსი სამივე ქალაქში ძირითადად იდენტური იყოდა სახურავების, სარდაფების კომუნიკაციების, ლიფტების შეკეთებით შემოიფარგლებოდა. თუმცა, წლების მანძილზე ეს ჩამონათვალი გაიზარდა. თუმცა, ის მთავარი პრინციპი, რომელიც ამხანაგობების ხელშეწყობას თანადაფინანსების გზით ითვალისწინებს დღემდე უმრავლეს მიმართულებაში შენარჩუნებულია. ეს მისასაღმებელიცაა, რადგანაც ამ დროს იკვეთება

პასუხისმგებლობის გადანაწილება და გაზიარება თვითმმართველობასა და მოქალაქეებს შორის.

ჩვენი მიზანია, ამ ნაშრომის მეშვეობით შეგიქმნათ წარმოდგენა თბილისში, ბათუმსა და ქუთაისში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის პროგრამის მიმდინარეობის და მიღწეული შედეგების შესახებ 2008-2017 წლების განმავლობაში.

✓ **ქალაქი თბილისი**

ქალაქ თბილისის მერიამ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის პროგრამის დაფინანსება 2008 წლიდან დაიწყო და 2018 წლამდე პროგრამის ბიუჯეტი 13 150 700 ლარიდან 29 925 700 ლარამდე გაიზარდა.

წლების განმავლობაში, აღნიშნული პროგრამის დაფინანსების დინამიკა ასეთნაირი იყო:

ქ.თბილისის ბიუჯეტიდან დაფინანსებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის პროგრამა (ათასილარი)	
<b>2008</b>	13150,7
<b>2009</b>	14846,8
<b>2010</b>	26029,2
<b>2011</b>	33214,3
<b>2012</b>	21792,0
<b>2013</b>	26711,8
<b>2014</b>	37 064.4
<b>2015</b>	30325,9
<b>2016</b>	29339,5
<b>2017</b>	29865,7
<b>2018</b>	29925,7

მითითებული წლების განმავლობაში, მერიის მიზნები იყო: საერთო საკუთრებასთან დაკავშირებული პრობლემების მოგვარებაში მოქალაქეთა დახმარება, თანადაფინანსების პრინციპების გამოყენებით მათი საცხოვრებელი გარემოს გაუმჯობესება, სამოქალაქო საზოგადოების განვითარებისთვის ხელსაყრელი პირობების შექმნა და ამხანაგობების ინსტიტუტის გაძლიერება.

პროგრამის მიზნები და პრიორიტეტები მრავალფეროვანია და 2008-2017 წლების მანძილზე შემდეგი ტიპის პროგრამული მიმართულებები ფინანსდება:

- ✓ სახურავების შკეთება (ბრტყელი გადახურვა, ქანობიანი გადახურვა);
- ✓ ლიფტების რეაბილიტაცია და მიმდინარე შეკეთება;



- ✓ შიდა წყალკანალიზაციის გაყვანილობის შეკეთება;
- ✓ ბინათმესაკუთრეთა მიერ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე განხორციელებული ე.წ. მიშენების (არა ინდივიდუალური) კონსტრუქციების მდგრადობისა დასეისმომდეგობის განსაზღვრა;
- ✓ წყალსაწრეტი მილების შეკეთება;
- ✓ ამხანაგობისკუთვნილიმიმდებარეტერიტორიისდაფიქსირება (წითელი ხაზები);
- ✓ სადარბაზოების შიდა რემონტი;
- ✓ სადარბაზოს შესასვლელი კარების დამზადება-მონტაჟი;
- ✓ პანელოვან შენობებში (მრავალსართულიანი კორპუსები, რომლებიც მონტაჟდებოდა ქარხნული წესით დამზადებული მთლიანი სექციური კონსტრუქციებით) სართულშუა ნაპრალების რეაბილიტაცია;
- ✓ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების თავმჯდომარეებისათვის სემინარების მოწყობა;
- ✓ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საინფორმაციო უზრუნველყოფა;
- ✓ შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირთათვის პანდუსების სპეციალური ამწეების და ლიფტების მონტაჟი და სხვა ღონისძიებები, რომელთაგან უმრავლესობა თანადაფინანსებას ითვალისწინებს.

აღსანიშნავია, რომ პროგრამული მიმართულებების დიაპაზონი და ჩამონათვალი გაიზარდა, რაც მეტწილად მოქალაქეთა მოთხოვნებმა და მოლოდინებმა განაპირობა. მიმდინარე ეტაპზე, პროგრამების განხორციელებაზე პასუხისმგებელი თბილისის მუნიციპალიტეტის რაიონების გამგეობებია.

საინტერესო ტენდენცია გამოიკვეთა 2016-2017 წლებში საბურთალოს რაიონის გამგეობაში, როცაამხანაგობის განვითარების ხელშეწყობის მიზნით, კონკურსის წესით შეირჩა და დაფინანსდა ამხანაგობების მიერ წარდგენილი თავისუფალი ინიციატივები. ეს იყო საპილოტე პროექტი სახელწოდებით „მართე შენი ქალაქი“, რომლის მიზნებიც იყო შემოსავლების გენერირების იდეების განხორციელება და შესაბამისად, ამხანაგობების ფინანსური დამოუკიდებლობის ზრდის ხელშეწყობა, ამხანაგობების უფლებებისა და მოვალეობების შესახებ ცოდნის ამაღლება, საერთო ქონების ეკონომიკური პოტენციალის დადგენისა და რეალიზაციის ხელშეწყობა. პროექტის ფარგლებში ბევრი საინტერესო ინიციატივა დაფინანსდა, რამაც ამხანაგობებს საკუთარი შემოსავლები გაუჩინა. მსგავსი ინიციატივები ძალიან ეფექტური და კონკრეტული შედეგების მომტანია და დიდი სტიმულია ამხანაგობებისთვის.

ასევე საყურადღებოა 2014 წლის 30 დეკემბრის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს №20-110დადგენილება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის პროგრამის” განსახორციელებლად გათვალისწინებული თანხების განკარგვისა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების აღრიცხვის წესის დამტკიცების



შესახებ. ამ დადგენილების მესამე მუხლში განსაზღვრულია ასევე თანადაფინანსების წილების ოდენობა, კერძოდ:

ბიუჯეტი აუცილებლად უნდა ითვალისწინებდეს, ამხანაგობისთანა მონაწილეობის წილს განცხადებაში, შემდეგი პროცენტული ოდენობით:

#	ღონისძიების დასახელება	ამხანაგობების თანადაფინანსება %
1	შენობის ბრტყელი სახურავის შეკეთების შემთხვევაში	20%
2	შენობის ქანობიანი სახურავის შეკეთების შემთხვევაში	20%
3	ლიფტის შეკეთების შემთხვევაში	20%
4	შიდა წყალკანალიზაციის გაყვანილობის შეკეთების შემთხვევაში	15%
5	სახურავის წყალსა წრეტიმილების შეკეთების შემთხვევაში	20%
6	ეზოს საერთო სარგებლობის ჭიშკრის აღდგენის და/ან სადარბაზოს კარების დამზადების დამონტაჟის შემთხვევაში	20%
7	ამხანაგობის კუთვნილი მიმდებარე ტერიტორიის დაფიქსირების (წითელხაზებში მოქცევა) შემთხვევაში	40%
8	პანელოვან შენობებში (მრავალსართულიანი კორპუსები , რომლებიც მონტაჟდებოდა ქარხნული წესით დამზადებული მთლიანი სექციური კონსტრუქციებით ) სართულშუა ნაპრალების რეაბილიტაციის შემთხვევაში	20%
9	ბინათმესაკუთრეთა მიერ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე განხორციელებული ე. წ. მიშენებების (არაინდივიდუალური) კონსტრუქციების მდგრადობისა და სეისმომდეგობის განსაზღვრის შემთხვევაში	20%
10	სადარბაზოში და სადარბაზოს შესასვლელის გადახურვის სარემონტო სამუშაოები, ასევე მრავალბინი ან საცხოვრებელ სახლებში არსებული თაღების რემონტის შემთხვევაში	20%
11	საერთო სარგებლობის ხის, ქვისა და ლითონის კიბეების აღდგენის შემთხვევაში	20%
12	სადარბაზოში მოძრაობის სენსორული სანათების დამონტაჟების შემთხვევაში	10%
13	არაუმეტეს სამსართულიანი შენობის ან/და მისი შემადგენელი ელემენტების კაპიტალური გამაგრების შემთხვევაში	10%
14	ოთხსართულიანი ან ხუთსართულიანი შენობების ან/და მისი შემადგენელი ელემენტების გამაგრების შემთხვევაში, როდესაც სამუშაოების ღირებულება არ აღემატება 100 000 (ასი ათასი) ლარს	10%
15	მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებში, ინდივიდუალური ბინების შესასვლელები და გეოთერმული ცხელი წყლის საზომი სისტემის	10%”

	თითოეულ ბინაში საბოლოო მოხმარების წერტილებთან დაკავშირების შემთხვევაში	
16	ე. წ. „თბილისურეზოვში“ საერთო სარგებლობის აივნების აღდგენის შემთხვევაში	20%
17	ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებულ მიწისნაკვეთზე მიწისქვეშა ავტოსადგომების მოწყობის შემთხვევაში ამასთან, ქ. თბილისის თვითმმართველიერეთელის ბიუჯეტიდან გამოყოფილი თანამონაწილეობის წილი არ უნდა აღემატებოდეს 150 000 ლარს;	50%
18	სადარბაზოს შესასვლელის გაღების ვიდეო/აუდიო სისტემის ე. წ., დომოფონის” დამონტაჟების შემთხვევაში	50%
19	შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთათვის პანდუსების, სპეციალური ამწეების დალიფტების მონტაჟი	1%

ამ დადგენილებში აგრეთვე განსაზღვრულია ამხანაგობისადრიცხვაზედადგომის წესი და პროცედურები, რომელსაც ქვემოთ აუცილებლად დავუბრუნდებით.

ჩვენ შევეცადეთ მოკლედ დაგვეხასიათებინა დედაქალაქში ამხანაგობების ინსტიტუტის განვითარების ძირითადი ტენდენციები და ისტორია.

✓ **ქუთაისის მუნიციპალიტეტი**

რაც შეეხება ქუთაისსა და ბათუმს, ამ ქალაქებშიც ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის პროგრამის დაფინანსება სათავეს 2008-2009 წლებიდან იღებს. ამ პერიოდში, ადგილობრივი ბიუჯეტიდან ფინანსდება პროგრამა „კორპუსი“, რომლის მიზნები ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების გააქტიურება,საკუთარი და მერიის მონაწილეობითსაერთოსაკუთრების მოვლა-პატრონობის უზრუნველყოფა დაქალაქქუთაისშიბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებისინსტიტუტის განვითარება იყო. პროგრამა „კორპუსის“ დაფინანსების დინამიკა 2009-2017 წ.წ.-ებში შემდეგია:

ქ. ქუთაისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტიდან დაფინანსებული პროგრამა „კორპუსი“ (ათასილარი)	
<b>2009</b>	224,9
<b>2010</b>	2 334,3
<b>2011</b>	2 199,2
<b>2012</b>	5 715,6
<b>2013</b>	1 978,4
<b>2014</b>	3 295,5
<b>2015</b>	2 234,1
<b>2016</b>	3 393,9
<b>2017</b>	2 762,1

პროგრამა „კორპუსი“ შემდეგი ტიპის პროგრამული მიმართულებებს მოიცავს:

- ✓ ეზოსკეთილმოწყობა;
- ✓ ლიფტისმონტაჟი, რეაბილიტაცია;
- ✓ საცხოვრებელსახლამდემისასვლელიგზებისრეაბილიტაცია;
- ✓ წყალ-საკანალიზაციოსისტემისრეაბილიტაცია;
- ✓ სადარბაზოებისრეაბილიტაცია;
- ✓ სოციალურადდაუცველიოჯახებისავარიულისახლებისსახურავებისრეაბილიტაცია;
- ✓ სპორტულიმოედნებისმოწყობა/რეაბილიტაცია;
- ✓ ატრაქციონების, ძელსკამების, მცირეზომისსანაგვეურნებისგანთავსება;
- ✓ პარაპეტებისადაწყალსაწრეტიმილებისრეაბილიტაცია.

პროგრამა „კორპუსის“ ფარგლებში დაფინანსებული ღონისძიებები და დაფინანსების პრინციპები შემდეგნაირია:

#	ღონისძიების დასახელება	ამხანაგობების თანადაფინანსება %
1	ეზოსკეთილმოწყობა	<b>10%</b>
2	ლიფტისმონტაჟი, რეაბილიტაცია	<b>10%</b>
3	საცხოვრებელ სახლამდე მისასვლელი გზების რეაბილიტაცია	<b>10%</b>
4	წყალ-საკანალიზაციო სისტემის რეაბილიტაცია	<b>10%</b>
5	სადარბაზოების რეაბილიტაცია	<b>10%</b>
6	სოციალურად დაუცველი ოჯახების ავარიული სახლების სახურავების რეაბილიტაცია	<b>0%</b>
7	სპორტული მოედნების მოწყობა/რეაბილიტაცია	<b>10%</b>
8	ატრაქციონების, ძელსკამების, მცირე ზომის სანაგვე ურნების განთავსება	<b>20%</b>
9	პარაპეტებისა და წყალსაწრეტი მილების რეაბილიტაცია	<b>10%</b>

ამხანაგობებმა პროგრამაში მონაწილეობის მისაღებად მერიაში შემდეგი დოკუმენტები უნდა წარადგინონ:



- ✓ განცხადება, რომელიც მოიცავს პრობლემის არსს;
- ✓ ბმა-ის საერთო კრების გადაწყვეტილება/ოქმი, წევრთა 2/3 –ის ხმით;
- ✓ საპროექტო ორგანიზაციის მიერ მომზადებული საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაცია (საპროექტო ორგანიზაციის მოძიება და პროექტის შეკვეთა ამხანაგობის პასუხისმგებლობა);

**გადახურვის შემთხვევაში:**

- ✓ გადასახური მასალა ამხანაგობას გადაეცემ აუფასოდ. მასალის მისაღებად, ამხანაგობამ მერიის სამსახურში უნდა წარადგინოს ხარჯთაღრიცხვა და მასალის ღირებულების 30% – თუ კოპრუსი სიმაღლე 5 სართულამდეა, 50% – 5 სართულის შემთხვევაში, თანხის საბანკო გარანტია, რომელიც დაუბრუნდება ამხანაგობას გადახურვის სამუშაოების დამთავრების შემდეგ 7 სამუშაო დღეში.

ქუთაისის მუნიციპალიტეტში საბინაო ამხანაგობების საკითხებით მერიის საბინაო ინფრასტრუქტურის მართვისა და განვითარების სამსახურიარის დაკავებული. ის არის მერიის სტრუქტურული ერთეული, რომელიც უზრუნველყოფს ქალაქის საბინაო ინფრასტრუქტურის მართვისა და განვითარების საკითხების კოორდინაციას. შესაბამისად, პროგრამა „კორპუსის“ განხორციელებაზეც ეს სამსახურია პასუხისმგებელი.

სამსახურის ძირითადი ფუნქციებია:

- ✓ მუნიციპალური საბინაო ინფრასტრუქტურის მართვისა და განვითარების ხელშეწყობა;
- ✓ მუნიციპალური საბინაო ფონდის /როგორც ექსპლუატაციაში არსებული, ისე მშენებარე/ აღრიცხვა-განაწილება, დადგენილი წესით /მისი არსებობის შემთხვევაში/;
- ✓ არასაცხოვრებელი ფართობების საცხოვრებელ ფართობებად განსაზღვრის მიზნით წინადადებების მომზადება;
- ✓ მოქალაქეთა დროებითი საცხოვრებელი სადგომით უზრუნველყოფის ხელშეწყობა, საჭიროების შემთხვევაში;
- ✓ ავარიული საცხოვრებელი სახლების საკვლევი-საძიებო, საპროექტო, გამაგრების, სამშენებლო და სამონტაჟო სამუშაოების შესრულების კოორდინირება, კომპეტენციის ფარგლებში;
- ✓ საკრებულოს მიერ დამტკიცებული სარეკონსტრუქციო ზონებიდან მობინადრეთა გაყვანის ორგანიზება, მათთვის სანაცვლო საცხოვრებელი ფართის შერჩევა ან/და საკომპენსაციო თანხის გაცემაზე წინადადებების მომზადება, კანონით დადგენილი წესით;
- ✓ სოციალურად დაუცველი მოქალაქის საცხოვრებელ ბინაში მცირე საბინაო პრობლემების გადაწყვეტის მიზნით წინადადებების მომზადება;
- ✓ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებში მოსახლეობის საყოფაცხოვრებო პირობების გაუმჯობესების მიზნით, მოსახლეობის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, საბინაო კომუნალური მომსახურების სფეროში გასატარებელ ღონისძიებათა შესახებ წინადადებების მომზადება და შესაბამისი პროგრამების განხორციელება დადგენილი წესით;



- ✓ ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობების შექმნისათვის ხელშეწყობა;
- ✓ არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი /იზოლირებული და არაიზოლირებული/ ფართობის კანონიერი მოსარგებლისათვის საკუთრებაში გადაცემასთან დაკავშირებით მოქალაქის განცხადებების განხილვა, კანონით დადგენილი წესით;
- ✓ მერის ბრძანების საფუძველზე, საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელ /იზოლირებული და არაიზოლირებული/ ფართობზე კანონიერი მოსარგებლისათვის საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემა და სხვ.

როგორც ვხედავთ, ქუთაისის შემთხვევაში, დასაფინანსებელი ღონისძიებების ჩამონათვალიც და პროგრამის ბიუჯეტი, თბილისთან შედარებით საკმაოდ მწირია და პროგრამას მერიის ერთ-ერთი სტრუქტურული ერთეული ახორციელებს. ასევე მაღალია ამხანაგობების თანადაფინანსების წილები და შეზღუდულია, პროგრამით მოსარგებლეთა კონტიგენტი. მაგალითად, სახურავების გადახურვის კომპონენტის ფარგლებში, მხოლოდ სოციალურადდაუცველიოჯახებისავარიულისახლებისსახურავებისრეაბილიტაცია ხდება.

### **ბათუმის მუნიციპალიტეტი**

და ბოლოს, საინტერესოა როგორი სიტუაციაა ამ მხრივ ბათუმში.ქალაქ ბათუმის ადგილობრივი ბიუჯეტიდან „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის პროგრამის განხორციელებაზე თავდაპირველად მერიის კეთილმოწყობის სამსახური იყო პასუხისმგებელი. ამჟამად კი - ბათუმის მერიის 100%-იანი წილით დაფუძნებული არასამეწარმეო იურიდიული პირი - „ბათუმის კორპუსი“. მისი საქმიანობის მთავარი მიმართულებებია:

- ✓ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის პროგრამის განხორციელება და მის შესრულებაზე კონტროლი;
- ✓ პროგრამის ფარგლებში გათვალისწინებული ღონისძიებების მიხედვით სახელმწიფო შესყიდვების განხორციელება;
- ✓ პროგრამებში მონაწილე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების აღრიცხვა;
- ✓ ამხანაგობების პრობლემების შესწავლა და მათი განვითარების ხელშეწყობა და სხვ.

2009-2017 წ.წ.-ებში უშუალოდ ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის პროგრამით, შემდეგი ოდენობით თანხები დაიხარჯა:

ქ. ბათუმის ბიუჯეტიდან დაფინანსებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის პროგრამა (ათასილარი)	
<b>2009</b>	2 519,2
<b>2010</b>	7 261,2
<b>2011</b>	2 618,8
<b>2012</b>	7 194,6
<b>2013</b>	2 544, 6
<b>2014</b>	3 992,5
<b>2015</b>	6 293,0
<b>2016</b>	8 489,7
<b>2017 (გეგმა)</b>	8 303,9

ამავე წლებში, პროგრამის ფარგლებში შემდეგი მიმართულებები დაფინანსდა:

- ✓ სახლების სახურავების შეკეთება-მოწყობა;
- ✓ სახლების წყლისა და საკანალიზაციო სისტემის შეცვლა;
- ✓ სახლების სადარბაზოების კეთილმოწყობა;
- ✓ ლიფტების შეკეთება;
- ✓ სახლების ეზოებისა და სკვერების მოწყობა;
- ✓ მრავალსართულიანი სახლების ეზოების კომუნალური სისტემის მოწესრიგება;
- ✓ ქალაქის ურბანული ინფრასტრუქტურის მოვლა შენახვა;
- ✓ ქალაქში არსებული ავარიული და სტიქიის შედეგად დაზიანებული სახლების შეკეთება-რეაბილიტაცია;
- ✓ მატერიალურ-ტექნიკური ბაზის განახლება;
- ✓ დისტანციური პულტით მართვადი ბარიერების მოწყობა;
- ✓ მრავალსართულიანი/მრავალბინიანი სახლების სახურავების შეკეთება (წყალშემკრები ღარები და წყალშემკრები მილები);
- ✓ მრავალსართულიან/მრავალბინიან სახლებში არსებული ამორტიზირებული ლიფტების დემონტაჟი და ახალი ლიფტების მონტაჟი;
- ✓ მრავალსართულიანი/მრავალბინიანი სახლების სადარბაზოებში სენსორული განათების მოწყობა;
- ✓ მრავალსართულიანი/მრავალბინიანი სახლების სადარბაზოებში სადარბაზოს კარებისა და ელექტრო საკეტების მოწყობა;
- ✓ საცხოვრებელი სახლებისთვის საინფორმაციო ფირნიშების შექმნა-მონტაჟი;
- ✓ მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლების სადარბაზოების შესასვლელში პანდუსების მოწყობა;
- ✓ ქალაქში არსებულ სახლებზე დაზიანებული ფასადების რეაბილიტაცია;
- ✓ საცხოვრებელ სახლებზე დაზიანებული აზბესტის ფურცლების ნაცვლად ლითონის პროფილური ფურცლის აკვრა და სხვ.

პროგრამული მიმართულებების დიდი ნაწილი ხორციელდება თანადაფინანსების პრინციპებით. დეტალები მოცემულია ცხრილში:

#	ღონისძიების დასახელება	ამხანაგობების თანადაფინანსება %
1	საცხოვრებელი სახლების სახურავების რეაბილიტაცია	3 %
2	მომველებული (ექსპლუატაციისათვის არვარგისიანი) და ამორტიზირებული კომუნალური სისტემის (საკანალიზაციო) შეცვლა	3 %
3	ამორტიზირებული ლიფტის დემონტაჟი და ახალი თანამედროვე ლიფტის მონტაჟი	8 %
4	ეზოების კეთილმოწყობა-მოწესრიგება განათება, სპორტული სტადიონების შეკეთება, ახალი სათამაშო ატრაქციონების შექმნა-მონტაჟი, არსებული სათამაშო ატრაქციონებისა და მოედნების რეაბილიტაცია	0 %
5	ეზოებში არარსებული და არსებული (ამორტიზირებული, სარეაბილიტაციო) კომუნალური სისტემის მოწყობა-მოწესრიგება, საპროექტო დოკუმენტაციის შედგენა	0 %
6	ეზოებში პულტით მართვადი ბარიერის მონტაჟი	25 %
7	სადარბაზოებში კარებისა და ელექტრონული საკეტის მოწყობა	15 %
8	მრავალსართულიანი/მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების სახურავებზე დაზიანებული წყლამემკრები ღარებისა და წყალსაწრეტი მილების შეკეთება-მოწყობა, თოვლდამჭერების მოწყობა	0 %
9	შესასყიდი სამუშაოების საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის შესყიდვა	0 %
10	დაზიანებული ფასადის რეაბილიტაცია და სამღებრო სამუშაოების ჩატარება	0 %
11	დაზიანებული აზბესტის ფურცლების ნაცვლად ლითონის პროფილური ფურცლის აკვრა	0 %
12	სადარბაზოს ამორტიზირებული-ავარიული შესასვლელი გადახურვის ფილის მოწყობა	0 %
13	სადარბაზოებში კიბის მოაჯირებისა და სადარბაზოს ვიტრაჟების რეაბილიტაცია	10 %

ა(ა)იპ კორპუსში, ამხანაგობები მონაწილეობის მიღებამდე გადიან რეგისტრაციას და ყოველწლიურად, საშუალოდ 110 ამხანაგობის აღრიცხვა ხდება.

პროგრამის ფარგლებში ამხანაგობების თანადაფინანსებით განხორციელებული პროექტების რაოდენობა 2013-დან 2017 წლამდე 15-დან 136-მდე გაიზარდა. ყველაზე მაღალი აქტივობა 2015 წელს იყო და შესაბამისად 155 პროექტი განხორციელდა.

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ „ბათუმის კორპუსმა“ ზემოთ აღნიშნული პროექტების გარდა 2 საინტერესო და ახალი პროგრამაც განახორციელა. კერძოდ:

1. კონკურსი - „ჩვენი სახლი - ამხანაგობა“ – რომლის ფარგლებშიც წარდგენილი განაცხადების მიხედვით, ქალაქის 13 ტერიტორიული ორგანოს მიხედვით გამოვლინდა 2-2 გამარჯვებული, რომელთაც გადაეცათ ერთჯერადი გრანტი 300 ლარის ოდენობით. შეფასების მთავარი კრიტერიუმი ამხანაგობების აქტივობა და პროექტებში მონაწილეობა იყო. გაიმართა ასევე ამხანაგობების ფორუმი.
2. „ამხანაგობის თავმჯდომარეების და წევრების გადამზადება“, რომელიც 3 მოდულისგან შედგებოდა და მიზნად ისახავდა მონაწილეთა გადამზადებას სამართლებრივ, კომუნიკაციისა და ეკონომიკური საქმიანობის დაგეგმვის საკითხებში. პროექტში მონაწილეობა მიიღო 286 ადამიანმა.

გთავაზობთ ასევე პროგრამით შესრულებული პროექტების სტატისტიკას:

ამხანაგობის პროგრამით განხორციელებული პროექტების დასახელება	2012	2013	2014	2015	2016	2017 წლის 8 დეკემბრის მდგომარეობით
კეთილმოწყობილი ეზოების რაოდენობა		133	76	211	163	115
სადარბაზოების რაოდენობა, სადაც ჩატარებულია კეთილმოწყობითი სამუშაოები		220	250	336	410	281
რეაბილიტირებული ავარიული სახლების რაოდენობა		2	9	13	11	6
სადარბაზოების რაოდენობა, სადაც ჩატარებულია კეთილმოწყობითი სამუშაოები (სენსორული განათების ბრა)	101	191	148	1526	1511	729
სადარბაზოების რაოდენობა, სადაც ჩატარებულია კეთილმოწყობითი სამუშაოები (სადარბაზოს შესასვლელი კარების მონტაჟი)					80	77
კეთილმოწყობილი ეზოების რაოდენობა (ფანჩატური)				55	210	117
კეთილმოწყობილი ეზოების რაოდენობა (საბაღე სკამი)				399	942	416
კეთილმოწყობილი ეზოების რაოდენობა (ატრაქციონების მონტაჟი)					128	80

ქალაქის ფარგლებში 300 ზე მეტი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაა რეგისტრირებული, მაგრამ ამათგან მხოლოდ 30% არის აქტიური დასარგებლობს იმ სერვისით, რომელსაც ქალაქის თვითმმართველობა სთავაზობს.



ჩვენ შევეცადეთ მაქსიმალურად მოკლედ მოგვეწოდებინა ინფორმაცია საქართველოს 3 ქალაქში - თბილისში, ბათუმსა და ქუთაისში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებსა და ადგილობრივი ხელისუფლებებს შორის ჩამოყალიბებული საქმიანი ურთიერთობებისა და ამხანაგობების განვითარების ტენდენციების შესახებ, აღსანიშნავია რომ აღნიშნული პროგრამების განხორციელება გრძელდება 2018 წლის ბიუჯეტითაც, რომელიც შეგიძლიათ მოიპოვოთ უშუალოდ მუნიციპალიტეტიდან, ასევე სამიზნე მუნიციპალიტეტის ვებ გვერდზე და საკანონმდებლო მაცნის ვებ-გვერდზე.

**➤ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების სიტუაციური ანალიზი (SWOT) ბათუმის მუნიციპალიტეტის ბაზაზე;**

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტში, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის საქმეში, ადგილობრივ ხელისუფლებასთან ერთად აქტიურად არის ჩართული საზოგადოებრივი სექტორიც.

2017 წელს, „ბათუმის კორპუსისა“ და „ბინათმესაკუთრეთა ასოციაციის“ მიერ განხორციელებული ამხანაგობების თავმჯდომარეების და წევრების გადამზადების პროექტის ფარგლებში, 286-მა მონაწილემ, 14 ტრენინგის ფარგლებში მათ წინაშე არსებული გამოწვევების SWOT ანალიზი გააკეთა და მკაფიოდ დააფიქსირა ის ძლიერი და სუსტი მხარეები, ასევე შესაძლებლობები და საფრთხეები, რომელიც ზოგადად არის დამახასიათებელი ქვეყანაში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებისათვის. SWOT ანალიზის განზოგადოებული ცხრილი ასეთი სახისაა:

<b>ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საქართველოში SWOT ანალიზი</b>	
<b>ძლიერი მხარეები</b>	<b>სუსტი მხარეები</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>* ერთსულოვნება</li> <li>* პრობლემის ერთობლივად გადაწყვეტის შესაძლებლობა</li> <li>* გამართივებული ურთიერთობები სახელმწიფო უწყებებთან</li> <li>* თავმჯდომარე - ლიდერი და ავტორიტეტი კოპუსში</li> <li>* სოლიდარობა</li> <li>* ორგანიზებულობა</li> <li>• ურთიერთპატივისცემა და კონსენსუსის მიღწევის შესაძლებლობა</li> <li>* ადამიანურ ირესურსები</li> <li>* საკუთარი შემოსავლები</li> <li>* საერთო საქმის მიმართ პასუხისმგებლობა</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* ცნობიერების დაბალი დონე</li> <li>* საერთო საქმისადმი დაბალი ინტერესი</li> <li>* მცირე შემოსავლები</li> <li>* ახალგაზრდობის დაბალი ჩართულობა</li> <li>* თავმჯდომარის საზოგადოებრივ საწყისებზე მუშაობა</li> <li>* ამხანაგობის წევრების ინერტულობა, დაბალი ინტერესი და ჩართულობა ამხანაგობის საქმიანობაში</li> <li>* ნიჰილისტური განწყობები</li> <li>* შიდა კონფლიქტები</li> </ul>
<b>შესაძლებლობები</b>	<b>საფრთხეები</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>* სახელმწიფო უწყებები</li> <li>* მერიის პროგრამები</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* სახელმწიფო უწყებებთან კომუნიკაციის პრობლემა</li> <li>* ბიუროკრატია</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>* ქველმოქმედება/დამატებითი შემოსავლები</li> <li>* შემოსავლები ეკონომიკური საქმიანობიდან</li> <li>* ცნობიერების ამაღლება, ტრენინგები</li> <li>* პროექტები თანადაფინანსების პრინციპებით</li> <li>* მედიის მხარდაჭერა</li> <li>* მედია აქტივობები</li> <li>* გამოცდილების გაზიარება</li> <li>* ამხანაგობების ასოციაციების შექმნა</li> <li>* არასამთავრობო სექტორის მხარდაჭერა</li> <li>* საგრანტო პროექტებში მონაწილეობა</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* მუნიციპალური სერვისების არათანაბარი ხელმისაწვდომობა</li> <li>* სიახლეების ნაკლებობა ამხანაგობების პროგრამებში</li> <li>* კომუნიკაციის ნაკლებობა მერიასთან, საკრებულოსთან</li> <li>* ცხოვრების დაბალი დონე</li> <li>* სტიქიური მშენებლობები</li> <li>* სამშენებლო რეგულაციების დაბალი კონტროლი</li> <li>* რეკრეაციული და გამწვანების ზონების ნაკლებობა</li> <li>* ქალაქის სტიქიური განვითარება</li> <li>* კონფლიქტები</li> </ul>
---	--

**➤ ძირითადი მიგნებები და გამოწვევები.**

SWOT ანალიზის მიზანი ამხანაგობების ინსტიტუტთან დაკავშირებული გარემოს შეფასება იყო. ბუნებრივია, გამოიკვეთა შიდა და გარე მნიშვნელოვანი ფაქტორები. კერძოდ კი: მოხდა ძლიერი და სუსტი მხარეების იდენტიფიცირება, რომლებიც ამხანაგობებს შიდა ფაქტორებს უკავშირდება და ასევე იმ შესაძლებლობების და საფრთხეების დაფიქსირება, რომლებიც ამხანაგობების გარეთ არსებობენ, მაგრამ მათ განვითარებაზე გავლენის მოხდენა შეუძლიათ.

ანალიზის მიზანი იყო ამხანაგობების განვითარების სამომავლო ღონისძიებების დასახვა და განვითარების სტრატეგიის შემუშავება. თუმცა, ვფიქრობთ, რომ სტრატეგია თითოეული ქალაქის მიხედვით უნდა იყოს შემუშავებული და ამაზე პასუხისმგებლობა თვითმმართველობის შესაბამისმა სამსახურებმა უნდა აიღონ საკუთარ თავზე.

ამხანაგობების ინსტიტუტი, ზოგადად ბევრი გამოწვევის წინაშე დგას. ყველა ამხანაგობის არსებობა საერთო საკუთრების მიმართ საერთო პასუხისმგებლობას ეფუძნება და ამასთან კავშირშია მათი ძალაც და სისუსტეებიც. მათ ეძლევათ საშუალება, რომ ადამიანური, თუ სხვა საკუთარი რესურსების გამოყენებით გაუმკლავდნენ ყველა გამოწვევას. თუმცა, ამის პარალელურად, მაინც არ გააჩნიათ საკმარისი რესურსები და ცოდნა და საჭიროებენ დახმარებას, როგორც მატერიალურს, ისე ინტელექტუალურს. ამხანაგობების მთავარ სისუსტეებად რჩება: ცნობიერების დაბალი დონე, წევრთა პასიურობა, საერთო საქმისადმი დაბალი ინტერესი, მცირე შემოსავლები, ნიჰილისტური და აპათიური განწყობები და დამოკიდებულებები.

გარესამყაროში ისინი შესაძლებლობებს სახელმწიფო უწყებებში, ადგილობრივ თვითმმართველობაში, დამატებითი შემოსავლების მიღებაში, ცნობიერების ამაღლებაში, საზოგადოებრივ აქტივობაში, დამატებითი ცოდნის მიღებაში ხედავენ.

განვითარების შემაფერხებელ მთავარ საფრთხეებად კი არსებული ბიუროკრატია, სახელმწიფო უწყებებთან კომუნიკაციის პრობლემა, მუნიციპალური სერვისების არათანაბარი ხელმისაწვდომობა, ნაკლები სიახლე მუნიციპალურ პროგრამებში, ცხოვრების დაბალი დონე, ქალაქების სტიქიური განვითარება რჩება.

ჩვენი დასკვნებით, იმისთვის, რომ ბინათმესაკუთრეთა ასოციაციების განვითარება არ შეფერხდეს და მზარდი იყოს აუცილებელია, რომ როგორც ამხანაგობებმა, ისე თვითმმართველობებმა სრულად გაიზიარონ არსებული გამოწვევები და გარკვეული, თანმიმდევრული ქმედებები განახორციელონ. კერძოდ, კი:

**ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებმა:**

✓ **სწორად გამოიყენონ საკუთარი რესურსები;**

აუცილებელია, რომ ამხანაგობების თავმჯდომარეებმა და წევრებმა შეძლონ საკუთარი რესურსების ეფექტურად გამოყენება. ამ რესურსების სწორად შეფასებისა და ანალიზის შედეგად, ისინი შეძლებენ დაგეგმონ და განახორციელონ საკუთარი საქმიანობა და გაიჩინონ დამატებითი შემოსავლები;

✓ **არსებული რესურსების გამოყენებით დაგეგმონ არასამეწარმეო ეკონომიკური საქმიანობა და მიიღონ დამატებითი საკუთარი შემოსავლები;**

✓ **დაიცვან და გაითავისონ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის“ მოთხოვნები;**

ამხანაგობების აბსოლუტური უმრავლესობა არ იცავს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის“ მოთხოვნებს. მათ შორის ერთ-ერთი ყველაზე თვალსაჩინო მაგალითია ის, რომ ისინი ვერ ადგენენ და ამტკიცებენ წლიურ სამეურნეო გეგმებს, რაც კანონის მიხედვით წესდებაში უნდა განისაზღვროს. ასევე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებასთან შეთანხმებით უნდა განისაზღვროს წევრთა რეგულარული ხარჯებისა და საერთო ქონების განვითარებასთან დაკავშირებული დამატებითი სადანახარჯო შენატანების ოდენობაც. ეს მთელ რიგ შემთხვევებში ვერ ხერხდება. არ აქვთ წესდებით დადგენილი ამხანაგობის ანგარიშზე შესატანი თანხის ოდენობები და შესაბამისად, არსებული ამხანაგობების 80%-ს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მერიის პროგრამაში ღებულობენ მონაწილეობას და თანადაფინანსების თანხა აქვთ შესაგროვებელი, არ გააჩნია საერთო სალაროში ფულადი სახსრები. ამას რამდენიმე მიზეზი იწვევს:

⇒ ამხანაგობის წევრთა დიდი ნაწილი სოციალურად დაუცველი, ან ნაკლებშემოსავლიანია, რაც ქვეყანაში არსებული მძიმე სოციალური ფონის გამოძახილია;

⇒ დაბალია სამოქალაქო თვითშეგნება და სოლიდარობა;

⇒ კანონის შესრულებაზე კონტროლი არცერთი სახელმწიფო უწყების პრეროგატივა არ არის და ვინაიდან ქვეყანაში ჯერ კიდევ დაბალია კანონის უზენაესობის განცდა, მოქალაქეები თავს არიდებენ მის აღსრულებას. უფრო მეტიც, ამხანაგობის წევრთა აბსოლუტური უმრავლესობა არც კი იცნობს ამ კანონს.

ამას მივყავართ სხვა არანაკლებ მნიშვნელოვან პრობლემასთან. საზოგადოების დიდი ნაწილი მიიჩნევს, რომ სახელმწიფო ვალდებულია დაეხმაროს და დააფინანსოს ამხანაგობების ელემენტარული საჭიროებებიც კი. უფრო მეტიც, ამხანაგობების თავმჯდომარეები უპირველეს მოთხოვნად ხშირად მერიის მხრიდან ხელფასის დანიშვნასაც კი ასახელებენ, სხვა ტიპის ფინანსური მხარდაჭერის გარდა. მიზეზად კი ის მოყავთ, რომ მათ არ აქვთ ელემენტარული საშუალება საკანცელარიო ნივთების შესაძენად, სატრანსპორტო გადაადგილებისთვის, თუ სატელეფონო კომუნიკაციისათვის. ისინი აცხადებენ, რომ ფაქტობრივად მოხალისეობრივ საწყისებზე მუშაობენ და ბევრ მათგანს სურს პოსტის დატოვება, თუმცა დანარჩენი წევრების დაჟინებული მოთხოვნით ისევ რჩებიან იძულებით თანამდებობებზე. შესაბამისად, ისინი არ იცნობენ კანონის იმ მუხლებს, რომლებიც ამხანაგობის თავმჯდომარის გადარჩევის/გადადგომის პროცედურებს ასახავენ.

✓ **დააინტერესონ და ჩართონ ამხანაგობების საქმიანობაში ახალგაზრდობა;**  
შესაძლებელია დაგეგმონ აქტივობები, რომელშიაც მონაწილეობას მიირებენ ახალგაზრდები.

✓ **აქტიური კომუნიკაცია იქონიონ ადგილობრივ ხელისუფლებასთან;**  
ისინი უნდა ჩაერთონ მუნიციპალურ პროგრამებში. მაქსიმალური ინფორმაცია უნდა მიიტანონ თვითმმართველობასთან საკუთარი პრობლემების შესახებ. იქონიონ კომუნიკაცია მუნიციპალიტეტებში არსებულ მრჩეველთა საბჭოებთან და ჩაერთონ ადგილობრივი ბიუჯეტის განხილვებში. მიაწოდონ მათ საკუთარი პრობლემები.

✓ **შეადგინონ და ყოველწლიურად განახლონ ამხანაგობების პასპორტები;**

✓ **მჭიდროდ ითანამშრომლონ საზოგადოებრივ ორგანიზაციებთან;**  
მიაწოდონ მათ ინფორმაციები საჭიროებების შესახებ, რომელთა მიხედვითაც შესაძლებელი გახდება სამომავლოდ გრანტების მოზიდვა და მათი მხარდაჭერა.

✓ **საჭიროების შემთხვევაში დაგეგმონ შესაბამისი მედიააქტივობები;**  
არ მოერიდონ საკუთარ მიღწევებზე თუ პრობლემებზე ღიად საუბარს. უფრო მეტიც, გაასაჯაროონ ისინი.





- ✓ აქტიური მონაწილეობა მიიღონ თვითმმართველობის თუ არასამთავრობო ორგანიზაციების მიერ დაგეგმილ გადამზადების პროგრამებში;

გადამზადების პროგრამებში ამხანაგობების თავმჯდომარეებთან ერთად აქტიური მონაწილეობა უნდა მიიღონ ამხანაგობების წევრებმაც.

- ✓ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების წევრები მეტი პასუხისმგებლობით მოეკიდონ საერთო ქონების მოვლა-პატრონობას და პასუხისმგებლობები გადაინაწილონ მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით;

- ✓ საჭიროების შემთხვევებში ისარგებლონ კანონის მითითებებით და უკეთესი მენეჯმენტის მისაღწევად მოიწვიონ ამხანაგობის თავმჯდომარედ ამ სფეროში გამოცდილების მქონე მენეჯერი;

- ✓ საერთო მიზნების მისაღწევად, გააერთიანონ რამდენიმე ამხანაგობა.

ასეთ შემთხვევებს ხშირად ადგილი აქვს მაშინ, როდესაც: რამდენიმე ამხანაგობის საერთო ქონების გაერთიანებით შეიძლება არასამეწარმეო ეკონომიკური საქმიანობის დაგეგმვა და დამატებით შემოსავლების მიღება; მიაჩნიათ, რომ ასე უფრო ეფექტური იქნება მართვა; ესაჭიროებათ საერთო ძალისხმევა საერთო პრობლემების გადასაჭრელად და ა.შ.

#### **ადგილობრივმა თვითმმართველობებმა:**

- ✓ შეიმუშაონ საკუთარ მუნიციპალიტეტებში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების სტრატეგიები, საშუალოვადიანი სამოქმედო გეგმების ჩათვლით;

განვითარების სტრატეგიები საკუთარი ქალაქის (მუნიციპალიტეტის) მიხედვით უნდა შეიმუშაონ მუნიციპალიტეტების იმ სამსახურებმა, რომელთა ფუნქციაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობაა. სასურველია ამ საქმეში ჩაერთონ ამ მიმართულებით გამოცდილი მოწვეული ექსპერტებიც.

- ✓ გააგრძელონ ინტენსიური მუშაობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების სტატუსის პოპულარიზაციისათვის;

- ✓ სხვადასხვა პროგრამით თუ აქტივობით წახალისონ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები და ასეთნაირად ხელი შეუწყონ მათ შორის კონკურენტუნარიანი გარემოს შექმნას;

- ✓ სხვადასხვა ტიპის გადამზადების თუ სწავლების პროგრამით ხელი შეუწყონ ამხანაგობის წევრთა ცნობიერების ამაღლებას და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საქმიანობაში ჩართულობას;

სამწუხაროდ, დაბალია ამხანაგობის წევრთა ინტერესი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საქმიანობის და საერთო ქონების მოვლა-განვითარების მიმართულებით. ისინი, როგორც წესი, ხშირად მხოლოდ პირადი ინტერესებით და პრობლემებით შემოიფარგლებიან და



მხოლოდ ასეთ შემთხვევებში უკავშირდებიან ამხანაგობის თავმჯდომარეებს. პასუხისმგებლობის და საერთო საქმეში ჩართულობის ხარისხის ასამაღლებლად მათთვისაც ძალიან სასარგებლო იქნება სწავლების ორგანიზება ან წახალისება სხვადასხვა ღონისძიებით. დამატებითი ღონისძიებებია საჭირო ამხანაგობების წევრთა ცნობიერების ამაღლებისთვის, როგორც მუნიციპალური სამსახურების, ისე საზოგადოებრივი ორგანიზაციების მხრიდან, განსაკუთრებით სამართლებრივ საკითხებში.

✓ **ხელი შეუწყონ ამხანაგობების საქმიანობაში ახალგაზრდობის ჩართულობას;**

აუცილებელია ამხანაგობის ინსტიტუტის „გაახალგაზრდავება“ და მის საქმიანობაში ახალგაზრდების მოზიდვა და დაინტერესება. ამხანაგობის თავმჯდომარეების უმრავლესობა შუახნის და უფრო ასაკოვანია და ისინი ნაკლებად ფლობენ თანამედროვე ტექნოლოგიებს. საჭიროა, ახალგაზრდების ცართულობის გაზრდა, მათი მოტივაციის ამაღლება სხვადასხვა პროგრამით, თუ ღონისძიებით. უმეტესად, ახალგაზრდული ინიციატივების სტიმულირების გზით.

✓ **განახლონ და მოქალაქეებისთვის სასარგებლო გახადონ ამხანაგობების საკითხებზე მომუშავე მუნიციპალური სამსახურების ვებ-გვერდები;**

მუნიციპალიტეტების შესაბამისმა სამსახურებმა უნდა იზრუნონ მოქნილი, ქმედითი და სასარგებლო ვებ-გვერდების შექმნაზე, სადაც გარდა იმისა, რომ ონლაინ რეჟიმში უნდა იქნას ასახული მიმდინარე მოვლენები, პროექტები და სიახლეები, ასევე უნდა გაეწიოს პროფესიონალური კონსულტაციები მოქალაქეებს და ა.შ. ეს ღონისძიებაც, ერთგვარად გაზრდის ახალგაზრდების ამხანაგობების საკითხებით დაინტერესებას.

✓ **მოაწესრიგონ და სრულყოფნ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების სარეგისტრაციო მონაცემთა ბაზა;**

მაგალითისთვის: ბათუმში მოსაწესრიგებელია ქალაქის ტერიტორიაზე ამხანაგობების რეგისტრაციის მონაცემთა ბაზა, რომელსაც აუცილებლად ესაჭიროება განახლება და დაზუსტება. ამ მხრივ ურიგო არ იქნებოდა თბილისის მაგალითის გაზიარება. ჩვენ ზემოთ უკვე გვქონდა საუბარი ქალაქთბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 30 დეკემბრის

№20-110 დადგენილებაზე

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის პროგრამის” განსახორციელებლად გათვალისწინებული თანხების განკარგვისა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების აღრიცხვის წესის დამტკიცების შესახებ. ამ დადგენილების დანართში სწორედ ამხანაგობების აღრიცხვის ფორმაა მოცემული. თუ ამ გამოცდილებას საქართველოს სხვა მუნიციპალიტეტებიც გაიზიარებენ, ელექტრონულ, განახლება და მონაცემთა ბაზას შექმნიან და მის მონიტორინგს განახორციელებენ მნიშვნელოვნად გაუადვილებათ ამხანაგობებთან კომუნიკაცია;

- ✓ ქვეყნის მასშტაბით , სხვადასხვა მუნიციპალიტეტის ამხანაგობების საკითხებით დაკავებულმა მუნიციპალურმა სამსახურებმა გაზარდონ ერთმანეთს შორის კომუნიკაციის ხარისხი;

აუცილებელია გაიზარდოს მუნიციპალიტეტების იმ სამსახურებს შორის კომუნიკაცია, რომლებიც უშუალოდ კურირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებთან დაკავშირებულ საკითხებს, რათა მათ შეძლონ ერთმანეთის გამოცდილების გაზიარება. ასევე სასურველია, რომ საზოგადოებრივმასშტაბით ქვეყნის მასშტაბით ხელი შეუწყოს სხვადასხვა მუნიციპალიტეტის საჯარო სამსახურებისა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების წარმომადგენელთა შეხვედრების, ფორუმების ორგანიზებას. მსგავს შეხვედრებზე საინტერესო იქნება უცხოელი ექსპერტების მოწვევა და განვითარებული ქვეყნების მაგალითების განხილვა. აქვე მუნიციპალიტეტების წარმომადგენლებს საშუალება ექნებათ ერთმანეთს გაუზიარონ საკუთარი გამოცდილებები, პრობლემების მოგვარების გზები და დღის წესრიგში დააყენონ თუნდაც შესაბამისი საკანონმდებლო ცვლილებების, ან სხვა ტიპის სახელმწიფო მხარდაჭერის აუცილებლობა და ალტერნატივები.

- ✓ დაასრულონ ამხანაგობების პასპორტიზაციის პროცესი;

მუნიციპალიტეტის შესაბამისი სამსახურის მიერ შემუშავებული და დამტკიცებული პასპორტის ფორმები (მათ შორის ელექტრონული) უნდა გავრცელდეს მონაცემთა ბაზაში რეგისტრირებულ ყველა ამხანაგობაში. პასპორტები უნდა მოიცავდეს: ზოგად ინფორმაციას კორპუსის შესახებ (საკადასტრო კოდი, სართულების და სადარბაზოების რაოდენობა, საერთო ფართი, ექსპლოატაციაში შესვლის თარიღი, ცნობა სეისმომდებლობის შესახებ, მიწის ნახაზი, პროექტი და სხვ.), დეტალურ მონაცემებს სადარბაზოების, სახურავის, სარდაფის, ლიფტის შახტების, საინჟინრო კომუნიკაციების მდგომარეობის, ავარიულობის ხარისხის შესახებ, ინფორმაციას პრობლემების და საჭიროებების შესახებ და ა.შ. მნიშვნელოვანია, რომ პასპორტები უნდა იყოს ყოველწლიურად განახლებადი და საფუძვლად უნდა დაედოს მომდევნო წლის ამხანაგობის განვითარების ხელშეწყობის პროგრამის ბიუჯეტის ფორმირებას. ეს თავის მხრივ გაზრდის კომუნიკაციას ადგილობრივ მუნიციპალურ სამსახურებსა და ამხანაგობებს შორის.

- ✓ სასურველია ახალი აქტივობებითგანაახლონ „ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის პროგრამები“. მათ შორის ამხანაგობების თავისუფალი ინიციატივების თანადაფინანსების მიმართულებით;

თითქმის 10 წელია, რაც მუნიციპალიტეტები ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების მხარდამჭერ პროგრამებს ახორციელებენ. თუმცა, მაინც თვალშისაცემია ის ტენდენცია, რომ ნაკლებია აქტიური ამხანაგობების წახალისებისა და თავისუფალი, დამოუკიდებელი ინიციატივების დაფინანსების პრეცედენტები. ზემოთ მოტანილი მაგალითი საბურთალოს მუნიციპალიტეტის საპილოტე პროექტის შესახებ ძალიან კარგ დასაწყისად შეიძლება ჩაითვალოს და კარგი იქნება, თუ მას არამარტო დედაქალაქის სხვა ტერიტორიული ერთეულები, არამედ ქვეყნის სხვა მუნიციპალიტეტებიც გაიზიარებენ,

საკუთარი ინტერპრეტაციებით. მაგალითად, ბათუმში სავსებით შესაძლებელია „ტურისტული ეზოების“ პროექტის წახალისება და ა.შ.

✓ **ხელი შეუწყონ მხანაგობების შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირთათვის ადაპტირებული გარემოს შექმნის პროცესს;**

მუნიციპალურ პროგრამები უნდა განახლდეს და გამრავალდეს ასევე შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირებისთვის ადაპტირებული გარემოს შესაქმნელად. მისასაღებელია, რომ ზოგიერთ მუნიციპალიტეტში სადარბაზოს შესასვლელებში პანდუსები და ეზოებში ადაპტირებული სათამაშო ატრაქციონები ეწყობა. თუმცა, ამ კუთხით მაინც დაბალია როგორც სამოქალაქო თვითშეგნება, ისე სახელმწიფო უწყებების მზადყოფნა.

✓ **გაიზიარონ და დანერგონ რაც შეიძლება მეტი საზღვარგარეთული გამოცდილება, როგორც მუნიციპალიტეტების ამხანაგობის ინსტიტუტის მიმართ გასატარებელი პოლიტიკის, ისე უშუალოდ ამხანაგობების მენეჯმენტის გაუმჯობესების თვალსაზრისით;**

✓ **უნდა ასწავლონ ამხანაგობებს გახდნენ „თვითკმარი“ და არსებული რესურსების და საერთო ქონების ბაზაზე წამოიწყონ ეკონომიკური საქმიანობა, რომელიც მინიმუმ ელემენტარული პრობლემების დამოუკიდებლად მოგვარების ფინანსურ საშუალებას მაინც მისცემთ. ამისათვის რეკომენდებულია სასწავლო კურსების/ტრენინგების ორგანიზება, სადაც პრაქტიკულ საკითხებზე იქნება გამახვილებული ყურადღება. მათ უნდა განემარტოთ, თუ როგორ დაგეგმონ, განახორციელონ და მართონ საქართველოს კანონმდებლობით საბინაო ამხანაგობებისათვის ნებადართული არასამეწარმეო ეკონომიკური საქმიანობა, რომ გაუჩნდეთ საკუთარი შემოსავლები, რომელიც კანონის მოთხოვნებით ისევ ამხანაგობებს უნდა მოხმარდეს.**

ამხანაგობების განვითარების საკითხი განსაკუთრებულ მხარდაჭერას საჭიროებს ასევე სამოქალაქო სექტორის და დონორი ორგანიზაციების მხრიდანაც, ვინაიდან ქვეყანაში დემოკრატიული პროცესების განუყოფელი ნაწილია აქტიური სამოქალაქო საზოგადოების არსებობა. ამხანაგობის ინსტიტუტი კი ამის ერთ-ერთი გარანტია.

ჩვენ შევეცადეთ მოკლედ გადმოგვეცა ქვეყანაში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ტენდენციები, ისტორია და პრობლემები. გვესაუბრა იმ გამოწვევებზე, რომელთა წინაშეც დგანან ერთის მხრივ მუნიციპალიტეტები და მეორეს მხრივ- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები. ძირითადი აქცენტები უფრო პრობლემებზე და უარყოფით მხარეებზე გავაკეთეთ, ვინაიდან კრიტიკული თვალთ შეგვეხედა ამ პროცესებისთვის, რადგან დადებითი მაგალითების და „სანიმუშო“ ამხანაგობების რიცხვი სამწუხაროდ უფრო მოკრძალებულია.

ნათელია, რომ სახელმწიფო ზრუნავს და საკმაოდ დიდ მხარდაჭერას უცხადებს მრავალსართულიან/მრავალბინიან სახლებში არსებულ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებს, მაგრამ ასევე ფაქტია, რომ ეს ინსტიტუტი ჯერ კიდევ შორსაა სრულყოფილებისგან, რაც პირდაპირ კავშირშია სამოქალაქო საზოგადოების განვითარების ხარისხთან და ცხოვრების დონესთან. სტატიაში შეძლებისდაგვარად გავაკეთეთ ის აქცენტები, რომლებიც ვფიქრობთ, რომ დააინტერესებს ამ პროცესებში ჩართულისუბიექტებს.

დასასრულისთვის, კიდევ ერთხელ უნდა აღვნიშნოთ, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარება ძალიან მნიშვნელოვანია ქვეყნის მომავლისთვის, ამიტომ მის სრულყოფაზე ზრუნვა აუცილებელია არა მარტო მუნიციპალიტეტების, არამედ საზოგადოების მხრიდანაც.