

საქართველოს განათლებისა და მეცნიერების სამინისტრო
აკაკი წერეთლის სახელმწიფო უნივერსიტეტი

მშენებლობის ეკონომიკა

დამხმარე სახელმძღვანელო

ქუთაისი-2016

**მერაბ ბარათაშვილი—მშენებლობის ეკონომიკა. დამხმარე
სახელმძღვანელო 2016. 116 გვ**

სახელმძღვანელოში განხილულია მშენებლობა როგორც ეკონომიკური საქმიანობის კატეგორია და ქვეყნის ეკონომიკის შემადგენელი მნიშვნელოვანი დარგი. სამშენებლო კომპანია როგორც ეკონომიკური საქმიანობის სუბიექტი. მშენებლობის წინა პირობები, სამშენებლო ტენდერები და მათი ჩატარების წესი. მშენებლობის ხარჯთაღრიცხვა, თვითღირებულება, და სამშენებლო პროდუქტის გასაყიდი ფასი. მოგება მშენებლობაში. მშენებლობის ინვესტირება ინვესტიციის პირობები და მოტივაციები. სამშენებლო პროცესის რეგულაციები, მშენებლობის უფლების მოპოვება და ექსპლუატაციაში გადაცემა პირობები. მასალებით ნედლეულით უზრუნველყოფა და მიწოდების წესები.

რეცენზენტი პროფესორი პარმენ ყიფიანი

სახელმძღვანელო განკუთვნილია სამშენებლო სპეციალობის ბაკალავრიატის სტუდენტებისათვის

დამტკიცებულია აკაკი წერეთლის სახელმწიფო უნივერსიტეტის საინჟინრო-ტექნიკური ფაკულტეტის საბჭოს სხდომაზე

ISBN 978-9941-459-37-5

აკაკი წერეთლის სახელმწიფო უნივერსიტეტის გამომცემლობა

1.სამშენებლო სექტორი და მისი როლი ქვეყნის ეკონომიკაში

1.1.მშენებლობა როგორც ქვეყნის სახალხო მეურნეობის დარგი

მშენებლობა სატრანსპორტო სექტორთან ერთად ქვეყნის ეკონომიკის უმნიშვნელოვანესი და მზარდი დარგია. სამშენებლო სექტორის საბოლოო პროდუქციას წარმოადგენს სხვადასხვა ფუნქციონალური დანიშნულების შენობები, ნაგებობები, საგზაო, სამშენებლო, ენერგეტიკის, ტურისტული და ინფრასტრუქტურის სხვა ობიექტები.

მშენებლობა—ქვეყნის ეკონომიკის დამოუკიდებელი დარგია, რომელიც უზრუნველყოფს სამეწარმეო და არასამეწარმეო დანიშნულების ობიექტების დაპროექტებას, აგებას და ექსპლუატაციაში გაშვებას, ასევე ძველი ობიექტების რეკონსტრუქციას, გაფართოებას, ტექნიკურ გადაიარაღებას.

მშენებლობას როგორც მატერიალური საქმიანობის დარგს გააჩნია თავისი სპეციფიკური თავისებურებები. მშენებლობისას საბოლოო პროდუქტს გააჩნია მკაცრად განსაზღვრული ადგილმდებარეობა, მატერიალური, ტექნიკური და ადამიანური რესურსების ადგილმონაცვლეობით პირობებში. ის ხასიათდება საწარმოო ციკლის დიდი ხანგრძლივობით, საბოლოო პროდუქტის მაღალი მასშალატევადობით, რის გამოც მშენებლობის პროცესი ითხოვს კონკრეტულ გეოგრაფიულ არეალში არსებულ, საწარმოო პროცესის ძლიერი მატერიალური ბაზით უზრუნველყოფას. მშენებლობის საწარმოო ციკლი მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული ისეთ სავარაუდოდ ცვალებად ფაქტორებზე როგორიცაა, ამინდი, წარმოების შიგა და გარე პირობების ცვალებადობა, საორგანიზაციო და ტექნიკური დეტალების შეუთანხმებლობა. მშენებლობის პროცესი რთული და მრავალგვარი სამეწარმეო საქმიანობის შეთანხმებული და ურთიერთდაკავშირებული მრავალფაქტორიანი პროცესია.

სამშენებლო საქმიანობის თავისებურებები ზოგადად შეიძლება შემდგენიარად იქნას განსაზღვრული:

სამშენებლო წარმოების პროცესის პერიოდულობა და საბოლოო პროდუქტის არაერთგვაროვნება. საბოლოო პროდუქტი დამაგრებულია ერთ უცვლელ ადგილზე და ის წარმოადგენს ხანგრძლივი ექსპლუატაციის საგანს, მის დასრულებისას წყდება სამშენებლო სამუშაოების წარმოება და წარმოების საშუალებები და მატერიალურ ტექნიკური ბაზა ახალი ციკლის დასაწყებად გადატანილი უნდა იქნას მშენებლობის ახალ ობიექტზე.

მშენებლობის პროცესი ხასიათდება სამშენებლო სამუშაოების წარმოების მკაცრი თანმიმდევრობით. სამუშაოთა ერთი ჯგუფის დამთავრება ახალი სხვა ხასიათის სამუშაოების დაწყების წინა პირობას წარმოადგენს. ვერცერთი სამშენებლო პროცესი ვერ დაიწყება წინმსწრები პროცესის დასრულებამდე, ამის გამო შეუძლებელია სხვადასხვა პროფესიის და კვალიფიკაციის პერსონალის პარალელურ რეჟიმში დასაქმება.

სამუშაოთა სირთულის მიხედვით მშენებლობა ხასიათდება სხვადასხვა სახეობისა და სირთულის სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოთა ერთობლიობით.

სირთულის და შესრულების თვალსაზრისით შესასრულებელ სამუშაოთა მრავალფეროვნება ართულებს საჭირო პერსონალის პროფესიულ-კვალიფიკაციური მახასიათებელისა და რაოდენობის მიხედვით შერჩევას.

სამშენებლო სამუშაოების წარმოებაში ერთდროულად შეიძლება მონაწილეობდეს რამდენიმე კონტრაქტორი და ქვეკონტრაქტორი კომპანია.

ამინდის პირობების გათვალისწინებით, სამშენებლო სამუშაოების წარმოებისას შეირჩევა შრომის ნორმატიული პირობებიდან გადახრის გამათვალისწინებელი მაკორექტირებელი კოეფიციენტი.

სამშენებლო სექტორის კიდე ერთ განსაკუთრებულ თავისებურებას წარმოადგენს ის ფაქტი რომ საბოლოო პროდუქტის ხასიათის თავისებურებებიდან გამომდინარე დამკვეთი და მესაკუთრე შეიძლება იყოს სხვადასხვა მომხმარებელი. ობიექტები კი შეიძლება

იყოს, საწარმოო ფართი, სამოქალაქო, საცხოვრებელი, სოციალურ-საყოფაცხოვრებო, სასოფლო სამეურნეო, სატრანსპორტო, საგზაო, ენერგეტიკული და სხვა. მშენებლობის პროცესის დასრულების შემდეგ ექსპლუატაციაში გადაცემული ობიექტები დარგების მიხედვით ქმნიან ეროვნული მეურნეობის ძირითად ფონდებს. მნიშვნელოვანია რომ სამშენებლო პროცესის სრულფასოვან უზრუნველყოფას ემსახურება ეკონომიკის რამდენიმე დარგი. აქედან 40% მოდის სამშენებლო მასალების წარმოებაზე, 18% სამშენებლო არმატურასა და ლითონ კონსტრუქციებზე, 35% ხის ნაკეთობებზე, 10% ენერგორესურსებზე, 10% მანქანათმშენებლობაზე.

ქვეყნის ეკონომიკა რთული სამეურნეო სექტორების ერთობლივი ფუნქციონირების შედეგია. სათბობ-ენერგეტიკული, აგრარული, სატყეო, სატრანსპორტო, სამშენებლო, ენერგეტიკული, ტურისტული, ქვეყნის ეკონომიკის მნიშვნელოვანი სექტორებია.

ცალკეული მრეწველობის დარგების, საწარმოების, სამეწარმეო კომპლექსების გაერთიანება წარმოებს გარკვეული პროდუქციის ან მომსახურეობის ერთობლივ წარმოების პროცესში მონაწილეობის ხვედრითი წილისა და მნიშვნელობის მიხედვით. სამშენებლო კომპლექსი წარმოადგენს კონტრაქტორ სამუშაოთა მწარმოებელ, სამშენებლო მასალების მწარმოებელ, საპროექტო-სამეცნიერო, სატრანსპორტო, მექანიზაციის სასწავლო დაწესებულების ერთობლიობას. სამშენებლო კომპლექსში შემავალი ორგანიზაციები საწარმოო პროცესის აუცილებელი ელემენტების მიხედვით შეიძლება დაყოფილი იქნას ექვს ჯგუფად:

სამშენებლო ინდუსტრიის ძირითადი მუდმივად ფუნქციონირებადი სამშენებლო ორგანიზაციები.

საპროექტო, სამეცნიერო, კვლევითი და სასწავლო დაწესებულებები რომლებიც უზრუნველყოფენ სამშენებლო სექტორის გამართულ და მაღალი ხარისხით ფუნქციონირებას.

საწარმო-სამეურნეო საქმიანობით დაკავებული კომპანიები რომლებიც სამშენებლო სექტორს უზრუნველყოფენ სამშენებლო მა-

სალებით, კონსტრუქციებით, ხის ნაკეთობებით, და სხვა.

საწარმოები და ორგანიზაციები რომლებიც სამშენებლო სექტორს უზრუნველყოფენ ტექნიკით, მოწყობილობებით, ინვენტარით.

ინფრასტრუქტურის საწარმოები, ეს დარგების ერთობლიობაა, რომელიც ქმნის საწარმოო პროცესის სიცოცხლის უნარიანობას საკმარის პირობებს.

ორგანიზაციები რომლებიც უზრუნველყოფენ სექტორის გამართულ მართვას. სამინისტროები, დეპარტამენტები, გაერთიანებები, ასოციაციები.

საბაზრო ეკონომიკის პირობებში დარგმა და მისმა მართვამ განიცადა მნიშვნელოვანი ცვლილებები, გაუქმდა უამრავი მარეგულირებელი და ზედამხედველი არასამეწარმეო საქმიანობით დაკავებული დაწესებულებები, ისეთი ორგანიზაციები რომლებიც უშაუალოდ არ მონაწილეობდნენ სამშენებლო პროდუქციის შექმნაში და ქმნიდნენ სხვადასხვა ფორმით ბარიერებს რომელიც არ უზრუნველყოფდა საბოლოო პროდუქციის ხარისხის ამაღლებას და ამცირებდა მშენებლობის პროცესების წარმოების ტემპებს. თანამედროვე პირობებში მშენებლობის პროცესში მონაწილე სამშენებლო, სატრანსპორტო, მასალების მწარმოებელი და სხვადასხვა მომსახურეობის გამწევი საწარმოები გარდა ცალკეული მსხვილი კორპორაციებისა ორგანიზაციული ფორმით არ არიან ერთმანეთთან დაკავშირებული, რაც ეფექტურს ხდის მათ მართვას და აიოლებს მათ სიცოცხლის უნარიანობის შენარჩუნებას.

ბოლო პერიოდში სულ უფრო პოპულარული ხდება შემთხვევები როცა მშენებლობის, რეკონსტრუქციის, აღდგენის სამეურნეო პროცესს უზრუნველყოფს ინვესტორის მიერ დაარსებული კომპანიები. ამასთან მეურნეობის სხვა დარგებშიც კომპანიებმა გააფართოეს თავიანთი სამეურნეო სამეწარმეო საქმიანობის საზღვრები და საწარმოო საქმიანობის დივერსიფიკაციის ხარჯზე სულ უფრო აფართოებენ სამშენებლო საქმიანობის მასშტაბებს. ამჟამად მშენებ-

ლობა მშპ-ს 7-8%-ს შეადგენს, სექტორის განვითარებაზე მნიშვნელოვან ზეგავლენას ახდენს როგორც შიგა ასევე გარე ფაქტორები. მისი განვითარება პირდაპირ პროპორციულადაა დამოკიდებული ქვეყნის ეკონომიკის ზრის ტემპებთან

მაშინ როცა ქვეყანაში მთლიანი ჰიდა პროდუქტი 2005-2008 წლებში ყოველწლიურად საშუალოდ 1.9 მილიონი ლარით იზრდებოდა. ეკონომიკური ზრდის ტემპებს მოჰყვა უძრავ ქონებაზე ფასების სწრაფი მატება. ამას სამსენებლო სექტორში პოზიტიურ პროცესებთან ერთდა ნეგატიური შედეგებიც მოყვა, სექტორში გამოჩნდა კომპანიები რომელიც არ იყვნენ აღჭურვილნი სათანადო მატერიალურ ტექნიკური ბაზითა და არ გააჩნდათ სათანადო ფინანსური სტაბილურობა. ამის გამო დამკვეთსა და შემსრულებლების შორის დადებული სათანადო გარიგებები არ სრულდებოდა დროული დასრულებული პროდუქტის უზრუნველყოფით.

2009 წლის მეორე ნახევრიდან უძრავი ქონების ბაზარზე დადებითი ტენდენციები ჩნდება. ერთ-ერთი მთავარი მიზეზი, რამაც სამსენებლო ბაზრის მდგომარეობის გამოსწორებას ხელი შეუწყო, მთავრობის გადაწყვეტილებაც გახდა: ბანკებიდან კრედიტის მისაღებად მთავრობა დეველოპერებს გარანტიად უდგებოდა. კომპანიებს გაუმარტივდათ სესხის მიღება, ბანკებს კი – ნაკლებად რისკიანი სესხების გაცემა უწევდათ. შესაბამისად 2010 წელს უძრავი ქონების ბაზარი წინა წელთან შედარებით საშუალოდ 14.1%-ით გაიზარდა.

1.2. სამსენებლო სექტორის როგორც დარგის განვითარების პერსპექტივები

ეკონომიკისა და შესაბამისად სამსენებლო სექტორის მდგრადი განვითარების უზრუნველყოფა საშუალო ვადიან პერსპექტივაში, შესაძლებელია ძირითადი ფონდების განვითარების მიზნით ინვესტიციების მოცულობების გაზრდით.

სამშენებლო კომპლექსის შემდგომი განვითარების მიზნით მნიშვნელოვანია გადაწყვეტილი იქნას შემდეგი ამოცანები:

ფართომასშტაბიანი საინჟინერიო აქტივობის ხარჯზე ქვეყნის ეკონომიკის მდგრადი განვითარება, სამშენებლო სექტორში კაპდაბანდებების მოცულობების ზრდა, საწარმოო პოტენციალის სისტემატიური განახლება და გადაიარაღება.

სამშენებლო სექტორში ჩაბმული კომპანიების კონკურენტუნარიანობის ზრდა,

3.სამშენებლო სექტორში საწარმოო ბაზის მოდერნიზაცია, როგორც მსენებლობის ასევე ექსპლუატაციის პროცესში რესურს და ენერგია დამზოგ ტექნოლოგიების მასალების, მოსყობილობების გამოყენება.

4.სამართლებრივი უზრუნველყოფის ინსტრუმენტების გაუმჯობესებით იპოტეკური დაკრედიტების მექანიზმის პროგრამის რეალიზაციით მშენებლობის სამოქალაქო სექტორის დინამიური განვითარება.

5.სოციალური, ეკონომიკური, ეკოლოგიური ფაქტორების გათვალისწინებით, ქალაქდაგეგმარებისა და საქალაქო სამშენებლო სტარტეგიის განსაზღვრა და განვითარება.

5. საბინაო ფონდის დაზველების ტენდენციის წინაღმდეგ ღონისზიებათა ციკლის შემუშავება, და მათი ინტენსიური განახლების საინჟინრო პროცესის და შესაბამისი სამსენებლო მეთოდიკის განსაზღვრა.

6.ქვეყნის სამშენებლო ბაზრის თანამედროვე მოთხოვნების შესაბამისი სამშენებლო მასალებით უზრუნველყოფა. მშენებლობისა და ექსპლუატაციის ხარჯების განუხრელი შემცირება.

7. სამშენებლო პროდუქციის ხარისხის უზრუნველყოფის მიზნით სამეცნიერო-ტექნიკური პროგრესისა და ინოვაციური ტექნოლოგიური სიახლეების მაქსიმალური გამოყენება.

მ. ჯიბლაძე

1.3. საბაზრო ეკონომიკის პირობებში კაპიტალური მშენებლობის თავისებურებები და განვითარების პრობლემები.

პოსტსოციალისტურ სივრცეში და მათ შორის ჩვენთან საბაზრო ეკონომიკის დამკვიდრებას ალტერნატივა არ გააჩნია. მას შეუძლია შექმნას ეკონომიკის ზრდისა და განვითარების საბაზრო ეკონომიკის ისეთი მექანიზმები როგორიცაა; თავისუფალი ბაზარი, გარანტირებული კერძო თავისუფალი საბაზრო ურთიერთობის მექანიზმებით განმტკიცებული კერძო საკუთრება. პრიგნოზირებადი ინფლაციის მინიმალური დონე, ქვეყნის შიგნითა და ქვეყნებს შორის თავისუფალი ვაჭრობა, საბაზრო ეკონომიკის ინსტრუმენტების ფუნქციონირებისას სახელმწიფოს მხრიდან რეგულაციის მინიმალური დონე, ყოველივე ეს ახდენს ქვეყნის ეკონომიკის სტაბილური და მდგარდი განვითარების წინა პირობების შექმნას და ეს პირველ რიგში პოზიტიურ ზეგავლენას ახდენს სამშენებლო სექტორის განვითარებაზე. ამ დროს გასათვალისწინებელია ის ფაქტორი რომ მშენებლობა იყოფა ორ დიდ ჯგუფად,

... მშენებლობა კერძო სექტორში ...

მშენებლობა რომელიც წარმოებს სახელმწიფოს მიერ გამოცხადებული ტენდერების პირობებში.

საბაზრო ეკონომიკის განვითარება მჭიდროდაა დაკავშირებული საკუთრების ფორმების განვითარებას, მის სტაბილურობასა და საკუთრებით თავისუფალ საბაზრო ურთიერთობებში მონაწილეობის შესაძლებლობასთან. საბაზრო ურთიერთობის განვითარება გულისხმობს კონკურენციის განუხრელ ზრდას და ამ დროს სახელმწიფოს მხრიდან რეგულაციის მექანიზმებით მანიპულირება ქმნის მონოპოლიების შექმნის საფრთხეს. ეს აზიანებს ეროვნული მეურნეობებს და ამცირებს მისი უპირობოდ განვითარების შესაძლებლობებს. ეს განსაკუთრებულ საფრთხეებს უქმნის სამშენებლო სექტორს, დარგს მაადაც დიდი ძალისხმევაა საჭირო იმისათვის რომ მოკლე დროში ჩამოყალიბდეს სათანადო ტექნიკურად ორგანიზაციულად და მა-

ღალპროფესიული კადრებით დაკომპლექტებული სიცოცხლის უნარიანი სამშენებლო კომპანია. საბაზრო ეკონომიკის პირობებში მაქსიმალურად უნდა იყოს დაცული მშენებლობის სავარაუდო ინვესტიორის და მომავალსი სამშენებლო პროდუქტის მესაკუთრის უფლებები რათა მაქსიმალურად წახალისებული იქნას სექტორში მოზიდული ინვესტიციების მოცულობები.

2. სამშენებლო საქმე როგორც წარმოების საგანი და მისი ორგანიზების შესაძლებლობები

2.1. მშენებლობის მიმართულებები და სახეობები

მნიშვნელოვანია სათანადო პირობების გათვალისწინებით იქნას წარმოებული სახელმწიფოს მიერ ორგანიზებული მშენებლობები, რათა უზრუნველყოფილი იქნას საბიუჯეტო სახსრების მაქსიმალურად ეფექტურად ხარჯვა სავარაუდო ობიექტის მშენებლობის ხარისხის უზრუნველყოფით მისი ექსპლუატაციისას ეფექტური უკუგების პირობების უზრუნველყოფის მიზნით. აღსანიშნავია რომ სახელმწიფო უზრუნველყოფს მშენებლობის ისეთი სექტორების დაფინანსებას როგორიცაა, საერთაშორისო; თუ შიგა სახელმწიფო გზები, ენერგეტიკა, სოფლის მეურნეობა, ტურიზმი, ის ინფრასტრუქტურული პროექტები თუ დარგებში მიმართულებები რაც პიდრაპირ ზეგავლენს ახდენს ეკონომიკის წახალისებაზე და ფულადი რესურსების შემოდინებაზე.

სამშენებლო სამუშაოების წარმოებისას შემკვეთმა გასაყიდად ანუ სამშენებლო ობიექტად შეიძლება გამოიტანოს ახლი მშენებლობა, ძველის აღდგენა, გარემონტება, გაახლება გაფართოება, რეკონსტრუქცია.

სამუშაოთა დაწყებისას ფორმდება სათანადო ხელშეკრულება სადაც გამოიყენება სათანადო ტერმინები;

დამკვეთი-რომლის მოთხოვნების მიხედვით წარმოებს გამოცხადებული მშენებლობა.

ოფერტა-სატენდერო დოკუმენტაციის მიხედვით კონკრეტულ ობიექტზე გამოცხადებული საკონტრაქტო პირობები.

ოფერენტი-პირი ვისი სახელითაცაა წარმოდგენილი ოფერტა.

ვაჭრობის საგანი-კონკრეტული სამუშაოებისა და მომსახურების სახეობის ჩამონათვალი რომელზედაც მიმდინარეობს ვაჭრობა.

2.2. ტენდერი და მისი მეშვეობით მშენებლობაზე უფლების მოპოვება

ტენდერი—ვაჭრობის საკონკურსო ფორმა, რომელიც უზრუნველყოფს პრედენდენტების მიერ წარმოდგენილი ოფერტის შედარებით შეფასებას მათ ურთიერთ შეჯიბრებისას მოთხოვნილი პირობების გათვალისწინებით უკეთესის გამოვლენის პირობით.

სატენდერო დოკუმენტაცია—დოკუმენტების ერთობლიობაა სადაც წარმოდგენილია ობიექტის შესახებ ტექნიკური, კომერციული, ორგანიზაციული, ხასიათის ინფორმაცია, ასევე ინფორმაცია ვაჭრობის ჩატარების პირობების და პროცედურების შესახებ

სახელმწიფო შესყიდვების სააგენტო— ორგანო რომელიც უზრუნველყოფს ელექტრონულ რეჟიმში ტენდერების ჩატარების ორგანიზებას.

წინასწარი კვალიფიკაციის მოთხოვნით ან მის გარეშე. დამოკიდებულია ტენდერის პირობაზე პრედენდენტების შერჩევის მიზნით;

საერთაშორისო ოფერტები გარე კომპანიების მონაწილეობით და მის გარეშე;

ღია, დახურული და ელექტრონული;

პირველადი და მეორადი, იმის მიხედვით ერთი და იგივე ობიექტზე რამდენჯერ ინიშნება ვაჭრობა.

ტენდერის მთავარი მონაწილეები არიან დამკვეთი, ორგანიზატორი, შემსრულებელი, პრედენდენტები, ოფერტი.

დამკვეთს უნდა გააჩნდეს სათანადო საინვესტიციო რესურსი და ამ რესურსის არსებობა დოკუმენტალურად უნდა დაადასტუროს ტენდერის ჩამატარებელი ორგანოს მოთხოვნისთანავე.

ჩატარებული ვაჭრობის შედეგად სატენდერო კომისია ავლენს გამარჯვებულს, ამ დროს გარდა დაბალი ფასისა შეფასების კრიტერიუმში შეიძლება იყოს:

პროექტის შესრულების ფინანსური უზრუნველყოფა. გრანტი,

კრედიტი, საკუთარი დანაზოგი.

სატენდერო დოკუმენტაციის სწორი გაფორმება.

პროექტის შესრულების ტექნოლოგია და სხვა.

სწორად ორგანიზებული ტენდერი და დამკვეთის მიერ დოკუმენტალურად გაფორმებული ადეკვატური და ლოგიკური მოთხოვნები უზრუნველყოფს:

მონაწილე პრედენტენტების მიერ კონკურენტ გარემოს შექმნას:

სამშენებლო სამუშაოების ფასისი შემცირების მასტიმულირებელ პირობებს:

დამკვეთს ეძლევა შანსი მაქსიმალურად ეფექტურად დათქმულ დროში მიიღოს მაღალი ხარისხის მის მიერ შეკვეთილი სამშენებლო პროდუქტი:

სწორად ორგანიზებული საერთაშორისო ტენდერი უზრუნველყოფს ავტორიტეტული და სერიოზული კომპანიების ვაჭრობაში მონაწილეობას და მათგან საუკეთესოს გამოვლენის შესაძლებლობას, ეს კი თავის მხრივ სახელმწიფოს საერთაშორისო ბაზარზე უქმნის როგორც სერიოზული პარტნიორის ასევე ავტორიტეტული დამკვეთის იმიჯს.

3. სამშენებლო კონტრაქტების გაფორმების პირობები

3.1. სამშენებლო კონტრაქტები და მათი სახეები

ინვესტორსა და შემსრულებელ კომპანიას შორის ურთიერთობები რეგულირდება შესაბამისი წესით გაფორმებული ხელშეკრულებების მეშვეობით.

ხელშეკრულების გაფორმებისას სამშენებლო სამუშაოების ფინანსირებისას ინვესტორის სახელით მონაწილეობს პროფესიონალი. პროექტის გაფორმებას, მოედნის მოწყობას, მოწყობილობებით მომარაგებას, სამშენებლო სამუშაოების ზედამხედველობას, დამკვეთის სახელით უზრუნველყოფს სამშენებლო საინჟინრო კომპანია.

ასეთი კომპანიები ატარებენ ინჟინერინგ კომპანიების სახელს და დიდი მნიშვნელოვანი სამუშაოების შესრულებისას მსგავსი კომპანიების შერჩევა ხდება საერთაშორისო ავტორიტეტულ საინჟინრო საკონსულტაციო გაერთიანებებიდან მაგალითად ისეთი როგორიცაა კორპორაცია FIDIC, გაერთიანება რომელმაც თავისი ხანგრძლივი საქმიანობის პერიოდში დაამკვიდრა წესები და სტანდარტები რომლითაც ხელმძღვანელობენ ამერიკისა და ევროპის სერიოზული სამშენებლო კომპანიები.

შემუშავებული საერთაშორისო სტანდარტების მიხედვით ხელშეკრულებას დამკვეთთან და შემსრულებელთან ერთად ხელს აწერს გენერალური კონტრაქტორის სახელით მოქმედი პირი, რომელსაც როგორც წესი წარმოადგენს სადაზღვევო კომპანია. რომელიც თავის თავზე იღებს კონტრაქტორი კომპანიის რისკებს და აზღვევს მის ფინანსურ პასუხისმგებლობებს.

ასეთი სამხრივი ხელშეკრულება აყალიბებს პროექტის დათქმულ ვადებში და მინიმალურ ფასში შესრულების სათანადო პირობებს. კონტრაქტის გაფორმებისას ხელშეკრულებები ფორმდება, ქვეკონტრაქტორებთან, მასალების და მოწყობილობების მომწოდებელ კომპანიებთან ენერგო უზრუნველყოფის სექტორთან.

3.2. სამშენებლო კონტრაქტის ძირითადი საფუძველი

არსებობს კონტრაქტის გაფორმების: ორი გავრცელებული კლასიფიკაცია:

კლასიფიკაცია რომელშიც გადამწყვეტია კონტრაქტის ფასის შერჩევის კონტრაქტი მკაცრი ფასებით გულისხმობს კონტრაქტორი კომპანიის მიერ სამუშაოების შესრულებას, მოწყობილობებით უზრუნველყოფას, წინასწარ განსაზღვრულ ფიქსირებული ფასებით. რომელიც არ ითვალისწინებს დანახარჯების გაუთვალისწინებულ ზრდას.

ასეთი ტიპის კონტრაქტი ხორციელდება გარკვეული ტიპის სამუშაოების შესრულებისას მაშინ როცა პროექტი დეტალურადაა დამუშავებული და სამუშაოები ხორციელდება მკაცრი წინასწარ გაწერილი თანმიმდევრობით, შესაბამისი მონიტორინგის პირობებში. ასეთ პირობებში სამუშაოების შესრულებისთვის წინასწარ დეტალურად უნდა იქნას დამუშავებული საპროექტი სახარჯდაღიცხვო დოკუმენტაცია.

ხშირად კონტრაქტი ითვალისწინებს დამკვეთიდან დამატებით ფინანსური დანახარჯების გაწევას მაშინ როცა პროექტი არ იყო წინასწარ დეტალურად დამუშავებული და ამის გამო შეუძლებელი იყო სამუშაოების წინასწარ ზუსტი ფასის განსაზღვრა. ამ დროს დამკვეთი თავად უზრუნველყოფს სამუშაოების შესრულების მონიტორინგს და შესრულების ვადებზე და მოასალოდნელ დამატებით დანახარჯებზე თავად იღებს პასუხისმგებლობას.

კლასიფიკაცია რომელიც გულისხმობს პროექტის მანაწილე მხარეებს სორის პასუხისმგებლობების განაწილებას.

ამ დროს ხელშეკრულება მხარეებს შორის ფორმდება დასრულებული პროექტის შესაბამისი მოთხოვნების გათვალისწინებით. ამ დროს სამუშაოების ფასი ჩამოყალიბებულია ტენდერის პირობებში და ის თანხმდება ვაჭრობის დასრულებისთანავე. ასეთ პირობებში სამუშაოებზე სრულ პასუხისმგებლობას იღებს გამარჯვებუ-

ლი საკონტრაქტო კომპანია რომელიც ცდილობს მაქსიმალურად შეამციროს პროექტით გათვალისწინებული სამუშაოების თვითღირებულება. ასეთი კონტრაქტის გაფორმების დროს დიდი დრო იხარჯება პროექტის შექმნასა და შემსრულებელი კომპანიის გამოვლენისათვის სატენდერო პირობების მომზადებაზე.

სამუშაოთა მიმდინარეობის მართვაზე ხელშეკრულება ფორმდება ინჟინერინგულ კომპანიებთან. რომლებიც პასუხისმგებლობას იღებენ მართვის ფუნქციების შესრულებაზე. ზოგ შემთხვევაში მმართველი კომპანიები ხელმძღვანელობენ სამუშაოთა წარმოების მართვას, მაგრამ კონტრაქტით შეიძლება განსაზღვრული იქნას რისკების დაზღვევისას მათ მიერ ფინანსური პასუხისმგების აღება.

სამშენებლო სამუშაოების წარმოებისას სახელმწიფოს შესაბამისი ორგანოები თავის თავზე იღებს სამუშაოების მიმდინარეობის კონტროლს, კონტროლის პროცესი რეგულირდება არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ საქართველოს კანონით. აღნიშნული კანონი არეგულირებს სამუშაოთა დაწყების და დამთავრების პირობებს, სამუშაოების პროექტით და დადგენილ ვადებში წარმოებისის წესს. ამასთან მთავრობის შესაბამისი დადგენილებით განსაზღვრულია საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების სახეებისა და საფასურის განსაზღვრის წესი.

სამშენებლო ორგანიზაციების ორგანიზებული ფორმებით

4. სამშენებლო კომპანიების საორგანიზაციო ფორმები და სახეები

ყველა სამშენებლო კომპანია დარეგისტრირებულია მოქმედი კანონმდებლობის მიხედვით, უმეტეს შემთხვევაში როგორც წესი შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების ფორმით, იშვიათად სააქციო საზოგადოების ფორმით და მცირე სამუშაოების წარმოებისას სამშენებლო სამონტაჟო და სარემონტო სამუშაოებს ასრულებენ ინდივიდუალური მეწარმეებიც.

კომპანიები ერთმანეთისაგან განირჩევიან სამეურნეო საორგანიზაციო საქმიანობების მიხედვითაც.

კომპანიების პირველი ჯგუფი, მთავარი კონტრაქტორი კომპანიები, მეორე სამეურნეო საქმიანობით დაკავებული მეორე ჯგუფის კომპანიები.

კომპანიები რომელიც სამუშაოებს აბარებენ „გასაღების ქვეშ“ ძირითადი საკონტრაქტო კომპანიები დამკვეთთან ხელშეკრულების საფუძველზე სამუშაოებს ასრულებენ, ქვეკონტრაქტორ კომპანიებთან ერთად. მათ გააცნიათ სათანადო მატერიალურ ტექნიკური ბაზა, მექანიზაციის და ტრანსპორტის საშუალებები, ჰყავთ სათანადო კვალიფიკაციის კადრები.

5. სამშენებლო სამუშაოების წინა პრობები

სამუშაოების დაწყების წინ დამკვეთი კონტრაქტორ კომპანიისა დროულად

წარუდგენს:

- სამშენებლო ობიექტის მოედანს;
- საპროექტო სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციას;
- უზრუნველყოფს ფინანსებით;
- ახდენს სამუშაოების მიმდინარეობის ზედამხედველობას;
- ახდენს შესრულებული სამუშაოს მოცულობების დათვლას, ხარისხის შეფასებას.
- ღებულობს შესრულებულ ობიექტს ექსპლუატაციაში და ახდენს არსებული დანახარჯების სრულად გადახდას.

სამეურნეო ხასიათის მქონე სამშენებლო კომპანიების შემთხვევაში სამუშაოები მიმდინარეობს დამკვეთის ძალისხმევით. ამ მიზნით დამკვეთის საორგანიზაციო სტრუქტურაში იქმნება სამშენებლო სამონტაჟო სამუშაოების შემსრულებელი სტრუქტურა. სამუშაოების წარმოების ასეთი წესი გამოიყენება მცირე მოცულობის სამუშაოების წარმოებისას. ობიექტის სარემონტო სამუშაოების წარმოებისას, მისი გაფართოების ან რეკონსტრუქციისას.

კომპანიებს რომლებიც სამუშაოებს აწარმოებენ „გასაღების ქვეშ“ დამკვეთიდან გადაეცემათ სამუშაოთა წარმოების ყველა უფლება და ფინანსური უზრუნველყოფის პირობებში ქვეკონტრაქტორი კომპანიების დახმარების გარეშე ისინი ახდენენ სამუშაოთა წარმოების პროცესის ყველა ეტაპის უზრუნველყოფას და ახდენენ დამოუკიდებლად სამუშაოთა წარმოებას. ამ პირობებში სამუშაოთა წარმოებისას მიიღწევა საბოლოო პროდუქტის დათქმულ ვადებში და მაღლი ხარისხით ფასის კორექციის გარეშე ჩაბარების შესაძლებლობა.

6. საბაზრო ეკონომიკის პირობებში სამშენებლო კომპანიების ურთიერთობის ფორმები.

1. სამშენებლო ბაზრის სუბიექტები და ობიექტები
2. მშენებლობის სექტორში სამეწარმეო საქმიანობის ფორმები
3. სამეწარმეო სუბიექტების უფლებები და მოვალეობები.

სამშენებლო ბაზრის სუბიექტები და ობიექტები

სამშენებლო ბაზარი წარმოადგენს ღია სამეურნეო-საორგანიზაციო სისტემას რომელიც ფუნქციონირებს ბაზრის სუბიექტებს შორის ფულად სასაქონლო გაცვლის პირობებში, და ამ ურთიერთობისას სისტემის ყველა შემადგენელი რგოლი ცდილობს საკუთარი ეკონომიკური ინტერესების გატარებას და დაცვას. სამშენებლო ბაზრის პირობებში სუბიექტებსა და ობიექტებს შორის ურთიერთობა სქემატურად შეიძლება შემდეგნაირად წარმოვიდგინოთ.



ნახ.6.1 სამშენებლო ბაზარი

სამშენებლო ბაზრის სუბიექტებს წარმოადგენენ ინვესტორები, დამკვეთები, კონტრაქტორი და ქვეკონტრაქტორი კომპანიები, საპროექტო-სამიშენო სამუშაოების მწარმოებელი ორგანიზაციები, სამეცნიერო-კვლევითი დაწესებულებები. სამშენებლო მასალების, მოწყობილობების მწარმოებელი და მომწოდებელი ორგანიზაციები.

სამშენებლო ბაზრის სუბიექტების ჩამონათვალია ასეთია:

სამშენებლო პროდუქცია, სამშენებლო ტექნიკა, მასალები, მოწყობილობები, კონსტრუქცია, მუშა ხელი, ფინანსები, ინფორმაცია, პროექტი.

სამშენებლო სექტორის და ბაზრის განვითარების მთავარი მამოძრავებელი ინსტრუმენტი აქაც ტრადიციულია, მოთხოვნა მიწოდები ბალანსი.

სამშენებლო ბაზრის ინფრასტრუქტურას განეკუთვნება:

ბანკები—სახელმწიფო, საინვესტიციო, სააქციო, კომერციული, იპოთეკური.

ბირჟა—სასაქონლო, ნედლეულის, საფონდო, სამუსაო რესურსის.

საბროკერო კანტორები და ფირმები.

საინჟინრო საკონსულტაციო ცენტრები.

საერთაშორისო ინვესტორები.

საინვესტიციო— ინოვაციური კომპანიები.

აუდიტორიული ფირმები.

მცირე ბიზნესის ხელშემწყობი ფონდები.

სახელმწიფო აწესებს რეგულაციი წესებს, თავის დროზე გაუქმდა სამშენებლო სექტორში არსებული მშენებლობიის მოპოვების უფლების ლიცენზირების წესი, რამაც ხელი შეუწყო მშენებლობის სექტორის განვითარებას და ბაზარზე სტაბილური ხარისხის და დაფასი მქონე სამშენებლო პროდუქტის გამოჩენას. სახელმწიფო იტოვებს მშენებლობზე დაწყების გაცემის უფლების და მშენებლობაზე ზედამხედველობისა და დასრულებული სამშენებლო ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების უფლებას.

სამშენებლო სექტორში სამშენებლო პროდუქტზე გაზრდილი მოთხოვნა უზრუნველყოფს სექტორის კონკურენტულ გარემოში განვითარების შესაძლებლობას ეს კი იძლევა გარანტირებულად მაღალი სამშენებლო სამუშაოებით საბოლოო პროდუქტის წარმოების შესაძლებლობას, რაც ახალისებს ეკონომიკას და ქმნის მომიჯნავე დარგების წარმატებით განვითარებას შესაძლებლობებს .

7. მშენებლობის სექტორში სამეწარმეო საქმიანობის ფორმები

სამეწარმეო საქმიანობით დაკავებული ნებისმიერი ორგანიზაცია წარმოადგენს მეწარმე სუბიექტს. სამშენებლო საბაზრო ურთიერთობებში ჩაბმა მათ ამოცანას უნდა აწარმოადგენდეს. სამეწარმეო საქმიანობით დაკავებული სამშენებლო ორგანიზაციას ბაზარზე გასაყიდად გამოაქვს მომსახურეობის სხვადასხვა სახეობა ან სამშენებლო მასალების, კონსტრუქციების და სამუშაოთა წარმოებების საშუალებების ნაირსახეობა. სამეწარმეო საქმიანობით დაკავებული ორგანიზაციის ძირითადი მახასიათებელი ასე შეიძლება იქნას წარმოდგენილი:

სამეურნეო სუბიექტის მოქმედების დამოუკიდებლობა და თავისუფლება. ნებისმიერ ორგანიზაციას თავად უნდა შეეძლოს მოქმედი კანონმდებლობის ფარგლებში მიიღოს სათანადო გადაწყვეტილებები რომელიც ხელ შეუწყობს მის ბაზარზე დამკვიდრებას და მის მიერ შეთავაზებულ მომსახურეობაზე ან პროდუქტზე მოთხოვნილების წარმოქმნას.

ეკონომიკური დაინტერესება. სამეურნეო საქმიანობის შედეგად მაქსიმალური მოგების მიღება ნებისმიერი ორგანიზაციის მიზანს უნდა წარმოადგენდეს, ამასთან ამ მიზნის მიღწევის პირობებში სათანადო წესით უნდა იქნას გათვალისწინებული კომპანიის სერვისით მოსარგებლეების და საზოგადოების ინტერესები.

სამეურნეო საქმიანობისას მუდმივად უნდა წარმოებდეს მოსალოდნელი რისკები ანალიზი და გამოყენებული უნდა იქნას ღონისძიებათა ერთობლიობა მათი მაქსიმალურად თავიდან აცილების მიზნით.

8. სამშენებლო საქმე როგორც სამეწარმეო საქმიანობა.

დამოუკიდებელი ინიციატივაზე დაყრდნობილი საქმიანობაა, რომლის მიზანია საკუთარი მოთხოვნილების მაქსიმალურად დაკმაყოფილება მოსალოდნელი მოგების ხარჯზე.

სამეწარმეო საქმიანობა შეუძლიათ განახორციელონ როგორც ფიზიკურმა ასევე იურდიულმა პირებმა.

იურდიული პირი სამეწარმეო საქმიანობას იწყებს სახელმწიფოს მიერ საჯარო რეესტრში სათანადო წესით რეგისტრაციის შემდეგ. სათანადო წესით რეგისტრაციის გარეშე სამეწარმეო საქმიანობა დაუშვებელია და ასეთის შემთხვევაში პირი ისჯება მოქმედი კანონმდებლობით.

ფარგაროვი ნიშნის მიხედვით	საწარმოო, სამშენებლო, საეკო, სამეცნიერო	კაპიტალის კუთვნილების მიხედვით	ადგილობრივი, ევროპული, გერმანული
საკუთრების ფორმის მიხედვით	სახელმწიფო, მუნიციპალური, კერძო, შერეული	პასუხისმგებლობის მიხედვით	სრული, შეზღუდული
საკუთრების სამართლებრივი ფორმის მიხედვით	იპოთეკური, კოლექტიური, წილობრივი მონაწილეობით	სამართლებრივი ფორმის მიხედვით	იზდ, ბენეფიციარი, საექციო საზოგადოება, სპს
საწარმოო სიზღვივების მიხედვით	მცირე, საშუალო, დიდი	წარმოებული პროდუქციის სახეობის მიხედვით	პროდუქციის წარმოება მომსახურების გაცემა
საწარმოო დაქტორის მიხედვით	შრომატევადი, დიდი კადაპანდებით, მასალატევადი		

საწარმოთა ტიპები

კომპანიები დანიშნულების ხასითის მიხედვით არსებობენ საწარმოო, ფინანსური, კომერციული, საკონსულტაციო.

9. სამშენებლო საწარმოს უფლებები და მოვალეობები

საწარმოს უფლებები და მოვალეობები განსაზღვრულია კანონით „სამეწარმეო საქმიანობის შესახებ“ და „სამოქალაქო კოდექსით“

საქართველოში დარეგისტრირებულ ყველა სამეწარმეო იურიდიულ პირს უფლება აქვს

განახორციელოს სამეწარმეო საქმიანობა, ამ მიზნით შექმნას საწარმო, შეიძინოს საქმიანობისთვის საწირო ყველანაირი ქონება.

საქმიანობის განხორციელების მიზნით მოიზიდოს ფინანსური რესურსი, შეიძინოს ინტელექტუალური საკუთრება, ქონება ფიზიკური და იურიდიული პირებიდან.

ურათიერთობა დაამყაროს მომწოდებლებთან, და მათი პროდუქტის და მომსახურეობის მომხმარებლებთან.

მოიძიოს ინვესტორი როგორც ქვეყნის მასშტაბით ასევე მის გარეთ.

საკუთარი შეხედულების მიხედვით განკარგოს სამეწარმეო საქმიანობიდან მიღებული მოგება

მოქმედი კანონმდებლობით იურიდიულ პირებს აქვთ ვალდებულებები:

მეწარმე ვალდებულია შეასრულოს მის მიერ სახელმწიფოს, იურიდიული პირების და ფიზიკური პირების მიმართ აღებული ვალდებულებები.

შეასრულოს თანამშრომლობის მიმართ აღებული ფინანსური ვალდებულებები.

დასაქმებულებს შეუქმნას კანონით გათვალისწინებული სამუშაო პირობები.

დროულად წარადგინოს დეკლარაცია შემოსავლების შესახებ და გადაიხადოს კანონით დადგენილი გადასახადები.

10. მშენებლობაში ფასწარმოქმნის საფუძვლები

1. მშენებლობაში ხარჯთარღიჯვის განსაზღვრის საფუძვლები
2. სახარჯთაზრიჯვო დოკუმენტაციის შედგენის პრინციპები
3. სახელშეკრულებო ურთიერთობები მშენებლობაში
4. მშენებლობაში ფასის განსაზღვრა

10.1. მშენებლობაში ხარჯთარღიჯვის განსაზღვრის საფუძვლები

ფასი განსაზღვრავს ფულის იმ რაოდენობას რომელშიდაც მზა-
დაა გამყიდველი გაცვალოს თავის პროდუქტი ან მომსახურეობა.

მშენებლობაში ფასი არის ის საზრაური რომელიც გადაიხდება
ერთეულ სამშენებლო პროდუქტში, და ის განისაზღვრება მასში ჩა-
დებული საზოგაროებრივი შრომის მოცულობით. სამშენებლო
პროდუქტის საბაზრო ფასი განისაზღვრება აღნიშნულ ბაზარზე
კონკრეტულ პერიოდში, ერთეული პროდუქტის საშუალო ღირებუ-
ლებით რომლის გადახდისთვისაც მზადაა კონკრეტული მომხმარე-
ბელი.

კონკრეტულ შემთხვევაში სამშენებლო პროდუქტის ღირებულე-
ბა განისაზღვრება ცალკეულ სამუშაოებზე ტექნოლოგიების გათვა-
ლისწინებით შესრულებული სამუშაოთა მოცულობების, მიხედ-
ვით შედგენილი სახარჯთარღიჯვო დოკუმენტაციით. ამიტომ მშე-
ნებლობაში ერთგვაროვან სამსენებლო პროდუქტზე არ არსებობს
ერთგვაროვანი მკაცრად განსაზღვრული ფასი.

სამშენებლო პროფუქტზე ფასის ჩამოყალიბებაში გადამწყვეტ
როლ თამაშობს შესრულებული სამუშაოს ხასიათი:

ამის მიხედვით არსებობს თავისუფალი საბაზრო ფასი—რომე-
ლიც ყალიბდება თავისუფალი კონკურენციის პირობებში.

საბაზრო მონოპოლიური—რომელიც ყალიბდება ინვესტიციის
მონოპოლური პირობებში რეალიზაციის.

დემპინგური—როცა წარმოებს ფასის აელოვნურად დაწვევა საბაზრო ფასთან შედარებით.

ფიქსირებული—შკაცრად განსაზღვრული ფასი რომელიც არ იცვლება ობიექტის მშენებლობის მთელი პერიოდის მანძილზე.

ზღვრული—როცა განსაზღვრულია ფასის ქვედა ან ზედა საბოლოო მაჩვენებელი.

ფასწარმოქმნისას სახელმწიფო არ ერევა აღნიშნულ პროცესებში მაგრამ მის მიერ დადგენილი რეგულირების პირობებით მას შეუძლია სერიოზული ზეგვალენა მოახდინოს აღნიშნულ პროცესზე.

სამშენებლო პროდუქციის ღირებულების განსაზღვრის მიზნით არსებობს ფასწარმოქმნის სისტემა რომელიც მოცემულია სამშენებლო ნორმენსა და წესებში „ხარჯთაღრიცხვის ნორმები და წესები“ ასევე არსებობს მეთოდური სახელმძღვანელოები რომელთა მეშვეობითაც წარმოებს სამშენებლო პროდუქციაზე სამუშაოების შეფასება და ხარჯთაღრიცხვი შედგენა რის შემდეგაც ხდება პროდუქციის საბოლოო ფასის დადგენა.

ობიექტის პროექტირებისას და მშენებლობის საწყის სტადიაზე განისაზღვრება მისი საორიენტაცია ღირებულება. გარკვეული დროის შემდეგ კი მასალებზე, ტექნიკაზე, საწარმოო ძალებსა და შრომით რესურსებზე კონკრეტული ინფორმაციის მოგროვების შემდეგ ხება საორიენტაციო ფასის დაზუსტება. ინვესტორი დამკვეთი და კონტრაქტორი კომპანია დაინტერესებულია რაც შეიძლება ზუსტად განისაზღვროს მშენებლობის საბოლოო ღირებულება რადგან მასზეა დამოკიდებული რენტაბელობის ის მაჩვენებელი რომელსაც მიიღებს მხარე აღნიშნულ კონკრეტულ პროექტში მონაწილეობით

კაპდანახარჯები ანუ ხარჯთაღრიცხვით განსაზღვრული სრული ფასი წარმოადგენს მშენებლობის პროცესში ხარჯთაღრიცხვით განსაზღვრულ დანახარჯების ჯამს. მასში შედის ნაგებობის აგების, კეთილმოწყობის, აღჭურვის, მშენებლობისას აგებული ყველა დამხმარე სათავსოს, ინფრასტრუქტურის ცალკეული ობიექტის ფასი

სამშენებლო სამუშაოების ხარჯთაღრიცხვით გათვალისწინებუ-

ლი სამუშაოები იყოფიან ორ ჯგუფად, პირდაპირ და ირიბ დანახარჯებად. თავის მხრივ პირდაპირ დანახარჯები თავის თავში მოიცავენ ზედნადები (ირიბი) დანახარჯებს,

პირდაპირი დანახარჯები მოიცავს:

უმუშალოდ სამშენებლო საქმიანობით დაკავებულ პერსონალის შრომით ანაზღაურებას.

სამშენებლო სამუშაოების წარმოებისათვის აუცილებელ მასალებზე, დეტალებზე კონსტრუქციის შეძენაზე გაწეულ დანახარჯებს.

სამშენებლო ობიექტზე ტექნოლოგიურ პროსესში ჩართულ მანქანებზე და მექანიზმებზე ექსპლუატაციისას გაწეულ დანახარჯებს.

პირდაპირი დანახარჯები აყალიბებენ სამშენებლო პროდუქტის ფასის ძირითად ნაწილს.

ზედნადები ხარჯებში გათვალისწინებულია:

საწარმოს მართვაზე და და შრომის ორგანიზებაზე გაწეული დანახარჯები, ისინი მოიცავენ:

სამეურნეო და ადმინისტრაციულ ხარჯებს, ინჟინერ ტექნიკური და უმცროსი მომსახურე პერსონალის ხელფასს. სამივლინებო და საკანცელაიო ხარჯებს. საფოსტო და სატელეფონო მომსახურეობას, აუდიტის და კონსულტანტების მომსახურეობის ფასს.

პერსონალის მომზადებაზე დაგადამზადებაზე გაწეულ ხარჯს, სამედიცინო და სოციალურ დაზღვევას. შრომის უსაფრთხოებას და სამოქალაქო თავდაცვას.

სამშენებლო უზნის მოწყობასა და მის ექსპლუატაციაზე გაწეულ დანახარჯებს. ხანძარწინაარმგდეგო ღონისძიებები, დაცვა. ლაბორატორიის შენახვა.

რეკლამაზე და საზოგადოებასთან ურთიერთობაზე გაწეული დანახარჯები.

გეგმიური დაგროვება ანუ ხარჯთაღრიცხვით გათვალისწინებული მოგება—ეს ფინანსური დანარიცხებია რომლებიც სამშენებლო ორგანიზაციის მიერ გამოიყენება იმ სტატიებზე რომელიც არ გადის

პირდაპირ და ზედდებულ დანახარჯებში. ასეთ დანახარჯებს განეკუთვნება ბანკის მომსახურება, საწარმოოს განვითარებისათვის გაწეული ხარჯები, მოწყობილობების მოდერნიზება. შრომის მატერიალურ სტიმულირებაზე გაწეული დანახარჯები. სოციალურ სფეროს განვითარებისთვის გაწეული დანახარჯები. კულტურულ და სპორტულ ღონისძიებებზე მათთვის ობიექტების მოწყობისათვის გაწეული დანახარჯები. ხოლო გეგმიური დანახარჯები კი შეადგენს პირდაპირი დანახარჯების 5–10%-ს.

ზედნადები ხარჯები შეადგენენ პირდაპირი დანახარჯების 12–18%-ს

10.2. სახარჯთახრიცვო დოკუმენტაციის შედგენის პრინციპები, ხარჯთაღრიცხვის უწყისები

სახარჯთახრიცვო დოკუმენტაციანებისმიერი პროექტის აუცილებელი შემადგენელი ნაწილია. ობიექტის ტექნიკურ-ეკონომიკური დოკუმენტაციის შედგენისას როგორც წესი წარმოებს შემდეგი ტიპის დოკუმენტაცია, ნაკრები დანახარჯების ხარჯთაღრიცხვის უწყისი, ცალკეული დანახარჯების უწყისი, ცალკეული ობიექტისა და ლოკალური დანახარჯების შესაბამისი ხარჯთაღრიცხვის უწყისი. შრომით დანახარჯების ხარჯთაღრიცხვით განსაზღვრული ფასების უწყისი

ფასების განსაზღვრის პირველად დოკუმენტს შეადგენს ლოკალური ხარჯთაღრიცხვის ანაგრიში. ის დგება მშენებლობის ყველა სტადიაზე სამუშაოს ხასიათის და მათი მოცულობების მიხედვით;

საერთო სამშენებლო სამუშაოები, მიწის სამუშაოები, ფუნდამენტი და კედლები. ნაგებობის მიწისქვეშა ნაწილი. კარკასი, გადახურვა, გამტახვრა, იატაკი, საფუძველი, სახურავის საფარი. კეთილმოწყობის სამუშაოები.

სპეციალური სამუშაოები, მოწყობილობების სამირკვლები, შე-

ფუთვა, კომუნიკაცია, იზოლაცია, ზედაპირების ქიმიური დაცვა სა-
ნიტარულ-ტექნიკური სამუშაოები. წყალგაყვანილობა. კანალიზა-
ცია, გათბობა, ვენტილიაცია, კონდიციონერება, მოწყობილობის დამონ-
ტაჟება, ლითონის კონსტრუქციები.

ლოკალურ ხარჯთაღრიცხვის დოკუმენტში შეიტანება სამუშაო-
ებზე გაწეული პირდაპირი დანახარჯები. ამის შემდეგ განისაზ-
ღვრება ზედნადები და გეგმიური დანახარჯების მოცულობა

(ობიექტის დასახელება)

ლოკალური ხარჯთაღრიცხვა № _____

(სამუშაოები და დანახარჯები, ობიექტი)

საფუძველი: ნახაზი № _____

ღირებულება _____ ათას ლარი

შრომითი ანაზღაურება _____ ათასი ლარი.

მასალების, ნედლეულის მიმდინარე ფასები _____ წელი

შიფრი	სამუშაოთა დასახელება და დანახარჯები	გაზომვის ერთეული	ერთეულოვ ბოლიანი რაოდენობა	სრული ღირებულება			
				საბაზის ო დონეზე		პროგნო ზით	
				მკაძმითა მკაძმითა	საქონ	მკაძმითა მკაძმითა	საქონ
2	3	4	5	6		8	

შეადგინა _____

(სტატუსი, ხელმოწერა)

შეამოწმა _____

(სტატუსი, ხელმოწერა)

ინფლაციის მაღალი ტემპები და არასტაბილური ეკონომიკური გარემო არ იძლევა ფასების გრძელვადიან პერსპექტივაში განსაზღვრის საშუალებას. ამის გამო საპროექტო სამუშაოების ხარჯთაღრიცხვის რეალურ ფასებთან გათვალისწინების მიზნით არსებობს ხარჯთაღრიცხვის შედგენისას ფასის მაკორექტირებელი კორფიციენტი. აღნიშნული კორფიციენტები და შესაბამისი ინდექსები იძლევიან სამშენებლო, სამონტაჟო სამუშაოების საკმარისი სიზუსტით გაფასების საშუალებას.

ღირებულების საბაზისო დონე – განისაზღვრება ხარჯთაღრიცხვის უწყისის მიხედვით.

ღირებულების მიმდინარე დონე – არსებულ რეალობაში, სამუშაოებზე და მასალებზე არსებული ფასების დონეა.

ობიექტური ხარჯთაღრიცხვის ანგარიში წარმოებს ყველა ნაგებობაზე ცალ ცალკე, თითოეული განსხვავებული სამუშაოებისათვის ინდივიდუალურად. ხარჯთაღრიცხვის უწყისის შედგენისას გათვალისწინებული უნდა იქნას ლიმიტირებულ დანახარჯებისათვის საჭირო ფინანსური უზრუნველყოფის მოცულობები:

ზამთრის პირობებში ცალკეული სამუშაოთა სახეობის წარმოების გაზრდილი ღირებულება;

გათვალისწინებული სამუშაოებისათვის განკუთვნილი დანახარჯები;

სხვა სამუშაოები რომელთა მოცულობები განისაზღვრება სამუშაოთა სახეობებიდან სათანადო პროცენტული მაჩვენებლის მიხედვით.

ობიექტის ხარჯთაღრიცხვის გაანგარიშება წარმოებს მუშა ნახაზების მიხედვით, რომელიც თანხმდება დამკვეთთან და ის წარმოადგენს ძირითად ნორმატიულ დოკუმენტს რომლის მიხედვითაც მიმდინარეობს ყველა ცალკეულ ეტაპზე მიმდინარე ხარჯების ანგარიში

მშენებლო კომპანიისთვის შენობა ნაგებობისათვისა და ცალკეული სამშენებლო ობიექტისათვის შედგენილი ნაკრები დანახარჯების

ხარჯთაღრიცხვის უწყისი, წარმოადგენს ლიმიტირებული საშუალებების განსაზღვრისათვის საბაზისო დოკუმენტს. მისი მეშვეობით წარმოებს სამუშაოთა წარმოების კაპ.დაბანდების მოცულობების განსაზღვრა და ფინანსური ნაკადების გახსნა.

(ობიექტის დასახელება)

ობიექტის ხარჯთაღრიცხვის უწყისი № _____

(მშენებლობის დასახელება)

ღირებულება _____ ათასი ლარი.

შრომის ანაზღაურება _____ ათასი ლარი.

ერთეულის საანგარიშ ფასი _____

შედგენილია " ____ " _____ 20 ____ წელი

	ანგარიშის ნომრები	სამუშაოს დასახელება და დანახარჯები	ხარჯთაღრიცხვა ლარი	შრომის ანაზღაურება	ერთეულის ფასი
	2	3	4	5	6

პროექტის მთავარი ინჟინერი _____

უბნის უფროსი _____

შეადგინა _____

შეამოწმა _____

დამკვეთი _____

"დამტკიცებულია"

მთლიანი ღირებულება _____ ათასი ლარი

(საპროექტო დოკუმენტების დასახელება)

"_ " _____ 20 ____ წ.

ხარჯთაღრიცხვით მშენებლობის მთლიანი ღირებულება

(მშენებლობის დასახელება)

არსებული ფასები "_ " _____ 20 ____ წ.

	ანგარიშის ნომრები	ობიექტები, სამუშაოები, ხარჯები	ღირებულება				საერთო ფასი
			სამშენებლო სამუშაოები	მონტაჟი	მოწყობილობა, ინვენტარი	სხვა ხარჯები	
	2	3	4	5	6	7	8

საპროექტო ორგანიზაციის ხელმძღვანელი _____

მთავარი ინჟინერი _____

უზნის უფროსი _____

დამკვეთი _____

მთლიანი ხარჯთაღრიცხვით მშენებლობის საერთო ღირებულება დგება ცალკეული ობიექტების ხარჯთაზრიცხვების გათვალისწინებით.

ხარჯთაღრიცხვის ძირითადი დოკუმენტის მიხედვით დანახარჯები განაწილებული შემდეგი მიმართულებების მიხედვით:

მშენებლობისთვის განკუთვნილი ტერიტორიის მომზადება.

მშენებლობის ძირითადი ცალკეული ობიექტები.

დამხმარე ნაგებობები და სათავსოები.

ენერგეტიკული დანიშნულების ობიექტები.

კავშირგაბმულობა და ტრანსპორტი.

წყალმომარაგება, კანალიზაცია, გაზგაყვანილობა, გათბობა.

ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გამწვანება.

მართვაზე გაწეული ხარჯები.

კადრების მომადება გადამზადება.

საპროექტო სამუშაოები და ზედამხედველობა.

10.3. მშენებლობაში სახელშეკრულებო ურთიერთობები

საერთაშორისო პრაქტიკის მიხედვით, კაპიტალური მშენებლობისას დამპროექტებელი და კონტრაქტორი ორგანიზაციის, ტექნოლოგიური მოწყობილობების მომწოდებლის შერჩევა წარმოებს კონკურსით ვაჭრობის ჩატარებით პირობებში.

სამშენებლო საქმის წარმოება მუდმივადაა დაკავშირებული საუკეთესო პროექტის, მომწოდებლის, შემსრულებლის, პარტნიორის შერჩევის შესაძლებლობის ძიებასთან. რომელთა მეშვეობითაც უზრუნველყოფილი იქნება გაწერილი ოპტიმალური დანახარჯებით შესაბამისი ხარისხით ობიექტის დათქმულ ვადებში ექსპლუატაციაში ჩაბარება.

რამდენიმე ვარიანტიდან საუკეთესოს შერჩევისთვის კონკურსების ორგანიზება წარმოებს შემდეგ შემთხვევებში:

საწარმოო დანიშნულების, ინფრასტრუქტურის მნიშვნელოვანი ობიექტების მშენებლობისას.

აღნიშნული სახის ობიექტებისთვის საპროექტო-სამიეზო, სამონტაჟო სამუშაოებისათვის კონტრაქტორი კომპანიის გამოსავლენად.

მასალების, კონსტრუქციების, მოწყობილობების მომწოდებლის გამოსავლენად.

პროექტის მართვის, კონსულტირების და ზედამხედველობის უზრუნველყოფის მიზნით.

აღნიშნულის მიზნით კონკურსებისა და კონკურსის დროს ვაჭრობის ჩატარების უზრუნველსაყოფად სამუშაოები იყოფა სამ ეტაპად.

მოსამზადებელი ეტაპი:

უშუალოდ ვაჭრობის ჩატარება:

დასკვნითი ეტაპი და ხელსეკრულების გაფორმება.

მოსამზადებელი ეტაპი

იმისათვის რომ დამკვეთმა შეძლოს კონკურსის წესით საუკეთესოს გამოვლენის მიზნით ვაჭრობის ჩატარება მას უნდა გააჩნდეს სატანადო წესით წარმოდგენილი და დოკუმენტალურად დადასტურებული გარანტირებული საინვესტიციო კაპიტალი.

მკაფიოდ უნდა ქონდეს განსაზღვრული სახელშეკრულებო პირობები და ამ პირობებში მკაფიოდ უნდა იქნას წარმოდგენილი ორმხრივი პასუხისმგებლობები და მოსალოდნელი რისკები. ამ ხელსეკრულების პირობებიდან გამომდინარე ძირითადი კონტრაქტორი კომპანია თავად ირჩევს ქვეკონტრაქტორებს სამუშაოების დროულად და ხარისხიანად ჩატარების მიზნით.

სახელმწიფო და მისი საქვეუწყებო ინსტიტუციები მეშვეობით თავად უზრუნველყოფს მსგავსი კონკურსების ორგანიზებას რომლებსაც გააჩნიათ აღნიშნული საქმის წარმოების სოლიდური გამოცდილება.

კონკურსი შეიძლება იყოს ღია ან დახურული. მონაწილე კომპა-

ნიებს შეიძლება გააჩნდეთ სთანადო გამოცდილება ან ეს მოთხოვნა არ იყოს წინასწარ პირობებით განსაზღვრული. დახურული კონკურსისას დამკვეთი თვითონ იწვევს თავისი სეხედულების მიხედვით მისთვის წინასწარ ცნობილ რამდენიმე კომპანიის კონკურსში მონაწილეობის მიზნით. ღია კონკურსის პირობებში კი წინასწარი რეგლამენტაციის გარეშე კონკურსში მონაწილეობს ყველა მსურველი კომპანია. წინასწარი კვალიფიკაციის მოთხოვნისას მკაფიოდ უნდა იქნას ტექნიკური, ეკონომიკური, გამოცდილების მიხედვით განსაზღვრული საკვალიფიკაციო ნუსხა რომელიც დადასტურებულად და ცალსახად უნდა წარმოადგინოს პრდენდენტმა.

დამკვეთი თავისი ბრძანებით ქმნის სატენდერო კომისიას რომელიც სრულად იღებს პასუხისმგებლობას შერჩევით მომავალში დამდგარ შედეგებზე.

ოფერენტი— დაინტერესებული კომპანია რომელსაც კონკურსში მონაწილეობი სურვილი გააჩნია.

ტენდერის ჩატარება

კონკურსებს და საუკეთესოს გამოვლენისათვის მოწყობილ ვაჭრობებს აქვს ტენდერის ფორმა, მისი ჩატარების წესი და საორგანიზაციო უზრუნველყოფა განმარტებულია კანონით „სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ“

კომპანიები სატენდერო კომისიაზე წინასწარ წარადგენენ თავიანთ დოკუმენტებს ე.წ. ოფერტებს ანუ სატენდერო წინადადებების საკუთარ ვერსიას, რომელიც შესრულებული უნდა იქნას წინასწარ გამოცხადებული მოთხოვნების შესაბამისად.

წარმოდგენილი განაცხადების გახსნა და მათი შეფასება წარმოებს წინასწარ გამოცხადებულ დათქმულ დღეს და საათს.

დასკვნითი ეტაპი გამარჯვებულთან ხელშეკრულების გაფორმება.

კანონიტ განსაზღვრული დროში, მას შემდეგ რაც სესწავლილი იქნება წარმოდგენილი დოკუმენტები და ფინანსური და სხვა სახის გარანტიები, საწარმოო სიმზლავრეები, კრედიტუნარიანობა, გამო-

ცხადდება გამარჯვებული.

იდება ხელშეკრულება სადაც გაწერილია მშენებლობის დაწყების და დამთავრების ვადები, საერთო ღირებულება, გადახდის წესი და თანმიმდევრობა, დავების გადაწყვეტის წესი. მოსალოდნელი სანქციები, კანონის იმპერატიული მოთხოვნები, დაზღვევის წესი და პირობები, და ასეთის არსებობის შემთხვევაში განსაკუთრებული პირობები.

სატენდერო კომისიას უფლება აქვს მიზეზის დასახელების გარეშე არ გამოავლინოს გამარჯვებული. ხსირად დამკვეთსა და შემსრულებელს შორის ხელსეკრულება ფორმდება დამატებითი ხანგრძლივი და დეტალური მოლაპარაკებების შედეგად მიღწეული შეთანხმების საფუძველზე.

11. მშენებლობის საერთო ღირებულების განსაზღვრა

ობიექტის აგების საერთო ღირებულების განსაზღვრისას დგინდება სამშენებლო სამონტაჟო სამუშაოებისა და დანადგარების ფასები ამ დროს გამოიყენება შემდეგი მეთოდები. „საერთო დანახარჯებს დამატებული ფიქსირებული მოგება“ ამ მეთოდის გამოყენებისას რთულია განსაზღვრო სამუშაოების, მასალებისა და მოწყობილობების ზუსტი ფასი, რადგან მსგავს შემთხვევაში ყველა კომპანია იძლევა საორიენტაციო ერთმანეთთან მიახლოებულ ფასს რაც ართულებს მათგან ოპტიმალურის შერჩევის შესაძლებლობას. ამ შემთხვევაში გართულებულია სამუშაოებზე, მასალებზე თუ მოწყობილობებზე მინიმალური და რეალური ფასის განსაზღვრა, ეს კი არ იძლევა დანახარჯები ოპტიმიზაციის საშუალებას.

მოთხოვნაზე ორიენტირებული მეთოდის გამოყენებით ფასების განსაზღვრა.

ამ დროს კონტრაქტორი კომპანიის მიერ ამა თუ იმ ფასის დადგენისას ხელმძღვანელობენ წინასწარ განსაზღვრული მოგების სასურველი მაგრამ ოპტიმალური მაჩვენებლით. ეს მეთოდი მოთხოვნაზეა ორიენტირებული ვინაიდან ფიქსირებული ფასების პირობებში საორიენტაციო მოგება სამშენებლო სამონტაჟო სამუშაოების მოცულობაზე დამოკიდებული.

კონკურენტებზე ორიენტირებით ფასების განსაზღვრის მეთოდი.

ამ დროს კონტრაქტორი კომპანია ფასების დადგენისას ხელმძღვანელობს კონკურენტები მიერ შემოთავაზებული წინადადებებით, და გადაწყვეტილებებს იღებს იმ დროისათვის ხარისხისა და ფასს შორის ბაზარზე არსებულ თანაფარდობიდან. ამ დროს ყურადღება გადატანილია მომწოდებლების წინადადებებზე და მოგების განსაზღვრისას ორიენტაცია კეთდება არა საკუთარ დანახარჯებზე არამედ მომწოდებლის მიერ შემოთავაზებულ ფასზე.

საკუთარ პროდუქციაზე ფასის შეთავაზებისას საუკეთესოა

„სასინჯი გაყიდვების“ მეთოდი, იმ დროს როცა ბაზარზე მიმდინარეობს ან ახალი დასრულებულია ფასების რყევები „სასინჯი გაყიდვების“ მეთოდი იძლევა შეცდომების თავიდან აცილების და ოპტიმალური ვარიანტის გამოვლენის შესაძლებლობას.

არსებობს, მასალების მოწყობილობების შესყიდვის ორი წესი ფრანკო-ვაგონი გაგზავნის სადგურით,

ამ შემთხვევაში შეთანხმებულ ფასში მყიდველს პროდუქტი გადაეცემა წარმოების ადგილზე და ის უზრუნველყოფს შესყიდული პროდუქტის ადგილზე მიტამანდე ყველა საწირო პროცედურების ორგანიზებას. ეს მეთოდი მოუხერხებელია იმ მომხმარებლისათვის რომლებიც ტერიტორიულად მნიშვნელოვნად არიან დაცილებული მის წარმოების ადგილს. ამ დროს გამოიყენება მეორე ფრანკო-ვაგონი დანიშნულების სადგურის მეთოდი, ამ დროს მწარმოებელს შეთავაზებულ ფასში შეყავს საქონლის მომხმარებლამდე ტრანსპორტირებისა და ყველა საწირო პროცედურების ხარჯები. ეს ზრდის სავარაუდო მომხმარებლის რაოდენობას რაც კომპანიას აძლევს ბაზრის საზღვრების გაფართოების საშუალებას.

საკუთარ პროდუქციაზე ფასის განსაზღვრა განსაკუთრებით სარისკოა როცა მწარმოებელი ბაზარს თავაზობს ახალ პროდუქტსა და ახალ მომსახურეობას.

ამ დროს სამშენებლო პროდუქტის ბაზარზე გატანისას ხშირად სარგებლობენ ე.წ. ქაფის მოხსნის პრინციპით და სავარაუდო მომხმარებელს პროდუქტს თავაზობენ მაქსიმალურად მაღალ ფასად, ამ დროს სავარაუდოდ გათვალისწინებულია გაყიდვების ზონის გაფართოება ახალი მომხმარებლის მოზივვის ხარჯზე.

ეს იძლევა ფასის უმტკივნეულოდ კორექტირების საშუალებას ვინაიდან მომხმარებელი გაცილებით კეთილგანწყობით ეკიდება ფასი შემცირებას და მარტივად მაგრამ მწარმოებლისათვის მტკივნეულად აპროტესტებს მის გაზრდას. უარს ამბობს პროდუქტის შეძენაზე და მომსახურეობაზე.

ბაზარზე პროდუქტის გამოტანის პირველ პერიოდში მაღალი

ფასი იძლევა ახლად წარმოებული დანახარჯების დაფარვისა და მოგების მიღების შესაძლებლობას.

ხელოვნურად დავბალი ფასები, ერთი შეხედვით იზიდავს მომხმარებელთა ფართე სეგმენტს მაგრამ არ იძლევა შესრულებული სამუშაოს სათანადო ხარისხით წარმოების საშუალებას, ასეთი ფასების პირობებში სამუშაოთა მწარმოებელი კომპანიები ვერ ახერხებენ განვითარებას და საბოლოოდ ფერხდება სამშენებლო ბაზრზე სოლიდური კომპანიების დამკვიდრება და ფერხდება დარგის როგორც ეკონომიკის შემადგენელი ნაწილის სათანადო ტემპებით განვითარება.

ამასთან ფასი ქმნის იმიჯს მის გარშე კი ისეთ სექტორში როგორც სამშენებლო ინდუსტრიაა, შეუძლებელია სერიოზული პროდუქციის მწარმოებელი კომპანიის დამკვიდრება.

ხშირად, როცა კომპანია ქმნის სათანადო ხარისხის სამშენებლო პროდუქტს მაგრამ მის შესახებ სავარაუდო მომხმარებელს არ გააჩნია სათანადო ინფორმაცია, კომპანიის მენეჯმენტი იღებს გადაწყვეტილებას, საკმაოდ გაჯერებულ და პრეტენზიულ ბაზარზე შეღწევის მიზნით პროდუქტზე დადოს შედარებით დაბალი ფასი, ეს იძლევა მომხმარებლის მოზიდვის შესაძლებლობას, ამის უფლებას თავის თავს აძლევს ის კომპანიები რომელთაც გააჩნიათ დიდი სიმძლავრეები და სამშენებლო პროდუქტის შეთავაზების სხვადასხვა შესაძლებლობები, ამ დროს ერთ ობიექტზე დავბალი ფასის გამო დანახარჯების დაფარვის საფრთხე შეიძლება დაზღვეული იქნას სხვა პროდუქტის რეალიზაციისაგან მიღებული შემოსავლებით. ამ მეთოდით სარგებლობა არაა რეკომენდირებული ფინანსურად სუსტი, პატარა სამშენებლო კომპანიებისათვის.

მომხმარებლის ინტერესების გათვალისწინებით ფასის კორექტირება

ამ მეთოდის გამოყენებისას კომპანია მზადაა შეცვალოს საწყისი ფასი მომხმარებლის მიერ გარკვეული მოქმედების გამო როგორც წახალისება.

ხშირად მასიური სამშენებლო პროდუქტი საბთუმო ფასად იყიდება, ამ დროს შეიძლება გამოყენებული იქნას სატრანსფერო ან ბირჟის ფასების პოლიტიკა. სატრანსფერო ფასები გამოიყენება როცა გარიგება დგება საწარმოს ცალკეულ ქვედანაყოფებს შორის. იმ დროს როცა პარტნიორი კომპანია კონტრაქტორს მასალებით, ინვენტარით, მოწყობილობებით, ამარაგებს მისთვის დანიშნულ სპეციალური ფასებით.

საბირჟო ფასის ფორმირება ხდება საბითუმო ფასების ბირჟაზე არსებული კოტირების მიხედვით. საბოლოოდ სამშენებლო პროდუქტზე ფასების განსაზღვრა მთლიანი და დეტალური ხარჯთაღრიცხვის შედგენის შემდეგაა შესაძლებელი. სამოქალაქო მშენებლობაში ფასი განისაზღვრება კვადრატული მეტრის მიხედვით, საწარმოო შენობა ნაგებობების მშენებლობისას საერთო ხარჯთაღრიცხვის მიხედვით. ინდივიდუალური მშენებლობისას საერთო გაფასებით სამუშაოთა მოცულობის მიხედვით.

-

12. მშენებლობა და საინვესტიციო საქმიანობა

1. ძირითადი განსაზღვრებები ინვესტიციის მიზანი და სახეობები
2. საინვესტიციო პროექტის ანალიზი
3. მშენებლობაში დროის ფაქტორის მნიშვნელობა

12.1. ძირითადი განსაზღვრებები ინვესტიციის მიზანი და სახეობები

ინვესტიციები ბიზნესში თავის უმთავრეს მიზნად ისახავს მოგების მიღებას, რისთვისაც ხდება საწარმოო აქტივების შეძენა და გამოყენება. მაშასადამე, ინვესტიციების ასეთი ფორმის დროს იქმნება რეალური საწარმოო სამძლავრები. ეკონომიკური ინვესტირება ნიშნავს საწარმოო პროცესების ორგანიზებას მოგების მიღების მიზნით, ე.ი. ამ დროს ხდება წარმოების ფაქტორების (ძირითადი და საბრუნავი კაპიტალი და სამუშაო ძალა) შეძენა და სამეწარმეო საქმიანობის განხორციელება. საბოლოოდ შეიძლება ითქვას, რომ ეკონომიკური ინვესტირება რეალურ აქტივებში სახსრების დაბანდება მოგების მიღების მიზნით, რომელიც დაკავშირებულია საქონლისა და მომსახურების წარმოებასთან „ნორმალური“ რისკის პირობებში.

სიტყვა ინვესტიცია invest ლათინური წარმოშობის სიტყვაა ის ინგლისურად investments ნიშნავს კაპიტალ დაბანდებას. ანუ ინვესტიცია და კაპ დაბანდება სინონიმებია. მაგრამ ინვესტიცია უფრო ფართე მნიშვნელობის მოქმედებაა ვიდრე კაპ. დაბანდება. ის გულისხმობს ფულის უფრო ფართე მასშტაბით დაბანდებას ვიდრე ეს კაპ. დაბანდების შემთხვევაშია გათვალისწინებული. ზოგად ინვესტიციის ქვეს იგულისხმება საბანკო შენატანები, წილები, პაი, აქციები, მანქანა დანადგარები, უძრავი ქონება. ქონებრივი უფლებები, სასაქონლო ნისანი კრედიტები, კონკრეტული ინტელექტუალური საქ-

მიანოის შედეგად მიღებული პროდუქტი. ყველაფერი რაც ხელს უწყობს სარმოების ან მომსახურეობის გაუმჯობესებას გრძელვადიან პერსპექტივაში.

ინვესტიცია ეს გრძელვადიანი პერსპექტივით დებაზანდება რომლის მიზანია:

ძირითადი კაპიტალის შექმნა, გაფართოება, რეკონსტრუქცია, გადაიარაღება,

ამ ცვლილებებისათვის საბრუნავი კაპიტალის მოცულობის გარზრდა,

ახალი თანამედროვე ტექნოლოგიების ათვისება

მთავარი ინვესტორები ანუ ინვესტიციის სუბიექტები არიან:

თვითონ სამშენებლო კომპანიები სადაც შეიძლება არსებობდეს შემდეგი ფინანსური წყაროები:

მოგებიდან ანარიცხები,

ამორტიზაციის ანარიცხები,

საკუთარი საშუალებები, (საწესდებო კაპიტალი)

მოზიდული კაპიტალი.(კრედიტი, სესხი)

საბიუჯეტო ასიგნებები, როცა სახელმწიფო დაინტერესებულია რაიმე კონკრეტული განსაკუთებული პროექტის განხორციელებით:

კერძო;

ფულადი, მატერიალური, (მოწყობილობა, დანადგარები), პროფესიალური ჩვევები და უნარები

უცხოური:

მისი მოზიდვისათვის საჭიროა სტაბილური პოლიტიკური და ეკონომიკური სიტუაციის არსებობა.

საკანონმდებლო ხელსეწყობა.

მიმზიდველი საგადასახადო გარემო.

ინვესტიციები საბანკო და ფინანსური სექტორიდან.

მთლიანობაში ინვესტირება ეკონომიკური საქმიანობს სახეობაა როცა ხდება დაბანდებაზე გადაწყვეტილების მიღება მოგების მიღების მიზნით გარედან ინვესტიციის მიღების მიზნით კომპანიებში დგება

სპეციალური საინვესტიციო გეგმა. რომელიც წარმოდგენილია შემდეგი მონაცემებით;

1. მკაფიოდ უნდა ჩამოყალიბდეს ინვესტიციის მიზანი

ა) თუკი არ არსებობს მოცულობების გაზრდის აუცილებლობა;

უნდა განახლდეს არსებული;

უნდა გაიზარდოს პროდუქციის ხარისხი და კონკურენტუნარიანობა;

დაისახოს გარემოზე მავნე ზემოქმედების შემცირების გეგმა;

გაიზარდოს საწარმოო ნარჩენების მეორადი გამოყენების შესაძლებლობები

ბ) თუკი ბაზარი იძლევა მოცულობების გაზრდის შესაძლებლობას:

ექსპლუატაციაში უნდა შევიდეს ახალი საწარმოო ფონდები

უნდა გაფარდოვდეს პროდუქციის ასორტიმენტი.

ინვესტიციის მოზიდვის დროს გათვალისწინებული უნდა იქნას მოსალოდნელი ინფლაციის მაჩვენებელი და ეროვნული ვალუტის უცხოურთან ფარდობის ცვლილების მოსალოდნელი მიმართულება და დინამიკა.

ინვესტიციის მიმართულება

საპროექტო სამიეზო სამუშაოები;

მიწის ნაკვეთის შეძენა;

საწარმოო სიმძლავრეების დამატება;

მოწყობილობის შეძენა;

კადრების მომზადება

ახალი ტექნოლოგიების დანერგვა.

საპროექტო დოკუმენტაციის მომზადება

ვის მიერ და როდის იქნა მომზადებული დოკუმენტები;

ეკონომიკური ექსპერტიზის შესაძლებლობა;

პროექტის მატერიალური უზრუნველყოფა;

მიწის ნაკვეთი;

მატერიალური რესურსები;

ინვესტიციის ეფექტურობის შეფასება:

გამოითვლება ფულადი სახსრების დაბრუნების ვადის გამოთვლა;

იანგარიშება ძირითადი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლების მნიშვნელობა.

ინვესტორის მოტივირებისთვის ეკონომიკური ინსტრუმენტების შერჩევა:

მოსალოდნელი შემოსავლების ვადები და მოცულობები;

ინვესტორისთვის მზა სამშენებლო პროდუქტის საკუთრებაში გადაცემა;

წილობრივი მონაწილეობით მზა სამშენებლო ობიექტის ერთად განკარგვა.

დანახარჯების ანაზღაურების გარანტია

დამკვეთის მიერ გაცემული გარანტიები;

საბანკო გარანტიები;

ინვესტიციის დაზრვევა;

ქონებით და საკუთრებით გარანტიის უზრუნველყოფა

.... არსებობს პირდაპირი და ვენჩურული ინვესტიციები, საინვესტიციო პორტფელი და ანუიტიტი.

ვენჩურული ინვესტირება გულისხმობს ბაზარზე გასაყიდად აქციების გამოტანას, აღნიშნული ფორმის ინვესტირება დაკვაშირებულია რისკებთან და ამ ეტაპზე ცოტაა ჩვენ ქვეყანაში ასეთი ფორმით რესურსების მოზიდვის მაგალითები.

პირდაპირი ინვესტირება მისი ყველაზე ტრადიციული და გვრცელდებული ფორმაა. ამ დროს მოზიდული ფინანსური რესურსებით იზრდება საწესდებო კაპიტალის მოცულობა, სანაცვლოდ ინვესტორი იღებს ორგანიზაციის საკუთრებაზე ქონებრივ უფლებებს.

საინვესტიციო პორტფელი გულისხმობს ფასიანი ქარალდებისა და სხვა აქტივების შეძენას.

ანუიტიტი – სადაზღვევო და საპენსიო ფონდებში განხორციელებული ინვესტიციის სახეობაა.

12.2. საენვისტიციო პროექტების ანალიზის მეთოდები

დაგეგმილი, მიმდინარე და განხორციელებული საენვისტიციო პროექტის შეფასება წარმოებს, შესაბამისი პროექტის შეფასების საფუძველზე. ამ დროს წარმოებს ინვისტიციების შედეგად მოსალოდნელი ან უკვე გაზრდილი შემოსავლების ანალიზი, ზრდის მოცულობის და ტემპების შეფასება. მოსალოდნელი მოგების ზღვრული ნორმების პროგნოზირება.

ინვესტირების განხორციელებამდე წარმოებს კომპანიის საქმიანობის და მართვის პრინციპების ანალიზი.

ტექნიკური ანალიზი მისი შემდგომი განვითარებისათვის პერსპექტივის განსაზღვრის მიზნით;

კომერციული ანალიზი საინვესტიო პროექტის განხორციელების შემდგომ გასაღების ბაზრის კვლევის მიზნით;

ინსტიტუციონალური ანალიზი, გულისხმობს იმ საკანონმდებლო, საორგანიზაციო, ადმინისტრაციული გარემოს კვლევა რომელშიც უხდება კომპანიას ოპერირება.

სოციალურ კულტურული ანალიზი რომლის ამოცანაა მოიკვლიოს ადგილობრივი მოსახლეობის პროექტის განხორციელებაზე მოსალოდნელი რეაქცია. ამ დროს მნიშვნელოვანია მოსახლეობას პროექტის მიმდინარეობისას მასზე ჟონდეს დადებითი ან მინიმუმ ნეიტრალური წარმოდგენა.

გარემოს ანალიზით უნდა განისაზღვროს პროექტით გარემოზე მოსალოდნელი მავნე ზომოქმედების ფორმები და მასშტაბები, და გატარებული იქნას მათი მინიმუმამდე შემცირების გზები

ფინანსური და ეკონომიკური ანალიზი

ფინანსური და ეკონომიკური ანალიზი გადამწყვეტია ინვესტირების გადაწყვეტილების მიღებისას, ამ დროს წარმოებს დანახარჯებისა და მოსალოდნელი მოგების თანაფარდობის და დროში მოსალოდნელი შედეგების შეფასება. ეკონომიკური ანალიზის მეშვეობით დგინდება პროექტის განხორციელებით საერთო საზოგადოებ-

რივი სარგებლის შეფასება, ხოლო ფინანსური ანალიზის მეშვეობით კი საწარმოს მიერ მიღებული მოგების განსაზღვრა

საინვესტიციო პროექტის განხორციელებამდე საერთო სარგებლის შეფასება წარმოებს მანამდე ან ხშირად ის წინასწარაა განსაზღვრული, როგორც წესი სოციალურ და ინფრასტრუქტურული პროექტების შემთვევაში მოსალოდნელი შედეგების შეფასება არ წარმოადგენს დიდ სირთულეს და და სწორედ ეს შედეგებია ამ ტიპის პროექტების განხორციელების მთავარი არგუმენტი. ამ დროს მნიშვნელოვანია შერჩეული იქნას ნაკლებად ძვირად ღირებული პროექტი რომელიც საკამარისი ეფექტურობით უზრუნველყოფს დასახული მიზნების რეალიზაციას.

პროექტების შეფასებისას მნიშვნელოვანია გავითვალისწინოთ რომ დანახარჯების გაწევა და მოსალოდნელი შედეგების რეალიზება დროში აცდენილი ეკონომიკური პროცესებია და ამ აცდენის მასშტაბებისათვის მზად უნდა იყოს როგორც ინვესტორი ასევე კომპანიაც.

მაგალითად იმის ნაცვლად რომ დავხარჯოთ ჩვენ საკუთრებაში არსებული ერთი ლარი დღეს თავისუფლად, ვახდეთ მის დაკრედიტებას ერთწლიანი პერსპექტივით სანაცვლოთ ვიღებთ საკრედიტო ვალდებულებას და ამით თავს ვართმევთ უფლებას, ახლა თავისუფლად განვკარგოთ საკუთარი თანხა იმის სანაცვლოდ რომ სავარაუდოდ უკან დაგვიბრუნდება მეტი თანხა ვიდრე დავაკრედიტეთ ინვესტიციის სახით.

ეკონომიკური და ფინანსური ანალიზის დროს მნიშვნელოვანია სპეციალური ხერხით, დისკონტირების გამოყენებით შეფასებული იქნას ფულადი მასის დღევანდელი და სავარაუდო დროს მოსალოდნელი ფასი.

12.3. მშენებლობაში დროის ფაქტორის მნიშვნელობა

დრო რომ ფულია ეს ყველაზე კარგად ჩანს სამშენებლო სექტორში განსაკუთრებით დიდ მასშტაბის მშენებლობის მიმდინარეობისას. მასალებთან, შრომით და მატერიალურ რესურსებთან, მანქანა და-ნადგარებთან ერთად დრო სამშენებლო პროცესის წარმოების მნიშვნელოვანი ფაქტორია.

საგულისხმოა რომ ამ დროს დროის პარამეტრი ინვესტორისა და შემსრულებელი კომპანიისათვის მნიშვნელოვნად განსხვავებული პარამეტრებია.

ინვესტორისათვის დროის ფაქტორის განსაზღვრისას მნიშვნელოვანია რომ;

მოხდეს ობიექტის ვადამდე ადრე ჩაბარება რათა მან მიიღოს დამატებითი შემოსავალი

$$P_{\text{მო}} = E_{\text{პოს.ჯ}} \times K \times (T_{\text{გო.ჯ}} + T_{\text{გ.ჯ.ჯ}})$$

სადაც: $P_{\text{მო}}$ – დამატებითი მოგების მნიშვნელობაა.

$E_{\text{პოს.ჯ}}$ – მშენებარე საწარმოს მოსალოდნელი ეფექტია.

K – საწარმოში ინვესტირებული კაპიტალის მოცულობაა.

$T_{\text{გო.ჯ}}$ – ობიექტის ჩაბარების შეთანხმებული ვადაა.

$T_{\text{გ.ჯ.ჯ}}$ – ობიექტის ჩაბარების ფაქტიური ვადაა.

და ბუნებრივია როგორც ანგარიშიდანაც ჩანს თუკი არ ესწრება ობიექტის დროსი ექსპლუატაციაში გადაცემა მაშინ ინვესტორი კარგავს მოსალოდნელ დამატებით შემოსავლებს. ეფექტურობის ნორმა განისაზღვრება როგორც წლის მანძილზე სუფთა მოგებისა და განხორციელებული ინვესტიციის ფარდობა.

ამიტომ ინვესტორისათვის მშენებლობის დაწყებისა და დამთავრების ვადებს და მთ დაცვას გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს. ხშირად ინვესტორები სამშენებლო კომპანიის წახალისების მიზნით თავის თავზე იღებენ დამატებით ვალდებულებებს მშენებლობის დროულად დამთავრების შემთხვევაში გადაურიცხონ კომპანიას დამატებითი თანხები მატერიალური ბაზის განმტკიცების მიზნით.

მაგრამ ისეთი ობიექტების მშენებლობისას როგორცაა სკოლა, ბიბლიოთეკა საბავში ბადი ინვესტორს ორ შეიძლება ქონდეს მსგავსი კომრციული მოლოდინები. ან არის სემტხვევები როცა საწარმოო ფართის დატვირთვა დაკავშირებული საზონურ ფაქტორთან მაგალითად მანდარინის დამახარისხებელი: საწარმოო ფართის მარტში ჩაბარება ინვესტორს ვერ მოუტანს ობიექტის დროულად ჩაბარებიდან გამოწვეულ ეფექტს.

ხშირად მნიშვნელოვანია განსაზღვრული იქნას სხვადასხვა დროს ინვესტირების განხორციელებისას მოსალოდნელ შედეგებში არსებული განსხვავება. პრაქტიკაში სხვადასხვა დროს განხორციელებული დანახარჯები დისკონტირების მეთოდის გამოყენებით დაყვანილი იქნას დროის ერთ მნიშვნელობაზე.

$$D = \frac{1}{(1 + R)^t}$$

სადაც: R —შემოსავლის ზღვრული ნორმა.

t —ინვესტიციებს შორის დროის ინტერვალია.

დისკონტირების კოეფიციენტის მნიშვნელობა სერიოზულ გავლენას ახდენს ანგარიშის საბოლოო შედეგებზე.

როგორც წესი დისკონტირებისას საფუძვლად აიღება წყაროს გათვალისწინების გარეშე მოსალოდნელი საბანკო პროცენტი. ეს ის სავარაუდო შემოსავალია რომელსაც ადარებს ინვესტორი კომპანიიდან მოსალოდნელ შემოსავალს.

მაგალითად

პირველი ვარიანტი—კომპანია აგებს სავაჭრო ფართს რომლის ღირებულება 500 000 ლარია.

მეორე ვარიანტი—კომპანია 100 000 ლარად არემონტებს არსებულ ფართს და ახლის აგება გადადო ოთხი წლით. ბანკის პროცენტი ინფლაციის გათვალისწინებით შეადგენს 8% წელისადში.

ვარიანტების მიხედვით ინვესტიციის ეფექტურობა ასე განისაზღვრება

I ვარიანტი: 500 000 . ლარი.

II ვარიანტი: 100 000. ლარი. + (500 000. x D)

$$D = 1 / (1 + R)^t = 1 / 1,36$$

$$100 + (500 : 1,36) = 467\,000 \text{ ლარი}$$

მოცემულ მაგალითზე მეორე ვარიანტი იძლევა მეტ ეკონომიკურ ეფექტს.

13. ძირითადი ფონდები მშენებლობაში

13.1. ძირითადი ფონდების შემადგენლობა და კლასიფიკაცია

13.2. ძირითადი ფონდების შეფასება

13.3. ძირითადი ფონდების ცვეთა და ამორტიზაცია

13.1. ძირითადი ფონდების შემადგენლობა და კლასიფიკაცია

საკუთრებაში მართვაში ან განკარგვაში არსებული ქონება კომპანიის მთავარი მახსიათებელია. შრომის საშუალებები და შრომის საგანი იძლევა კომპანიის ფუნქციონირების, ეკონომიკური დამოუკიდებლობისა და საიმედოობის გარანტიას. გარკვეული ქონებაზე უფლების გარეშე ფუნქციონირებას ვერ შეძლებს ვერც ერთი კომპანია.

მშენებლობაში ძირითადი ფონდები – ეს იმ მატერიალური ქონების ერთობლიობაა რომელსაც განკარგავს აღნიშნული კომპანია. ქონების ხასიათის მიხედვით ფონდები იყოფიან საწარმოო და არა-საწარმოო ნაწილებად.

ძირითადი საწარმოო ფონდებს განეკუთვნება – ყველა ის საშუალება რომელიც უშუალოდ მონაწილეობს პროდუქტის შექმნაში, ექსპლუატაციისას თანდათანობით ცვდება და მისი ფასი წლების მანძილზე თანმიმდევრულად გადადის ამორტიზაციის ანარიცხებში.

ძირითად არასამეწარმეო ფონდს განეკუთვნება – ყველა ის ქონება რომელიც არსებობს კომპანიის ბალანსზე და არ მონაწილეობს პროდუქტის წარმოების პროცესში. ეს შეიძლება იყოს საწარმოს დასვენებისა და სპორტული ღონისძიებებისათვის განკუთვნილი ინფრასტრუქტურის ობიექტები. მისი ღირებულება არ აისახება ამორტიზაციის ანარიცხებში ის ცვდება და კარგავს თავის დანიშნულებას. არასამეწარმეო ფონდი არ ახდენს პირდაპირ ზეგავლენას წარმოების

პროცესზე მაგრამ შრომის პირობების გაუმჯობესება ახალისებს და-
საქმებულებს და ზრდის მათ მოტივაციას გაზარდონ საკუთარი
შრომის ნაყოფიერება.

თავის მხრივ ძირითადი სამეწარმეო ფონდის მოცულობაზე პირდა-
პირაა დამოკიდებული საწარმოს სიმძლავრეებისა და ტექნიკური
აღჭურვის დონე. დიდ საწარმოო სიმძლავრის მქონე კომპანიები უზ-
რუნველყოფენ მაღალ ბიუჯეტთან პროექტების შესრულებას და თა-
ვიანთ საქმიანობას სოლიდურ მოგებებზე გეგმავენ. საწარმოს აქტი-
ვი ითვლება ძირითად ფონდად თუკი

- ის უშუალოდ მონაწილეობს წარმოების პროცესში,
- მისი გამოყენება წარმოებაში განსაზღვრულია ხანგრძლივი ვა-
დით
- არ არის გადაწყვეტილი მისი გაყიდვა.
- ობიექტს მომავალშიც შეუძლია მოგების მოტანა.

ძირითადი ფონდების დანიშნულებაა წარმოების ეკონომიკურ
პროცესში მონაწილეობა და თავის ხვედრითი წილის შეტანა, მაგრამ
ტექნოლოგიურ ციკლში მონაწილეობის თავისებურებებიდან გამომ-
დინარე ისინი იყოფიან ჯგუფებად და აქედან გამომდინარე საჭიროა
მათი კლასიფიკაცია;

1. საწარმოო დანიშნულების შენობები,
2. საინჟინრო ტექნიკური ხასიათის მქონე ნაგებობები,
3. ინფრასტრუქტურის ობიექტები, ენერგოქსელი, წყალმომა-
რაგება, კანალიზაცია, კავშირგაბმულობა.
4. მანქანა დანადგარები.
5. სატრანსპორტო საშუალებები.
6. ინსტრუმენტები და სამეურნეო დანიშნულების ინვენტარი.
7. სხვა სახეობის ძირითადი ფონდები

13.2. ძირითადი ფონდების შეფასება

ძირითადი ფონდები აყვანილია საწარმოს ბალანსზე სათანადო ფასით. მათი შეფასების მიზნით წარმოებს ძირითადი ფონდების აღწერა და მახაშიათებლების დაზუსტება. სიმძლავრე, ზომა, თვირთამწეობა და ასე შემდეგ. აღნიშნული მონაცემებით წარმოებს საწარმოო სიმძლავრეების აღწერა და შეფასება. ამასთან უნდა განისაზღვროს ფონდების შემადგენელი ყველა ერთეულის ცვეთის დონე და დადგინდეს მისთვის ამორტიზაციის ანარიცხების მოცულობა. ძირითად ფონდებს გააჩნიათ პირველადი, აღდგენილი და ნარჩენი ღირებულება.

ძირითადი საწარმოო ფონდების პირველადი ღირებულება მის დამზადებაზე ან შეძენაზე გაწეული ხარჯის ტოლია. მისი მნიშვნელობა გამოიყენება ამორტიზაციის ნორმის და ანარიცხების მოცულობების დადგენისას, ასევე ის გამოიყენება კომპანიის მოგების რენტაბელობის განსაზღვრისას.

თანამედროვე პირობებში ფონდების პირველად ღირებულებაზე განსაკუთრებულ ზეგავლენას ახდენს სამეცნიერო ტექნიკური პროგრესი, ინფლაციის ტემპი, და ამა თუ იმ კომპონენტზე არსებული საბაზრო ფასი. ამის გამო დგება ფონდების გადაფასებისა და ერთგვაროვანი და თანადროული მაჩვენებლით მათი შეფასების აუცილებლობა. ამ დროს გამოიყენება ფონდების გადაფასება აღდგენითი ღირებულებით.

აღდგენითი ღირებულება ეს ის ფასია რომელიც გადახდილი იქნა ფონდის განახლებასა და მის საწარმოო დანიშნულების აღდგენის მიზნით.

ფონდი ეასპლუტაციის პროცესში ცვდება და მის ფასი აღარ შეესაბამება საწყის ღირებულებას. ამ მდგომარეობაში შეფასებისას მის ღირებულებას უნდა გამოაკლდეს ფონდის უკვე გაცვეთილი ხვედრითი წლის ფასი. ამის შემდეგ მოცემული მნიშვნელობის გათვალისწინებით დგინდება ფონდების ნარჩენი ღირებულება. რომე-

ლიც წარმოადგენს პირველად და აღდგენით ღირებულებას შორის ფასთა სხვაობას.

ფონდების გადაფასებისას წარმოებს მისი ექსპერტული შეფასება ან გამოიყენება ფასების ინდექსის სისტემა. ექსპერტული სისტემის შეფასებას ახდენს მაღალი რანგის სპეციალისტებისაგან შემდგარი კომისია. ეს საკამოდ შრომატევადი და ძვირადღირებული პროცესია.

მეორე მეთოდის გამოყენებისას წარმოებს მოწყობილობის საბალანსო ღირებულების ფასის ინდექსზე გამრავლება.

13.3. ძირითადი ფონდები ცვეთა და ამორტიზაცია.

ცვეთას ექვემდებარება საწარმოო ძირითადი ფონდების ყველა სახეობა. არსებობს ორი სახეობის მორალური და ფიზიკური ცვეთა.

ფიზიკური ცვეთა თავს იჩენს ორი ფორმით:

- ✓ ექსპლუატაციისას შრომის საშუალებები ცვეთება და კარგავს ტექნიკურ-საწარმოო პროცესისათვის განკუთვნილ თვისებებს.
- ✓ გარე ფაქტორების (კოროზია, დაჟანგვა) ზემოქმედებით შრომის საშუალება გამოდის მწყობრიდან.

შრომის საშუალებების ფიზიკური ცვეთა კანონზომიერი პროცესია, კომპანის ამოცანებში შედის შეაყოვნოს ცვეთის გარდაუვალი მაგრამ ვადამდელი პროცესი. საბოლოოდ ცვეთის დასრულების შემდეგ წარმოებს აქტიური ფონდების განახლება. ხოლო პასიურის ნაწილის შემთხვევაში წარმოებს ახალი კაპიტალური მშენებლობა.

მორალური ცვეთისას მცირდება ძირითადი ფონდების ფასი, ბაზარზე ახალი თანამედროვე სახეობის გამოჩენისას.

განარჩევენ ორი სახეობის მორალურ ცვეთას.

- ✓ დარგში იზრდება შრომის ნაყოფიერება და კონკრეტული დანადგარები კარგავენ ღირებულებას, იზრდება წარმოების ტექნიკური დონე და შედეგად მცირდება შრომის დანახარჯები და შესაბამის-

სად იკლებს პროდუქციის თვითღირებულებაც. არსებული ტექნიკა მორალურად ცვდება და ეკონომიკურად ძველდება;

- ✓ მორალური ცვდის მეორე დონე დაკავშირებულია მეცნიერულ-ტექნიკურ პროგრესთან, ამ დროს ძველი საშუალებები კარგავენ ღირებულებას ახალი მაღალტექნოლოგიური საშუალებების წარმოების პროცესში გამოჩენისთანავე.

მანქანა დანადგარების განახლებისათვის ძირითადად გამოიყენება წარმოების საკუთარი საშუალებები. ისინი გროვდება ხანგრძლივი პერიოდის მანძილზე ძირითადი ფონდების ექსპლუატაციის სრული ციკლის დროს ამორტიზაციის ანარიცხების სახით.

ამორტიზაცია – ძირითადი ფონდების ცვდის ფულადი სახით უზრუნველყოფაა, რომელიც მიიღწევა მათი ნაწილის პროდუქციის ფასში ასახვის შედეგად, ამორტიზაცია ძირითადი ფონდების მორალური და ფიზიკური ცვდის პროცესის ფულად ერთეულებში წარმოდგენის ხერხია.

ამორტიზაციის ანარიცხების ოდენობა დამოკიდებულია ძირითადი ფონდების ფასზე და ექსპლუატაციის ვადებზე. ამორტიზაციის ანარიცხების მოცულობების და დაგროვების წესი განმარტებულია „საქართველოს საგადასახადო კოდექსით“ მუხლი 183. საამორტიზაციო ანარიცხები და გამოქვითები ძირითადი სახეობების მიხედვით

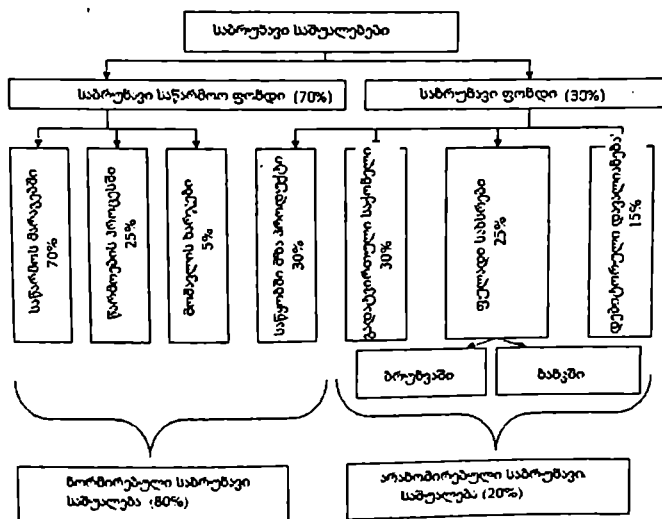
14. საშენებლო საწარმოს საბრუნავი კაპიტალი

14.1. საბრუნავი კაპიტალის სტრუქტურა და შემადგენლობა, ბრუნვის პერიოდი

საწარმოს სამეურნეო საქმიანობის განხორციელებისათვის აუცილებლად ესაჭიროება საბრუნავი საშუალებები. საბრუნავი საშუალება ეს ფულადი სახსრებია რომელიც საწარმოო ფონდებსა და საბრუნავ ფონდშია აგანსირებული.

ეს ფულადი რესურსის ის მოცულობაა რომელსაც მოიხმარს საწარმო წარმოების პროცესში და საწყობებში მარაგების შექმნის მიზნით, ამასთან საბრუნავი კაპიტალის ნაწილი გამოიყენება ბიუჯეტთან, მომწოდებლებთან ანგარიშსწორების მიზნით, მისი მემვეობით წარმოებს შრომის ანაზღაურების გაცემაც.

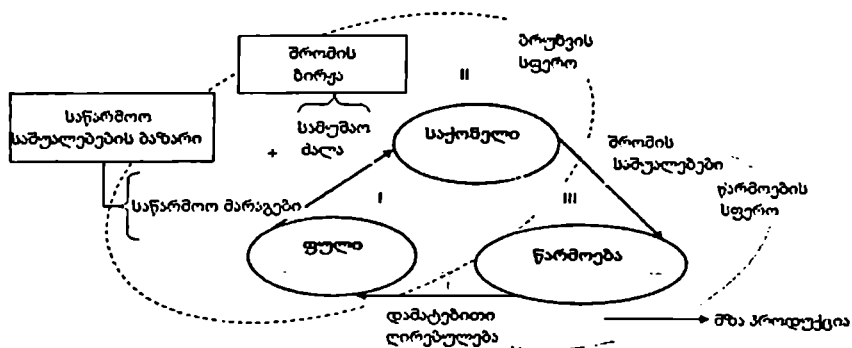
საბრუნავი საშუალებები ძირითადი ფონდებისაგან განსხვავებით, ფუნქციონირებენ ერთი საწარმოო ციკლის პერიოდში და მათი ღირებულება ამ პერიოდის მანძილზე მთლიანად გადადის საწარმოებულ პროდუქტის ფასში.



საბრუნავ საშუალებებს განეკუთვნება ელემენტების ერთობლიობა რომლებიც მთლიანობაში ქმნიას საბრუნავ საშუალებებს ნახ.

საბრუნავ საშუალებებს განეკუთვნება წარმოების საშუალებათა ნაწილი, რომელთა მატერიალური შემადგენელი იხარჯება თითოეული საწარმოო ციკლის პერიოდში და მათი ფასი მთლიანად და პროცესის დასრულებისთანავე გადადის პროდუქტის ფასში.

საბრუნავი ფონდები საწარმოო ციკლის მთელი პერიოდის მანძილზე იცვლიან და თავიანთ ნატურალურ ფორმას და კარგავენ საკუთარ ღირებულებას. ახალი სამომხმრებლო ფასი წარმოიქმნება მათი გამოყენებით წარმოებული პროდუქტის შექმნისთანავე.



საბრუნავი საშუალებები მუდმივ მოძრაობაში იმყოფებიან და გადიან სამ წრებრუნს ნახ. ბრუნვის პირველ ეტაპზე საბრუნავი კაპიტალი ფულადი ფორმიდან ღებულობს სასაქონლო ფორმას, გარდაიქმნება შრომის საშუალებად და მუშა ხელად. ყიდვა გაყიდვა და ფულადი ფორმიდან სასაქონლო ფორმად გარდაქმნა მიმდინარეობს საწარმოო საშუალებების ბაზარზე. ხოლო მუშა ხელტან შრომითი კონტრქტის გაფორმება წარმოებს შრომის ბირჟებზე.

მეორე ეტაპზე საწარმოო მარაგები შრომითი რესურსის მონაწილეობით თანმიმდევრულად გარდაიქმნება მზა პროდუქტად.

მესამე ეტაპზე კი წარმოებიდან ხდება პროდუქციის გატანა და რეალიზაცია ის სასაქონლო სახიდან ისევ იძენს ფულად ფორმას.

წრებრუნვა ითვლება დასრულებულად მაშინ როცა კომპანიის ანგარიშებზე ირიცხება საქონლის გაყიდვით მიღებული ანარიცხები დამატებით ღირებულების ჩათვლით.

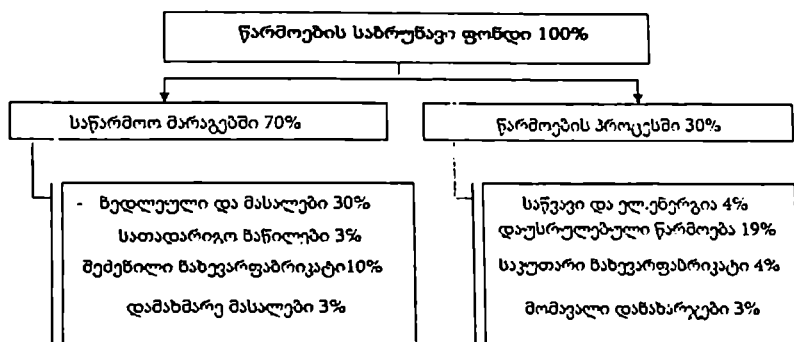
საბრუნავი საშუალებები სამი ნაწილისაგან შედგება:

- ✓ საწარმოო მარაგები;
 - ✓ საკუთარი წარმოების დაუსრულებელი საწარმოო ციკლი და ნახევარფაბრიკატები. ,
 - ✓ სამომავლო დანახარჯები
- საწარმოო მარაგები – ეს შრომის საშუალებებია რომელიც აუცილებელია საწარმოო პროცესის გასაშვებად, ნედლეული, ძირითადი და დამხამრე მასალები, საწვავი, ნახევარფაბრიკატები, მავომპლექტებელი ნაკეთობები, სარადარიგო ნაწილები.
 - დაუსრულებელი საწარმოო ციკლი და ნახევარფაბრიკატები – ეს საწარმოო ციკლის შრომის საგანია, დაწყებული და დაუსრულებელი საკუთარი წარმოების პრიდუქტი და ნახევარფაბრიკატებია.
 - მომავალი პერიოდის დანახარჯები – საბრუნავი კაპიტალის არამატერიალური ელემენტებია. ახალი პროდუქციის მომზადებაზე და გამოშვებაზე გაწეული ხარჯებია

საბრუნავი საშუალებები მოიცავენ საბრუნავ ფონდს რომელშიდაც შედის საწყობში არსებული მზა პროდუქცია. გასაყიდად მომზადებული სამსენებლო პროდუქტი. ანგარიშებზე არსებული ფულადი სახსრები. დებიტორული დავალიანება.

საბრუნავი ფონდებისა და საშუალებების შესაქმნელად გამოყოფილი ფულადი სახსრები ერთობლიობაში ქმნიან საწარმოს საბრუნავ საშუალებებს.

საბრუნავი საშუალებების ცალკეული ელემენტების ერთმანეთთან ურთიერთ ფარდობა ქმნის საბრუნავი საშუალებების სტრუქტურას. ანუ ისაზღვრება საბრუნავი საშუალების ცალკეული ელემენტის ხვედრითი წილი მის საერთო მოცულობაში. ნახ. ,



14.2. საბრუნავი საშუალებების ნორმირება

საბრუნავი საშუალებების საწარმოო ციკლში გამოყენებისას აუცილებელი ხდება მათი ნორმირება.

ნორმირება – წარმოების ნორმალურად ფუნქციონირების მიზნით, საბრუნავი საშუალებების ცალკეული ელემენტის ეკონომიკურად დასაბუთებული ნორმების განსაზღვრის პროცესია.

წარმოების საბრუნავი საშუალებები და მზა პროდუქცია ნორმირებული საბრუნავი საშუალებები ჯგუფა განეკუთვნება. საბრუნავი ფონდები როგორ წესი არანორმირებული ჯგუფის ელემენტს განეკუთვნება. საბრუნავ საშუალებებზე ნორმები დგინდება ფინანსური გეგმის შედგენისას.

ნორმირების პროცესი შედგება რამდენიმე თანმიმდევრული ეტაპისაგან. საბრუნავი საშუალებების სახეობის ცალკეული ელემენტის შესაბამისად მუშავდება მარაგების ნორმები. ნორმა ეს საბრუნავი საშუალების ცალკეული ელემენტის მარაგის მოცულობის შესაბამისი ფარდობითი სიდიდეა. როგორ წესი მარაგების ნორმები ითვლება დღეების მიხედვით და გულისხმობს დროის იმ პერიოდს რომლის განმავლობაშიც აღნიშნულ მარაგზე არ წარმოიქმნება დე-

ფიციტი.

თუკი მარაგები ნორმა შეადგენს ათ დღეს მაშინ მარაგების არსებული რაოდენობაც უნდა იყოს საწყობში ათი დღის სამყოფი.

საბრუნავი საშუალების ფულადი სახსრები ნორმების მიხედვით ისე უნდა იყოს გადანაწილებული მის შემადგენელ ცალკეულ ელემენტების მიხედვით რომ უზრუნველყოფილი იქნას საწარმოს ნორმალური ფუნქციონირება.

საბრუნავი საშუალებების ნორმირების მიზნით გამოიყენება სხვადასხვა პირდაპირი ანგარიშიც, ანალიტიკური და კოეფიციენტის მეთოდი.

- პირდაპირი ანგარიშის მეთოდი გულისხმობს საბრუნავი საშუალებების ცალკეული ელემენტების მარაგები მოცულობის დადგენას. მეთოდი საკმაოდ შრომატევადია და ითხოვს მაღალი პროფესიული კვალიფიკაციის მქონე კადრებს. მაგრამ ის უზრუნველყოფს საჭირო მარაგების ზუსტად გამოთვლის შესაძლებლობას.
- ანალიტიკური მეთოდი გამოიყენება იმ შემთხვევაში როცა არაა მოსალოდნელი საწარმოო ციკლში სერიოზული ცვლილებების შეტანა.

ამ დროს მარაგები აიღება წარმოების მოცულობის ანალიზის მიხედვით და პერიოდულად წარმოებს მათი კორექტირება.

კოეფიციენტების გამოყენებისას აიღება წინა საწარმოო ციკლის გამოცდილება. და ახალი ნორმების გამოთვლისას გაითვალისწინება წინა პერიოდთან შედარებით წარმოების მოცულობაში სავარაუდო ცვლილებების მოასლოდნელი მასშტაბები. პრაქტიკაში როგორც წესი გამოიყენება პირდაპირი ანგარიშიც მათოდი რომელიც საშუალებას იძლევა რაციონალურად იქნას გამოყენებული საბრუნავი საშუალებების ფულადი სახსრები და საწყობში მუდმივად იყოს შრომის საშუალებები და ნედლეულის საკმარისი მარაგები.

15. საწარმოო ფონდი და მათი გამოყენების ეფექტურობა

15.1. მშენებლობაში საწარმოო ფონდების ეფექტურად გამოყენების ძირითადი მაჩვენებლები.

ტექნიკურ მდგომარეობის და ძირითადი საწარმოო ფონდების სტრუქტურის არსებული პირობებში, პროდუქციის თვითღირებულების შემცირების და საწარმოს დანაზოგის მოცულობების გაზრდა დამოკიდებულია საწარმოო ფონდების გამოყენების ხარისხზე. ძირითადი ფონდების გამოყენების ეფექტურობა ისაზღვრება როგორც ზოგადი ასევე კერძო მახასიათებლით.

შეფასების ყველა კრძო მახასიათებელი გაერთიანებულია სამ ჯგუფში:

- 1) საწარმოო ფონდების დროში ექსტენსიურად გამოყენების მაჩვენებელი
- 2) საწარმოო ფონდების სიმძლავრეების ინტენსიურად გამოყენების მაჩვენებელი.
- 3) ინტეგრირებული ერთდროულად დროში და სიმძლავრეების ინტენსიურად გამოყენების მაჩვენებელი.

პირველი ჯგუფის მაჩვენებელი გულისხმობს მოწყობილობის დროში ეფექტურ გამოყენებას, ისაზღვრება მოწყობილობების დატვირთვის ხარისხი.

ამ დროს დგინდება მოწყობილობის დროსი დატვირთვისა და გეგმიურად მის მუშაობის ხანგრძლივობის თანაფარდობა.

$$K_{\text{აფ}} = \frac{I_{\text{საფ}}}{I_{\text{გაფ}}}$$

სადაც: $I_{\text{საფ}}$ – მოწყობილობებს ფაქტიური სამუშაო დროის ხანგრძლივობაა სთ.

$I_{\text{გაფ}}$ – მოწყობილობის ნორმით გათვალისწინებული სამუშაო დროის ხანგრძლივობაა. სთ.

მაგალითად ცვლაში რომლის ხანგრძლივობაც 8 საათია, ჩარხი

დატვირთული იყო ხუთი საათის განმავლობაში. გეგმიური მუშაობისას ჩარხის გამართულ მუშაობაზე ცვლაში იხარჯება ერთ საათი. ექსტენსიური გამოყენების კოეფიციენტი ტოლია $5/(8-1)=0,71$ ეს იმას ნიშნავს რომ გამოიყენება ჩარხის სამუშაო დროის ლიმიტის 71%.

მოწყობილობის ექსტენსიური გამოყენება ხასითთდება ცვლაში დატვირთვის კოეფიციენტით. რომლის გაიანგარიშება ერთგვაროვანი მოწყობილობების ცვლაში დატვირთული რაოდენობის მათ საერთო რაოდენობასთან თანაფარდობით. აღნიშნული კოეფიციენტის მეშვეობით ითვლება თუ რა ხანგრძლივობითაა საშუალოდ დატვირთული ერთი მოწყობილობა.

მაგალითად საამქროში დგას 270 ერთეული ჩარხი. მათგან პირველ ცვლაში მუშაობდა 200 ჩარხი, მეორეში 195 ჩარხი, მესამეში კი 170 ჩარხი. ცვლაში გამოყენების კოეფიციენტი ტოლია, $(200+195+170)/270=2,1$.

მოწყობილობის დატვირთვის კოეფიციენტით ირკვევა მოწყობილობის დროში დატვირთვის ხანგრძლივობა. ის დგინდება საწარმოში არსებულ ყველა დანადგარის და მოწყობილობისათვის.

ამ დროს იანგარიშება მოწყობილობაზე ნაკეთობის დამზადების შრომატევადობის ფარდობას ამ მოწყობილობის დროში გამოყენების მაჩვენებელთან. პრაქტიკაში დატვირთვის კოეფიციენტი მისი ცვლაში გამოყენები კოეფიციენტის ტოლია. რომელიც უნდა გაიყოს 2-ზე ორცვლიანი მუშაობისას და 3-ზე სამცვლიანი მუშაობისას. მაგალითად $2,1 / 3 = 0,7$

მიღებული შედეგების მიხედვით იანგარიშება ერთ ცვლაში მოწყობილობის დატვირთვის კოეფიციენტი. ის იანგარიშება მოწყობილობის ცვალში გამოყენების კოეფიციენტის გაყოფილი ცვლაში საათების რაოდენობაზე

$$A_{\text{კ}} = 2,1 / 8 = 0,26$$

სურათის სრულად წარმოსადგენად ეფექტურობის განსაზღვრისას დროში მოწყობილობის ეფექტურად გამოყენებასთან ერთად მნიშვნელოვანია დათვლილი იქნას მათი სიმძლავრეების გამო-

ყენების მნიშვნელობები. ამის დასაზუსტებლად იანგარიშება მოწყობილობის ფაქტიური და ნორმატიული მწარმოებლობის თანაფარდობა.

$$K_{\text{რბ}} = \frac{B_{\text{რბ}}}{B_{\text{ნო}}}$$

მაგალითად; 8 საათიანი სამუშაო რეჟიმის დროს ჩარხი მუშაობდა მხოლოდ 6 საათი. საპასპორტო მონაცემებით ჩარხის მწარმოებლობა შეადგენს 50 ცალს საათში, რეალურად 6 საათის მუშაობისას საათური მწარმოებლობა შეადგენდა 45 ცალს. მაშინ $K_{\text{რბ}} = 45/50 = 0.9$ ეს ნიშნავს რომ მოწყობილობა დატვირთულია 90%-ით

ინტეგრირებული კოეფიციენტის მნიშვნელობა იანგარიშება ამ ორი კოეფიციენტის თანაფარდობით.

$$K_{\text{რბკ}} = \frac{K_{\text{აქს}}}{K_{\text{რბ}}}$$

ზემოთ მოყვანილი მაგალითის მიხედვით

$$K_{\text{რბკ}} = 0.71/0.9 = 0.64$$

ესე იგი ორი ფაქტორის გათვალისწინებით ჩარხი დატვირთულია 64%-ით

ფონდების უკუგება, პროდუქციის ფონდ ტევადობა შრომის ფონდადჭურვა ძირითადი ფონდების ეფექტურად გამოყენების მნიშვნელოვანი მაჩვენებლებია.

ფონდების უკუგება იანგარიშება როგორც მთლიანი პროდუქციის ფასის ძირითად საწარმოო ფონდის საშუალო წლიურ ფასთან ფარდობა

$$F_{\text{შ}} = \frac{P_{\text{შბ}}}{B_{\text{საწ}}}$$

ფონდის უკუგების მაჩვენებელი აჩვენებს თუ ძირითადი ფონდის ერთ ლარზე წარმოებული პროდუქციის რა წილი მოდის.

პროდუქციის ფონდ ტევადობა

ეს ფონდუკუგების შებრუნებული მაჩვენებელია. მისი მეშვეობით ირკვევა პროდუქციის ერთ ლარზე ძირითადი საწარმოო ფონდების რა წილი მოდის.

$$F_{\text{შპ}} = \frac{B_{\text{საფ}}}{P_{\text{შპ}}}$$

საწარმოს ეფექტურად მართვის პირობებში ფონდუკუგების მაჩვენებელს უნდა ქონდეს მატების ტენდენცია და პირიქით ფონდ ტევადობის მაჩვენებელი უნდა მცირდებოდეს.

შრომის ფონდ აღჭურვილობის მაჩვენებელი აჩვენებს პერსონალის ტექნიკური აღწერვის დონეს და იანგარიშება როგორც ძირითადი საწარმოო ფონდების საშუალო წლიური ფასისა და საწარმოო პროცესში ჩაბმული მომუშავეთა რაოდენობასთან

$$F_{\text{რკ}} = \frac{B_{\text{საფ}}}{N}$$

15.2. სამშენებლო კომპანიის მიერ საბრუნავი საშუალებების ეფექტურად გამოყენების შესაძლებლობები

საწარმოს ფინანსური მდგომარეობის შეფასებისას და ამ მიზნით საბრუნავი საშუალებების ეფექტურად გამოყენებისათვის მუშავდება საორგანიზაციო-ტექნიკურ ღონისძიებათა ერთობლიობა, რომლის მეშვეობითაც ხასითდება საბრუნავი საშუალებების ბრუნვის ტემპი და მისი გამოთავისუფლების პერსპექტივები.

საბრუნავ საშუალებებზე მოთხოვნილება წარმოების მოცულობის პირდაპირ პროპორციული სიდიდეა და მისი ბრუნვის მაჩვენებლის უკუპროპორციული სიდიდეა. რაც მეტია საბრუნავი საშუალებების წრიული ბრუნვის სიჩქარე მით ნაკლებია მატზე მოთხოვნა და მით უფრო უკეთ ხდება მათი გამოყენება.

საბრუნავი საშუალებების ბრუნვის სიჩქარე ხასიათდება საანგარიშო პერიოდში საბრუნავი საშუალების ბრუნვათა რაოდენობით. და იანგარიშება მაქსიმალური თვითღირებულებით შეფასებული რეალიზებული პროდუქციის მოცულობის, საბრუნავი საშუალების ნორმატივთან ფარდობით.

$$Q = \frac{P_{\text{აღ.რ.}}}{G_{\text{საღ.რ.რ.}}}$$

საბრუნავი საშუალებების ბრუნვის კოეფიციენტი გვიჩვენებს თუ საბრუნავი საშუალებების ერთ ლარზე მოსული რეალიზირებული პროდუქციის მოცულობას. ნათელია რომ საბრუნავი საშუალებების ბრუნვითა რიცხვის გაზრდით იზრდება ერთ ლარზე მოცული რეალიზებული პროდუქციის მოცულობა ან იგივე მოცულობის პროდუქტის წარმოებას ჭირდება საბრუნავი საშუალებების ნაკლები დანახარჯები.

საბრუნავი საშუალებების დატვირთვის კოეფიციენტით ხასიათდება რეალიზებული პროდუქციის ერთ ლარზე მოსული საბრუნავი საშუალებათა ჯამით:

$$K_{\text{დატ.}} = \frac{G_{\text{საღ.რ.რ.}}}{P_{\text{ბარ.}}}$$

საბრუნავი საშუალების ერთი ბრუნვის ხანგრძლივობა იანგარიშება დღეებში სამუშაო პერიოდის ხანგრძლივობის და ბრუნვის კოეფიციენტზე ფარდობით:

$$D = \frac{T}{Q}$$

რაც უფრო მცირეა საბრუნავი საშუალების ერთი ბრუნვის ხანგრძლივობა ან რაც უფრო მეტია ერთი და იგივე წარმოების მოცულობისას საბრუნავი საშუალებების წრებრუნვითა რაოდენობა მით ნაკლები მოცულობებია საჭირო ამ საშუალებებიდან პროდუქციის წარმოებისათვის და მეტია მათი გამოყენების ეფექტურობა.

საბრუნავის საშუალებების წრებრუნვის სიჩქარეების ზრდაზე მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს წარმოებაში ახალი სამეცნიერო—ტექნიკური მიღწევების დანერგვა, მომარაგებისა და რეალიზაციის მატერიალურ ტექნიკური ბაზის განახლება

გამოთავისუფლებული საბრუნავი საშუალებები წარმოების გაფართოების ან ახალი პროდუქციის ათვისების მნიშვნელოვანი წინაპირობაა, განასხვავებენ გამოთავისუფლებული საბრუნავი საშუალებების აბსოლუტურ და ფარდობით მაჩვენებელს.

აბსოლიტური გამოთავისუფლება გამოისახება საბრუნავ საშუალებებზე მოთხოვნის შემცირებით.

ფარდობითი მაჩვენებელი აისახება როგორც საბრუნავ საშუალებებზე მოთხოვნის შემცირებით ასევე რეალიზებული პროდუქტის მოცულობების ზრდით. საბრუნავი საშუალებების ბრუნვის სიჩქარის გაზრდა მიიღწევა:

- საწარმოო მარაგების შექმნის სტადიაზე-ამ დროს მნიშვნელოვანია შეიქმნას ეკონომიკურად დასაბუთებული მარაგების რაოდენობა. გეოგრაფიულად ახლოს მოიძებნოს ნედლეულის და მასალების მომწოდებლები. გაფართოვდეს და სწორად იქნას ორგანიზებული სასაწყობო ფართში სამუშაოებისა და აღრიცხვის მიმდინარეობა.
- სამშენებლო პროდუქტის პროცესში აქტიურად უნდა იქნას გამოყენებული ახალი ტექნოლოგიები და მეთოდები, თანამედროვე მაღალ რენტაბელური მანქანა დანადგარები. უნა შეიქმნას პერსონალის გადამზადებისა და სტიმულირების ეფექტური სისტემა.

სწორად უნდა იქნას ორგანიზებული სამშენებლო პროდუქტის რეალიზაციის პროცესი, ამ მიზნით უნდა შეიქმნას საზოგადოებასთან ურთიერთობის მაღალ ორგანიზებული და მომხმარებლის ინტერესებზე ორიენტირებული სტრუქტურა. რომელიც სავარაუდო პოტენციურ მომხმარებელს მშენებლობის დამთავრებამდე სისტემატიურად მიაწვდის ინფორმაციას პროდუქციის ხარისხასა და სხვა განსაკუთრებულ თავისებურების შესახებ.

16. საწარმოს შრომითი რესურსები

16.1. შრომითი რესურსის არსი. მართვის სტრუქტურა და მეთოდები

საწარმოს შრომითი რესურსი ფიზიკური პირების ერთობლიობაა, რომელიც სახელშეკრულებო ურთიერთობითაა დაკავშირებული საწარმოსთან როგორც იურიდიულ პირთან და მათი ურთიერთობები რეგულირდება ხელშეკრულებითა და შრომის კოდექსით. შრომითი რესურსების მართვა კომპანიის პრიორიტეტულ ამოცანათა რიგში გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება. განსაკუთრებული სამშენებლო სექტორში დასაქმებულთა კვალიფიკაცია და მათი მოტივაციები, ვინაიდან სამშენებლო პროდუქციის ხარისხი მნიშვნელოვნადაა და მოკიდებულ დასაქმებულთა სამუშაო გამოცდილებაზე, და მათ კვალიფიკაციაზე

შრომითი რესურსების, პერსონალის, კადრების მართვა ეს რთული საორგანიზაციო პროცესია და გულისხმობს:

- პროფესიებისა და კვალიფიკაციის მიხედვით შრომითი რესურსების კლასიფიკაცია და პერსონალის საჭირო რაოდენობების განსაზღვრა, პერსონალის დაგეგმილი ზემადგენლობისთვის შრომის ანაზღაურების გეგმის შედგენა.
- პერსონალის აყვანა და განსაკუთრებით საპასუხისმგებლო მიმართულებებზე შრომითი რეზერვების შექმნა.
- კადრების მოძიების მექანიზმის შექმნა და ამოქმედება. მათი პროფესიული ჩვევებისა და უნარების შეფასების სისტემის ჩამოყალიბება.
- კვალიფიცირებული პერსონალის მოზიდვისა და შენარჩუნების მიზნით, პერსონალის მოტივირების სისტემის შექმნა, შრომის ანაზღაურების და წახალისების სიდიდეების განსაზღვრა.
- კადრების მომზადებისა და გადამზადების ორგანიზება, საწარმოს სამუსაო და პროფესიული მოთხოვნების მათთვის ზუსტად და

ცალსახად განსაზღვრა

- შრომითი საქმიანობის შეფასება. სათანადო მეთოდის შემუშავება და მისი პერსონალისათვის გაცნობა.
- დასაქმებულების პროფესიული უნარების გააქტიურება მათი კვალიფიკაციის და უნარ ჩვევების შესაბამისად სხვა სამუშაოზე გადაყვანით დაწინურებით დაქვეითებით და მათი პროფესიული გამოცდილების რაციონალური გამოყენებით.
- მმართველი რგოლის სტრუქტურის შექმნა და ოპტიმიზაცია, მათი მომზადება და გადამზადება. მართვის ეფექტური სისტემის შექმნა და მისი მუდმივი განახლება.
- კოლექტიური და ინდივიდუალური ხელშეკრულებების მომზადება და გაფორმება.

საწარმოო პერსონალის მართვის მეთოდი იყოფა სამ დიდ ჯგუფად:

- ადმინისტრაციული,
- ეკონომიკური,
- სოციალურ-ფსიქოლოგიური.

ამ მეთოდების სწორად და დროულად გამოყენებით შესაძლებელია შემუშავებული იქნას შრომით კოლექტივზე და ცალკეულ დასაქმებულზე ზემოქმედების წესი და მისი მეშვეობით მოხერხდეს საწარმოსი შრომითი წესრიგისა და სამუშაო პროცესების საკმარისი რენატბელობით მიმდინარეობა. საწარმოს შრომით რესურსებით უზრუნველსაყოფა გამოიყენება საკუთარი რესურსები და ხსირად აუცილებელი აკდრების გარედან მოზიდვა. ამ დროს მნიშვნელოვანია სასურველი კადრის საწირო კვალიფიკაციის შესაბამისად სწორად იქნას განსაზღვრული კადრების მოძიების სავარაუდო მიმართულებები და ინსტიტუციები.

16.2. შრომის ნაყოფიერება და მისი განსაზღვრის წესი

წარმოების პროცესში დახარჯული შრომის ეფექტურობა ხასიათდება ისეთი მახასიათებლით როგორიცაა: შრომის ნაყოფიერება ან მწარმოებლობა. რომელიც განისაზღვრება დროის ერთეულში წარმოებული პროდუქციის რაოდენობით ან ერთეულ პროდუქტის წარმოებაზე დახარჯული დროის რაოდენობით. თავის მხრივ მწარმოებლობა ხასიათდება გამომუშავების მაჩვენებლით და ერთეული პროდუქტის შრომა ტევადობით.

გამომუშავება იანგარიშება პროდუქციის მთლიანი მოცულობის, საწარმოში დასაქმებულთა საერთო რაოდენობაზე ფარდობით

$$\frac{P}{N}$$

პროდუქციის წარმოებული მოცულობის ხასიათის მიხედვით არსებობს გამომუშავების განსაზღვრის სამი წესი: ნატურალური, (ტონა, მეტრი, კვ.მ), ფასით და ნორმირებული დროის სიდიდით

შრომატევადობა ერთეული პროდუქციის წარმოებაზე ნატურალური სახით დახარჯული სამუშაო დროის რაოდენობაა. პროდუქტის წარმოებაზე გაირჩევა სამი ჯგუფის: ტექნოლოგიური, საწარმოო და სრული შრომითი დანახარჯები. ტექნოლოგიურ შრომით დანახარჯებს განეკუთვნება ტექნოლოგიურ ციკლში ჩართული პერსონალის მიერ გაწეული შრომითი დანახარჯები. ძირითად და დამხმარე პერსონალის მიერ გაწეული შრომა საწარმოო დანახარჯებია. მთლიან შრომის ნაყოფიერება ფასდება საწარმოში ყველა დასაქმებულის მიერ გაწეული სამუშაოს შეფასებით.

შრომის ნაყოფიერების გაზომვის მეთოდები:

1. წარმოებული პროდუქციის მოცულობა,

- ნატურალური
- ნორმირებული
- ფასით.

2. შრომითი დანახარჯები.

- კაც-საათი.
- კაც-დღე.
- პროდუქციის წარმოებაზე დასაქმებულთა საერთო რაოდენობა.

ნატურალური სახით შრომატევადობის შეფასებისას ისაზღვრება დროის ერთეულში დაგებული იატაკის, ფილების, შებათქაშებული კედლის, გადახურული საფარის და ა.ს. ფართი. კედელზე დაწყობილი აგურის, სამშებნებლო ბლოკის, რაოდენობა.

შრომის ნაყოფიერების ნორმირებული წესით შეფასებისას წარმოებს დროის ერთეულში შესრულებული სამუშაოს, მის ნორმატიულ მაჩვენებელთან შედარება. ნორმირებული მაჩვენებელი სიდიდეა რომელიც იანგარიშება: შრომის ნაყოფიერების ნორმატიულთან ფარდობა გამრავლებული 100%-ზე.

ფასით შრომის ნაყოფიერების შეფასებისას წარმოებს დროის ერთეულში წარმოებული პროდუქტის ღირებულებით გაფასება და მის ერთ პერსონალზე მოსული ხვედრითი წილის გაანგარისება.

შრომითი დანახარჯების განსაზღვრისას ეფექტურია კაც-საათების მაჩვენებლის გამოყენება, კაც-დღეები არ იძლევა შრომის ნაყოფიერების სწორად შეფასების შესაძლებლობას. დასაქმებულთა საერთო მაჩვენებლის მიხედვით შრომის ნაყოფიერების ანგარიში წარმოებს წლიური მწარმოებლობის გაანგარისებისას. მაგრამ ამ დროს არაა გათვალისწინებული გაცდენების და მოცდენების შემთხვევები. ეფექტურობაზე უფრო ნათელ სურათს იძლევა ერთ დასაქმებულზე მოსული შრომის წლიური ნაყოფიერების გაანგარიშება.

:

16.3. საწარმოს პერსონალის დაგეგმვა.

საწარმოს პერსონალის სტრუქტურა დამოკიდებულია შესასრულებელ სამუშაოს სახეობებზე და ის ხასიათდება ჯგუფებში წარმოდგენილი პროფესიული რაიდენობრივი შემადგენლობით. საწარ-

მოს მუშაკები შესასრულებელი სამუშაოს ხასიათის მიხედვით იყოფიან ჯგუფებად.

საწარმოს პერსონალი რომელიც უშუალოდ მონაწილეობს პროდუქციის წარმოების პროცესში, ისინი შეადგენენ საწარმოს-სამრეწველო ჯგუფს. მათ რიცხს განეკუთვნება კონკრეტულ უბნებზე პროფესიული საქმიანობით დაკავებული ძირითადი და დამხმარე მუშების ჯგუფები. საწარმო-სამრეწველო ჯგუფში გართიანებული პერსონალი თავი მხრივ იყოფა მუშაბაღ და მოსამსახურებად. მუშები უშუალოდ მონაწილეობენ პროდუქციის წარმოების პროცესში, მართავენ მანქანებს, მოწყობილობებს, ასრულებენ ტექნოლოგიური პროცესით გათვალისწინებულ სამუშაოებს. თავის მხრივ არსებობს ძირითადი და დამხმარე მუშების კატეგორია. დამხმარე მუშები უშუალოდ არ მონაწილეობენ სამუშაო ციკლში, ამ კატეგორიას ეკუთვნიან საწყობში, ტრანსპორტირებაზე, მოწყობილობის რემონტზე დაკავებული პერსონალი.

მოსამსახურეთა ჯგუფში შედის მმართველი რგოლის, ფინანსური ჯგუფის, და სხვა კატეგორიის მოსამსახურე პერსონალი. ისინი ამზადებენ და აფორმებენ ყველა საწარმო დოკუმენტს, ჩაბმულნი არიან საქმის წარმოებას პროცესში. ამ თუ იმ სამუშაოს შესასრულებლად კარდების მოძიების პროცესში მნიშვნელოვანია იმის გათვალისწინება რომ ყველა პროფესიის ჯგუფში არსებობენ სხვადასხვა კვალიფიკაციის და ერთი პროფესიით დაკავებული სპეციალისტები. საწარმოს პერსონალი ორგანიზაციისათვის წარმოდგენს ისეთივე რესურსს როგორსაც ძირითადი საბრუნავი ფონდი. კადრების რაოდენობის და კვალიფიკაციის განსაზღვრა და დაგეგმვა პერსონალის მართვის გადამწყვეტი პროცესია. დაგეგმვისას საწარმოს ძირითადი მიზნებიდან და ამოცანებიდან გამომდინარე, უნდა განისაზღვროს ჯგუფების მიხედვით პერსონალის დანუშნულება და მის მიერ შესასრულებელი სამუშაოთა ნუსხა. გათვალისწინებული უნდა იქნას კადრების დენადობა და მოსალოდნელი არაკვალიფიციური პერსონალის დროულად ახლით ჩანაცვლების შესაძლებლობე-

ბი.

საწარმოს შრომითი რესურსები წარმოდგენილი უნდა იქნას ჯგუფებად დაშლილ სიითი შემადგენლობის სახით. საწარმოს სიითი შემადგენლობა მუდმივად ცავლებადი მონაცემია, მაგრამ დროის კონკრეტულ მომენტში ცნობილი უნდა იყოს ამ შემადგენლობის საშუალო სიითი მაჩვენებელი. პერსონალის დაგეგმვისას სარგებლობენ სამუშაოს დროის ბიუჯეტის დაგეგმვის კალენდარული, ნორმირებული და ეფექტური ფონდით. დროის კალენდარული ფონდი წელიწადში დღეების რაოდენობა. ნორმირებული ფონდი წელიწადში სამუშაო დღეების რაოდენობის ტოლია. დროის ეფექტური ფონდი წარმოადგენს ნომინალურ ფონდსა და შვებულების, ავადმყოფობის და სხვა შემთხვევების გამო, გაცდენილი დღეების სხვაობას. სხვადასხვა ჯგუფში მომუშევათა რაოდენობის განსაზღვრა წარმოებს საწარმოო პროგრამით გათვალისწინებულ შრომის ნაყოფიერების მიხედვით ან გამომუშავების დადგენილი ნორმებსა და შესასრულებელი სამუშაო მოცულობების თანაფარდობის მიხედვით. მოსამსახურეთა რაოდენობა ისაზღვრება შესასრულებელი სამუშაოს და ამ სამუშაოს შესრულებისთვის არსებული ნორმატივების მიხედვით. მმართველი გუნდის რაოდენობა დგინდება საწარმოს მასშტაბებიდან გამომდინარე დარგის თავისებურებების და არსებული ,

17. სამშენებლო პროდუქციის ოვითღირებულება

17.1. პროდუქციის წარმოებაზე გაწეული

ძირითადი დანახარჯები

სამშენებლო წარმოების პროცესში მოიხმარება ნედლეული, მასალები, სათბობი, ელ.ენერგია, სახელფასო ფონდი. ყველა ეს გამოყენებული რესურსი წარმოადგენს საწარმოო დანახარჯებს და მათი მიხედვით იანგარიშება პროდუქციის თვითღირებულება. ხოლო მოგება როგორც წარმოების საბოლოო და მთავარი მიზანი წარმოადგენს საბოლოო პროდუქტის რეალიზაციასა და მის წარმოებაზე გაწეულ დანახარჯებს შორის სხვაობა.

თვითღირებულება – ეს ფულად რაოდენობით წარმოდგენილი ეკონომიკური მაჩვენებელია რომელიც მოიცავს პროდუქციის წარმოებაზე და მის ბაზარამდე მიწოდებაზე გაწეულ ყველა დანახარჯებს.

$$C = M + A + Z$$

სადაც: M – წარმოების მატერიალური დანახარჯებია, A – ამორტიზაციის ანარიცხებია, Z – დასაქმებულთა ხელფასია. თვითღირებულების შემცირება ზრდის წარმოების მოგებას, საზოგადოების წმინდა შემოსავალს, და იზოგება საბიუჯეტო სახსრები. სახადასხვა კომპანიის მიერ წარმოებული და ერთი სახეობის პროდუქტის თვითღირებულება სხვადასხვაგვარია. თვითღირებულების მაღალი მაჩვენებელი საწარმოში წარმოების პროცესის არასწორ ორგანიზებაზე მიანიშნებს.

თვითღირებულების მაჩვენებელი გამოიყენება

- ✓ სარეალიზაციო ფასის განსაზღვრისას
- ✓ წარმოების ფინანსური მდგომარეობის შეფასებლად
- ✓ მენეჯერებისთვის ოპერატიული ღონისძიებების დასაგეგმად.

შეიძლება განსაზღვრული იქნას როგორც საბოლოო პროდუქტის ასევე მისი ცალკეული შემადგენელი, როგორც სახეობების ასევე

ტექნოლოგიური ციკლის მიხედვით, მათი ცალკეული ნაწილის თვითღირებულება.

თვითღირებულების ანგარიშისას მხედველობაშია მისაღები ის ფაქტი რომ პროდუქციის წარმოებისას ადგილი აქვს მუდმივ და ცვალებადი ხასიათის დანახარჯებს. მუდმივი დანახარჯების ჯგუფში შედის, ელ, ენერგიის ხარჯი, საიჯარო ქირა, საბანკო მომსახურება, დაზღვევა. ადმინისტრაციი ანაზღაურება. ცვალებადი დანახარჯების ოდენობა წარმოებული პროდუქტის მოცულობის პირდაპირპროპორციული სიდიდეა. (მასალები, ნედლეული, ენერგია, ხელფასი)

თვითღირებულების შემცირების დაგეგმვისას გათვალისწინებული უნდა იქნას

- პროდუქციის წარმოებაზე გაწეული ტექნოლოგიური და საორგანიზაციო დანახარჯები
- ნედლეულის ხარჯი
- პროდუქტის წარმოებისთვის მომზადება
- ახალი ინოვაციური ტექნოლოგიების დანერგვის შესაძლებლობები
- ენერგო დამზოგი ტექნოლოგიების გამოყენების შესაძლებლობები
- წარმოების პროცესის ნედლეულით მომარაგების პროცესის სწორად ორგანიზება
- სათანადო შრომის პირობების შექმნა და გაუმჯობესება.
- წარმოების მართვის პროცესებში ხარვეზების აღმოჩენა და მართვი პროცესის გაუმჯობესება.
- კადრების მომზადება და გადამზადება
- დაზღვევის სისტემის ეფექტურად გამოყენება

17.2. წარმოების დანახარჯების კლასიფიკაცია

დაგეგმვის, აღრიცხვის, დანახარჯების სწორად გაანგარიშების მიზნით წარმოებს საწარმოო დანახარჯების შემდეგი ნიშნებით კლასიფიკაცია:

- ✓ წარმოების სახეობის მიხედვით—ძირითადი და დამხმარე;
- ✓ პროდუქციის სახეობის მიხედვით—ცალკეული ნაკეთობა, დაკვეთა,
- ✓ დანახარჯების ადგილმდებარეობის მიხედვით—ობიექტი, საამქო, კარიარი.

დანახარჯების დაანგარიშებისას ითვალისწინებენ დანახარჯების დანიშნულებას და წარმოქმნის ადგილს. მთლიანობაში თვითღირებულების კალკულაცია შედგება შემდეგი დანახარჯებისაგან;

- ✓ ნედლეული და მასალები;
- ✓ დამხმარე ნაწილები და ნახევარფაბრიკატები;
- ✓ საწარმოო პერსონალის ანაზღაურება;
- ✓ დამხმარე და მომსახურე პერსონალის ანაზღაურება;
- სადაზღვევო და სახელფასო ანარიცხები;
- ✓ პროდუქციი ჭარმოებისთვის მომზადებაზე გაწეული დანახარჯები;
- ✓ მოწყობილობა დანადგარების საექსპლუატაციო;
- ✓ სხვა საწარმოო ხარჯები;
- ✓ არასამეწარმეო ხარჯები;
- ✓ წუნი და დანაკარგები;

ეკონომიკური თვალსაზრისით დანახარჯები იყოფიან ჯგუფებად

- მატერიალური ხარჯები – ნედლეულის მასალების ხარჯი
- შრომის ანაზღაურება
- სოციალური ანარიცხები
- ძირითადი ფონდების ამორტიზაცია.
- სხვა დანახარჯები

სხვა დანახარჯებში შედის იჯარის, რეკლამის, საბანკო მომსახურეობს, გადასახადები, მივლინებები, პერსონალის მომზადება, შრომის პირობების გაუმჯობესება.

17.3. სამშენებლო საწარმოოს პროდუქციის თვითღირებულება.

მშენებლობის პროცესის მიმდინარეობისას დანახარჯები შეესაბამება სამშენებლო პროცესის მიმდინარეობას. მიწის სამუშაოები, შენობის აგება სამონტაჟო სამუშაოები, კომუნიკაციების მოწყობა, გადახურვა, კეთილმოწყობა.

მშენებლობაში თვითღირებულების ანგარიშისას იყენებენ ხარჯთაღრიცხვის უწყისით, გეგმიურად და ფაქტიური დანახარჯების მიხედვით მიღებულ მონაცემებს. მშენებლობაში თვითღირებულების ყველაზე დიდ მდგენელს შეადგენს პირდაპირი დანახარჯები, რომელიც სამუშაოთა მოცულობის იანგარიშება. მშენებლობაში პირდაპირ დანახარჯებს წარმოადგენს მუშა მოსამსახურეების ხელაფასი, მასალებზე, ნედლეულზე, კომსტრუქციებზე, მანქანა დანადგარების ექსპლუატაციაზე გაწეული ხარჯი. მშენებლობაში ზედდებულ ანუ ირიბ დანახარჯებს განეკუთვნება სამშენებლო სამუშაოების ორგანიზების და მართვის პროცესზე გაწეული ხარჯები, მშენებლობის წარმოებისას ზედდებული ხარჯები კონკრეტულად არ განეკუთვნება რომელიმე ობიექტზე გაწეულ ხარჯს. და პირდაპირ დანახარჯებთან ერთად ისინი ქმნიან სამშენებლო პროდუქციის თვითღირებულებას რომელიც დეტალური ხარჯთაღრიცხვით იანგარიშება.

მთლიანი თვითღირებულება საერთო პირდაპირი და ზედნადები დანახარჯების ჯამის ტოლია $C = P_i + H_i$

მისი გაანგარიშება ჯერ კიდევ პროექტირების სტადიაზე ხდება და ის წარმოადგენს საბაზო გაანგარიშების პირველ ვარიანტს, და მისი მეშვეობით წარმოებს მშენებლობის პროსესში ხარჯთაღრიცხვის დე-

ტალური ანგარიში. თვითღირებულების პირველადი ვარიანტი სამშენებლო ორგანიზაციას აძლევს ჯაგეგმვისა და მოსალოდნელი ხარჯების წინასწარ განსაზღვრის საშუალებას. ეს მონაცემები დამკვეთსაც აძლევს თავისი სავარაუდო მოსალოდნელი ხარჯების წინასწარ განსაზღვრის საშუალებას. ამ მონაცემების მიხედვით წარმოებს სამშენებლო კომპანიის დაბეგვარა და მის მიერ სახელმწიფო დაკვეთით მშენებლობს წარმოებისას შესრულებული სამუშაოს ანაზღაურება.

გეგმიური თვითღირებულების ანგარიში კომპანიის შიგა სამოქმედო დოკუმენტია მის მიხედვით მმართველი გუნდი აწყობს ურთიერთობებს პარტნიორებთან გეგმავს მოსალოდნელ სამუშაოთა დანახარჯებს და საზაღვრავს სავარაუდო მოგებას. ის კომპანიის ბიზნეს გეგმის შემადგენელი ნაწილია. გეგმიური თვითღირებულება იანგარიშება ფორმულით

$$C = C_{\text{საწარმო}} - N_{\text{აღზღაპრ}} - \downarrow C + K$$

სადაც: $C_{\text{საწარმო}}$ – ხარჯთაღრიცხვით გამოთვლილი თვითღირებულება,

$N_{\text{აღზღაპრ}}$ – გეგმიური დანაგროვი თანხების მოცულობა,

$\downarrow C$ – ფულად გამოსახულებაში თვითღირებულების შემცირებული მაჩვენებელი,

K – ხარჯთაღრიცხვით გათვალისწინებულთან შედარებით ფასების და ტარიფების ცვლილებასთან დაკავშირებული კომპენსაცი-აა.

ფაქტიური თვითღირებულება იანგარიშება უშუალოდ მშენებლობის სტადიაზე სამუშაოთა შესრულებისას. ფაქტიური თვითღირებულებით კომპანია ითვლის კონკრეტულ ხარჯებს ავლენს არსებულ რესურსებს, იხდის მომწოდებლებთან კრედიტორულ დავალიანებებს, ახდენას ფინანსური, მატერიალური და შრომითი რესურსების კონტროლს და ეძლევა მათი ოპტიმიზაციის საშუალება.

17.4. თვითღირებულების შემცირების გზები

სამშენებლო პროდუქციის თვითღირებულების დონე მეტ წილად თავად სამშენებლო კომპანიაზეა დამოკიდებული, და ის თვითონ საზღვრავს მის მნისვნელოებას და თავადვე ნახულობს მის ოპტიმიზაციის გზებს. ამის საფუძველს იძლევა მოხმარებული მასალების, ნახევარფაბრიკატების, მექანიზმების, შრომით დანახარჯების ფასები.

თვითღირებულების შემცირება შეიძლება უზრუნველყოფილი იქნას შემდეგი მეთოდების გამოყენებით

- ✓ მაღალ მწარმოებლობის მქონე მანქანების გამოყენებით საწვავზე და ენერგიაზე ხარჯების შემცირებით,,
- ✓ ეკონომიური ტექნოლოგიების გამოყენებით, ცვლაში მანქანების ეფექტურად გამოყენების სქემის გაუმჯობესებით.
- ✓ საწარმოს მართვის რეორგანიზებით.
- ✓ მასალების რაციონალურად მოხმარების, შენახვის ხარჯზე მათზე გაწეული ეკონომიით
- ✓ სამეცნიერო და ახალი ტექნოლოგიური სიახლეები დანარგვით
- ✓ მშენებლობის დაწყების ვადისა და ტემპების რაციონალური დროის შერჩევით;
- ✓ სამუშაოთა სახეობების ოპტიმიზაციით;
- ✓ საწარმოო სიმძლავრეების რაციონალურად გამოყენებით;
- ✓ სამშენებლო მანქანათა პარკის გაახლებით;
- ✓ მაღალ კვალიფიცირებული და გადახდის უნარიანია დამკვეთების შერჩევით;
- ✓ ნედლეულის მარაგ ნაწილების ნახევარფაბრიკატებია რაციონალურად გამოყენებით;
- ✓ მარკეტინგის გაუმჯობესებით.

შრომის ანაზღაურების ოპტიმიზაცია დასაქმებულთა რაოდენობის სწორად დაგეგმვითა და პროფესიული ჩვევების ამაღლებით თვითღირებულების შემცირების დაგეგმვისას იძლევა მნიშ-

ვნელოვან შედეგს ვინაიდა ის მშენებლობაზე გაწეული ხარჯების მნიშვნელოვან ნაწილს შეადგენს. ამ დროს რეზერვები პროდუქციის შრომატევადობის შემცირებაშია დამალული, ამდ დროს მნიშვნელოვანია მორალურად გაცვეთილი მოწყობილობებს ახლით ჩანაცვლება, ხელით შრომის მიქანა დანადგარებით მაქსიმალურად შეცვლა.

მატერიალური რესურსებზე გაწეული დანახარჯები მთლიანი დანახარჯების 3/5 ნაწილს შეადგენენ ამიტომ რესურსების ეკონომიურად მოხმარება არსებით შედეგს იძლევა თვითღირებულების შემცირების ღონისძიებების დაგეგმვისას. მნიშვნელოვანია რესურს დამზოგ ნარჩენების მეორად გამოყენების ტექნოლოგიების აქტიურად გამოყენება.

18.სამშენებლო სექტორში მომუშავე საწარმოების მოგება

18.1.მოგების განსაზღვრა და სახეობები

საწარმოში ინვესტირებული პირველადი კაპიტალი ქმნის ღირებულებას რომელიც აისახება წარმოებული სამშენებლო პროდუქციის ფასში. პროდუქტის რეალიზაციის შემდეგ ის ფულად ღირებულებას რა კომპანიისათვის აისახება შემოსავლების ნუსხაში. ამონაგები თანხების დაგაგმვისას ისაზღვრება ამორტიზაციის ანარიცხების სქემა, ამ წესით დაგროვილი თანხები იძლევიან გაცვეთილი მოწყობილობების დანადგარების ახლით შეცვლის საშუალებას. წარმოებულ პროდუქტის რეალიზაცია ამორტიზაციის თანხების აკუმულირების აუცილებელი პირობაა.

პროდუქციის წარმოებისას საწარმო ხარჯავს მასალებს, ნედლეულს, სამონტაჟო და აღჭურვილობის დეტალებსა და კვანძებს, მათი ფასი, ძირითადი ფონდების ცვეთის ანაზღაურებაზე გაწეულ ხარჯებთან ერთად წარმოადგენს პროდუქციის წარმოებაზე გარდაუვალ საწარმოს ხარჯებს, და ყველა ეს ხარჯი თვითღირებულების შეადგენელი ნაწილია. წარმოების პროცესში ამ ხარჯების დაფარვა მიმდინარეობს საბრუნვი ფონდის საშუალებით, რომელიც ამ დანახარჯების ფორმით ავანსირდება წარმოებაში. წარმოებული სამშენებლო პროდუქტის რეალიზაციის შემდეგ ხდება საბრუნვი საშუალებების აღდგენა მის ფულად გამოსახულებებში. და გაწეული საწარმოო დანახარჯების ანაზღაურება. და საწარმოო პროცესში რესურსების ინვესტირების ძირითადი დანიშნულება სუფთა მოგების მიღებაა და იმ დროს როცა პროდუქციის რეალიზაციის შედეგად ამონაღები თანხები თავის მოცულობით აჭარბებს მის წარმოებაზე გაწეულ ხარჯების მოცულობას საწარმო იღებს ამ სხვაობის ტოლ მოგებას. როგროც მოგება ასევე აკუმულირებული ამორტიზაციის ანარიცხები წარმოადგენს, საწარმოს საბრუნვი საშუალებებისა და არსებული რესურსების საწარმო პროცესში გამოყენებით მიღებულ

შედგეს.

მოგება განსაკუთრებული ეკონომიკური კატეგორიაა და მისი მიღება ნებისმიერი კომპანიის საქმიანობის მიზებს და მიზანს წარმოადგენს.

როგორც ეკონომიკური კატეგორია, მოგება საწარმოს მატერიალური საქმიანობის შედეგად მიღებულ შემოსავლების ნაწილია და ის ასრულებს მთელ რიგ ფუნქციებს:

✦ მოგებით ხასიათდება საწარმოს საქმიანობის შედეგად მიღებული ეკონომიკური ეფექტურობა, მოგების მიღება ადასტურებს რომ პროდუქციის რეალიზაციის შედეგად მიღებული შემოსავლები ჭარბობენ მის წარმოებაზე გაწეულ ხარჯებს.

✦ მოგება კომპანიის საქმიანობის მთავარი მასტიმულირებელი ფაქტორია. ის საწარმოს საქმიანობის შედეგად მიღებული მთავარი ფინანსური რესურსია. ის იძლევა წარმოების გადაიარაღების გაფართოების ახალი პროდუქციის წარმოებაში ჩაშვების საშუალებას, მისი მეშვეობითაა შესაძლებელი წარმოებაში მეცნიერულ-ტექნიკური პროგრესის ახალი მიღწევების დანერგვა. ის ქმნის პერსონალის სტიმულირების ახალი ფორმების მოძებნის პირობებს.

მოგების განსაზღვრის ყველაზე ეფექტური ხერხი წლიური ბალანსის გამოყვანაა. ბალანსში წარმოდგენილია კომპანიის ყველა მიმართულებით საქმიანობის შედეგად მიღებული ჯამური მოგება.

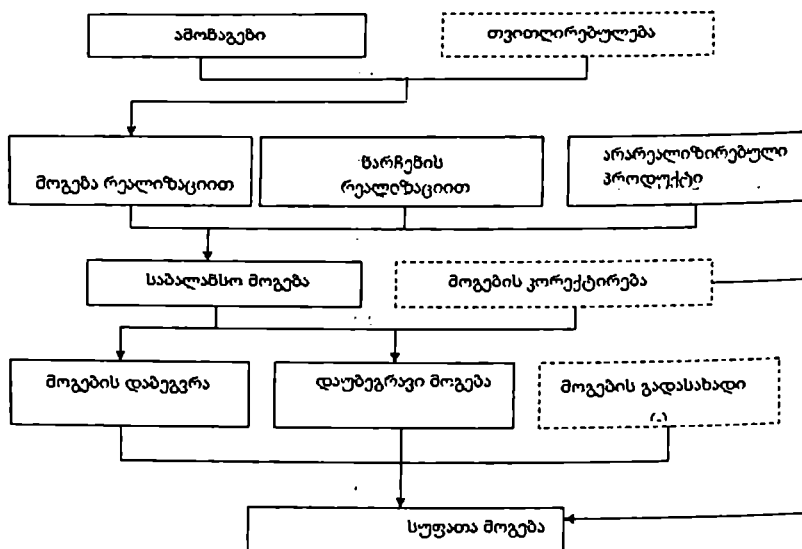
საბალანსო მოგების სათანადო წესით დაბეგვრის შემდეგ საწარმოს რჩება სუფთა მოგება რომელიც შეიძლება განაწილებული იქნას დამფუძნებლებს შორის ან მოხნარებული იქნას საწარმოს მმართველი რგოლის შეხედულების მიხედვით.

საბალანსო მოგების ძირითადი შემადგენელი ელემენტებია:

✦ შესრულებული სამუშაოსა და გაწეულო მომსახურეობის სანაცვლოდ მიღებული მოგება,

✦ ძირითადი ფონდების და საწარმოს სხვა ქონების რეალიზაციიდან მიღებული მოგება.

კ არარეალიზირებული ოპერაციიდან მიღებული ფინსური შედეგები.



ნახ. 18.1 სამეურნეო სუბიექტის მოგების ფორმირების სქემა

საბალანსო მოგება შეიძლება ასე იქნეს განსაზღვრული:

$$P_{\text{საბ}} = \pm P_{\text{რე}} \pm P_{\text{ზარ}} \pm P_{\text{არარე}}$$

როგორც წესი საბალანსო მოგების ძირითადი შემადგენელი ნაწილი პროდუქციის რეალიზაციიდან მიღებული მოგებაა. ძირითადი ფონდები რეალიზაციიდან მიღებულ მოგება არაა დაკავშირებული საწარმოს მთავარ საქმიანობასთან, ასეთ რეალიზაციები არ ატარებენ სისტემატიურ ხასიათს და მასზე გათვლა მოგების დაგეგმვისას დაუშვებელია,

არა რეალიზებადი მოგების ეკონომიკური ელემენტები საკმაოდ მრავალფეროვანია. ეს გრძელვადიანი და მოკლევადიანი ფინანსური დაბანდებით, ქონები იჯარით გაცემით, ჯარიმებით, ბანკის ანგარიშზე თანხებზე დარიცხვით, პაისაგან მიღებული მოგებაა, ასევე გასული წლები მოგებაა.

გასავლებს და დანაკარგებს განეკუთვნება:

- ✓ მიმდინარე წელს დაზუსტებული გასული წლების ოპერაციით ფასების შემცირებით და უიმედო დებიტორული დავალიანებით გამოწვეული წაგება,
- ✓ მატერიალური ფასეულობის უკმარისობის გამო გამოცვეული დანაკარგები,
- ✓ ფულის კვოტირებისას უარყოფითი კურსის სხვაობით გამოწვეული დანაკარგები,
- ✓ სასამართლოს და არბიტრაჟის მომსახურებაზე გაწეული დანახარჯები,

მოგების ცვლილებაზე მოქმედ წარგა ფაქტორებს განეკუთვნება მეურნეობის მართვის ხარისხი, მენეჯმენტის ეფექტურობა, პროდუქციის კონკურენტუნარიანობა, შრომის ნაყოფიერება.

მოგების ცვლილებაზე მოქმედ გარე ფაქტორებს განეკუთვნება ბაზარზე არსებული კონკურენცია, მასალებზე და ნედლეულზე არსებული ფასების დონე, ამორტიზაციის ნორმები, საგადასახადო სისტემა, რეგულაციების წესები.

შიგა ფაქტორების ხარჯზე მოგების მაჩვენებლის ზრდა განპირობებულია წარმოებისა და გაყიდვების გაზრდით, პროდუქციის ხარისხის გაუმჯობესებით, გასაყიდი ფასების გაზრდით და დანახარჯების შემცირებით, პროდუქციის რეალიზაციით მიღებული მოგება იანგარიშება:

$$P_{\text{რელ}} = (C_{\text{ერთ}}^I - C_{\text{ერთ}}) \times V_{\text{მომ}}$$

$C_{\text{ერთ}}^I$ – ერთეული პროდუქტის სარეალიზაციო ფასია,

$C_{\text{ერთ}}$ – ერთეული პროდუქტის თვითღირებულება,

$V_{\text{მომ}}$ – რეალიზირებული პროდუქტის მოცულობაა.

18.2.სამშენებლო სექტორში მოგების გაზრდის ძირითადი გზები

ყველა საწარმო უნდა გეგმავდეს მოგების გაზრდის ღონისძიებებს. მთლიანობაში ღონისძიებათა ჩამონათვალი ასეთია:

- ✦ წარმოებული პროდუქციის მოცულობების ზრდა,
- ✦ პროდუქციის ხარისხის ზრდა,
- ✦ გამოყენებული მოწყობილობებისა და მარაგ ნაწილების გაყიდვა ან იჯარით გაცემა,
- ✦ მატერიალური რესურსების, მანქანა დანადგარების, სამუშაო ძალის, საწარმოო სიმძლავრეები და სამუშაო დროის რაციონალურად გამოყენების ხარჯზე პროდუქციის თვითღირებულების შემცირება,
- ✦ საწარმოს დივერსიფიკაცია,
- ✦ გაყიდვების გაფართოება.

წარმოების ეფექტურობის ამაღლებისა და შესაბამისად სავარაუდო მოგების გაზრდის მიზნით სასურველია უკვე მიღებული მოგების ნაწილი მოხმარდეს პროდუქციის გადაიარაღებას, წარმოების პროცესისში ახალი ტექნოლოგიების გამოყენებას. სამშენებლო პროდუქტის ხარისხის და შესაბამისად გაყიდვების გაზრდის მიზნით მისი თანამედროვე ტექნოლოგიური სიახლეებით აღჭურვას.

მოგების განაწილებას შეიძლება ქონდეს ასეთი ფორმა:

სუფთა მოგება = სარეზერვო ფონდი + დაგროვების ფონდი + მოხმარების ფონდი + სუფთა მოგებიდან დანაზოგი

18.3.რენტაბელობის სისტემური მახასიათებელი

მიუხედავად იმისა რომ მოგება საწარმოს მნიშვნელოვანი ეკონომიკური მახასიათებელია, მხოლოდ მოგების სიდიდით წარმოების ეფექტურობის შეფასება არ იძლევა სათანადო შედეგებს. ეფექტურობის განსაძრვრის დროს სრული და მკაფიო სურათის წარ-

მოდგენის მიზნით აუცილებელია მოგებისა და დანახარჯების მაჩვენებლების ურთიერთ შედარება.

ეფექტურობის ზრდის არსი რესურსების ოპტიმალურ ხარჯვის რეჟიმის შერჩევით უნდა მოიძებნოს რათა შერჩეული იქნას ერთეული პროდუქტის წარმოების მინიმალური თვითღირებულებით მარალი ხარისხის უზრუნველყოფის მექანიზმი. დაბანდებულ კაპიტალზე მოსული მოგების წლიური ნორმა ეფექტურობის განსაზღვრის რაოდენობრივი მახასიათებელია:

$$E = \frac{P}{K} = \frac{R - C}{K}$$

სადაც: P – დაბეგვრის შემდეგ სუფთა მოგების მაჩვენებელია,

K – მოგების მიღების მიზნით, დასანდებული კაპიტალის მოცულობაა,

R – გასაყიდი ფასებში წლის მანძილზე წარმოებული პროდუქციის მოცულობა,

C – წლის მანძილზე წარმოებული პროდუქტის სრული თვითღირებულება.

პრაქტიკაში ეფექტურობის განსაზღვრისათვის სარგებლობენ ისეთი განზოგადოებული მახასიათებლით როგორიცაა:

პროდუქტზე სუფთა გასაყიდი ფასი, კაპ, დაბანდების რენტაბელობა, ეფექტურობის შიგა საწარმოო კოეფიციენტი, დაბანდებული კაპიტალის დაბრუნების პერიოდი, ფულადი სახსრების მაქსიმალური შემოდიდება, წაუგებლობის ზღვარი.

სუფთა მიდინარე ფასი–დროის ფაქტორის გათვალისწინებით განსაზღვრული პერიოდის მანძილზე ფულადი სახსრების გასავალსა და შემოსვალს შორის სხვაობის მაჩვენებელია.

კაპიტალის რენტაბელობა – სუფთა მოგების საკუთარი კაპიტალის მაჩვენებელთან ფარდობაა. არსებობს კაბდაბანდების რენტაბელობის ნორმირებული მაჩვენებელი და ის უფრო სტაბილური მაჩვენებელია ვიდრე პროდუქციის რენტაბელობა.

რენტაბელურობა–მიმდინარე და ერთდროული ხარჯების ეკონომიკური ეფექტურობის მაჩვენებელი.

19. მშენებლობის ნებართვები და მიღების წესი

მშენებლობა საპროექტო, საინჟინრო, ეკონომიკური სარგანიზაციო ელემენტებისგან შემდგარი რთული პროცესია. ის ამავედროულად მოგების მიღების მიზნით წარმოებული ბიზნეს საქმიანობაა, მაგრამ განსხვავებით ბევრი ბიზნესის სახეობისა ამ შემთხვევაში მისი დაწყების, მშენებლობაზე ზედამხვედლობისა და აგებულ სამშენებლო ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებას წესები და პირობები ექვემდებარება სახელმწიფოს მხრიდან რეგულირებას, რეგულაციის სათანადო წესები წარმოდგენილია შესაბამის კანონებსა და კანონქვემდებარე აქტებში

19.1. მშენებლობისათვის მიწის ნაკვეთი სამშენებლო ობიექტის აუცილებელი შემადგენელი ნაწილი

წარმოების ნებისმიერი სამშენებლო სამოქალაქო, საწარმოო, ენერგეტიკული საგზაო თუ სხვა ინფრასტრუქტურული ნაგებობა, მიწაზე მყარად დამაგრებული ამა თუ იმ ფორმის ობიექტია, პროექტის მომზადებისთანავე პარალელურ რეჟიმში იხილება იმ მიწის ნაკვეთის სტატუსის და ტექნიკური მდგომარეობის განხილვა რომელზეც უნდა მოხდეს მშენებლობა. მიწის ნაკვეთი დარეგისტრირებული უნდა იყოს იურიდიული წესით და მასზე ფლობის უფლება დადასტურებული უნდა იქნას საჯარო რეესტრის მოთხოვნილი ვადების მიხედვით წარმოდგენი ამონაწერით, მშენებლობამდე პირველ რიგში იხილება მშენებარე ობიექტის, მიწის ნაკვეთის მიხედვით მეზობლელ ნაკვეთებზე მყოფ ობიექტებზე მოსალოდნელი ზემოქმედების ხასიათი და ამ ზემოქმედების კანონიერება. ამ დროს არსებული მოთოვნები ადგენს ნაკვეთებს შორის საზღვრის აგების წესს, და შენობა ნაგებობის მიწის ნაკვეთზე განთავსების პირობებს, აღნიშნული მოთხოვნები განმარტებულია: კანონში „მშე-

ნებლობის ნებართვები და წესების “ მშენებლობის დროს გასათვალისწინებელი სამეზობლო ურთიერთობებში. ამ მუხლში წარმოდგენილი მოთხოვნები მესაკუთრეს ავალდებულებს მშენაბარე ობიექტისთვის უზრუნველყოს საკუთარი მიწის ნაკვეთზე გაატაროს საინჟინრო-ტექნიკური კომუნიკაციებ თუ არ არსებობს მათი მოწყობის სხვა ალტერნატივა,

მიწის ნაკვეთზე იურიდიული უფლების დადგენის შემდეგ უნდა განისაზღვროს სამშენებლო შესაძლებლობის თვალსაზრისით მიწის რომელ კატეგორიას განეკუთვნება ეს ნაკვეთი, კანონის მიხედვით არსებობს:

1. სამშენებლო მიწის ნაკვეთი;
2. სამშენებლოდ შეზღუდული მიწის ნაკვეთი;
3. სამშენებლოდ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთი.

სამშენებლოდ შეზღუდული მიწის ნაკვეთის სახეობებში შედის სასოფლო-სამეურნეო ზონის მიწის ნაკვეთები, რომლებზეც კანონით დაშვებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის, აგრეთვე, ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. სხვა დანარჩენი ობიექტების მშენებლობისათვის საჭიროა განაშენიანების რეგულირების გეგმით შესაბამისი ტერიტორიის ფუნქციური ზონის შეცვლა.

მნიშვნელოვანია რომ მიწის ნაკვეთის ფასი სამშენებლო პროდუქტის, შენობა ნაგებობის ღირებულების შემადგენილ ნაწილად იქცევა, ამიტომა მშენებლობის დაწყებამდე ზუსტად უნდა იქნას განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის ფასი, რათა განისაზღვროს დაგეგმილი შენობის თვითირებულება და ამ ნაკვეთზე მისი აგების მიზანშეწონილობა.

მიწას როგორც წარმოების საშუალება გააჩნია რიგი თავისებურებები რომელიც ზეგავლენას ახდენს უძრავი ქონების ღირებულებაზე.

- მიწა არაა შრომითი საქმიანობის შედეგად მიღებული პროდუქტი;
- ის ფართით და სივრცეშია შეზღუდული;
- არ ხრხვდენა მიწის დანიშნულების სხა ქონებით ჩანაცვლება;

- გააჩნია მუდმივი ადგილმდებარეობა;
- არ ექვემდებარება ცვტას;
- მისი ფასი დამოკიდებულია ადგილმდებარეობაზე;
- გამოირჩევა სპეციფიკურობით გამოყენების თავისებურებებით;
- გააჩნია ნაყოფიერება და ამ თვალსაზრისით მრავალჯერადი გამოყენების შესაძლებლობა;

უნდა მოხდეს ტერმინების „მიწა“ და „მიწის ნაკვეთი“. ტერმინი „მიწის“ ქვეშ იგულისხმება ჯერ არ ათვისებული საკუთრება, ხოლო „მიწის ნაკვეთი“ გულისხმობს ამ საკუთრების მიზნობრივად გამოყენებას.

მიწის ნაკვეთის შეფასება წარმოებს არსებულ გეოგრაფიულ არიალში მიწაზე საბაზრო ფასის შედარების მიხედვით მაგრამ მისი განსაზღვრის მიზნით არსებობს შეფასების კონკრეტული მეთოდოლოგია:

საუკეთესო საერთაშორისო პრაქტიკა იცნობს უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების განსაზღვრის შემდეგ მიდგომებს/მეთოდოლოგიას:

- შემოსავლების კაპიტალიზაციის მეთოდი;
- დანახარჯების მეთოდი;
- გაყიდვების შედარების მეთოდი.

შემოსავლების კაპიტალიზაციის მეთოდი

აღნიშნული მეთოდის გამოყენების შემთხვევაში წარმოებს იმ პოტენციური შემოსავლების იდენტიფიცირება, რომელიც მესაკუთრემ შეიძლება მიიღოს: (ა) შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის დროებით სასყიდლიან სარგებლობაში გადაცემით; (ბ) შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის მოსავლიდან.

დანახარჯების მეთოდი

ამ მეთოდის გამოყენებით უძრავი ქონების ღირებულების განსაზღვრა ხდება მიწის ნაკვეთის ნასყიდობის ფასის, მშენებლობისა და მშენებლობის მომზადებისათვის გაწეული ხარჯების გათვალისწინებით.

გაციდვების შედარების მეთოდით მიწის ღირებულება რეალურად წარმოადგენს შედარებითი მეთოდის შედეგად მიღებულ ღირებულებას. მიწაზე იურიდიული უფლებების და მისი ფასის განსაზღვრის შემდეგ წარმოება ტექნიკური ხასიათის; აგეგმვის, გეოლოგიური, ჰიდროლოგიური, საინჟინრო კომუნიკაციებით მისი დატვირთვის მოკვლევის სამუშაოების განხორციელება. საქართველოს მთავრობის დადგენილება „მშენებლობის უწყლების გაცემის წესის შესახებ“ საზარვრავეს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოუყენების პირობებს. მშენებლობის უფლების მოპოვებისათვის პტრდენდრნტმა უნდა შესაბამის სამსახურებს წარუდგინოს დეტალური ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის მდგომარეობის, ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული შენობა ნაგებობების, საინჟინრო-კომუნიკაციის ქსელი, ამ დადგენილებით განმარტებულია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების წესი.

19.2.მშენებლობის ნებართვა როგორც რეგულულაციის პირობა და მისი მიღების პროცედურები

სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე მშენებელმა კომპანიამ უნდა აიროს უფლება მშენებლობის დაწყებაზე, აღნიშნული უფლების მოპოვების წესს არეგულირებს კანონი „მშენებლობის ნებართვის შესახებ“ და საქართველოს მთავრობის №57 დადგენილება მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო მოსაკრებლის შესახებ. კანონით განმარტებულია იმ ობიექტების ნუსხა რომის მშენებლებაზე და რეკონსტრუქციაზე აუცილებელია მსენებლობის და რეკონსტრუქციის უფლების მოპოვება.

მშენებლობის ნებართვა – უფლებამოსილი ორგანოს მიერ კანონით დადგენილი წესითა და ფორმით, გარკვეული ვადით მიანიჭებული უფლება, რომელიც წარმოადგენს მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივ საფუძველს;

ამ კანონითვეა განმარტებული სამშენებლო სამუშაოები, რომლებიც არ საჭიროებენ მშენებლობის ნებართვას, განხილთ განმარტებულია განსაკუთრებულ მნიშვნელობის ობიექტები განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების მშენებლობის ნებართვას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით გასცემს საქართველოს მთავრობის შესაბამისი უწყება. ყველა სხვა სახის შენობა-ნაგებობაზე მშენებლობის ნებართვას გასცემს ადგილობრივი მმართველობის სათანადო სამსახური.

მშენებლობის ნებართვის მოსაპოვებლად სამშენებლო ორგანო ზაცია წარმოადგენს:

ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს შესაბამის სამსახურთან შეთანხმებულ არქიტექტურულ პროექტსა და საპროექტო დოკუმენტაციას, მათ შორის:

- არქიტექტურულ-გეგმარებით დავალებას;
- დავალებას დაპროექტებაზე;
- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო დოკუმენტაციას;
- საინჟინრო-გეოლოგიურ დასკვნასა და ტოპოგრაფიულ საფუძველს; -
- გარემოსდაცვით ნებართვას;
- შეთანხმებულ ტექნიკურ პირობებს;
- მშენებლობის ორგანიზების პროექტს;
- სათანადო საექსპერტო დასკვნას;
- მუშა დოკუმენტაციას;

ნებართვა გაიცემა მშენებლობის დაწყებისა და დამთავრების ვადებით

დადგენილების განმარტებულია ის პრინციპები რომელიც გათვალისწინებული უნდა იქნას მშენებლობის ნებართვის გაცემისას

მშენებლობის ნებართვის გაცემა და სანებართვო პირობების დადგენა ხორციელდება შემდეგი პრინციპებით:

- ა) სიცოცხლისა და ჯანმრთელობის უსაფრთხოება;
- ბ) უსაფრთხო გარემოს უზრუნველყოფა;

გ) კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა და შენარჩუნება;

დ) საკუთრების უფლების დაცვა და რეალიზაცია;

ე) საჯაროობა;

დადგენილებით მიწის ნაკვეთები და; ოფილია კატეგორიებად და გეოგრაფიულ ჯგუფებად ასევე დადგენილებით ობიექტები მშენებლობის სირთულის მიხედვით იყოფა ზუთ კლასად:

ამ დადგენილების მიზნებისათვის ზენობა-ნაგებობები და სამშენებლო სამუშაოები მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და ვარგისად აღიარებისათვის იყოფა 5 კლასად:

I კლასი – შენობა-ნაგებობები, რომლებიც მშენებლობის ნებართვას არ საჭიროებს;

II კლასი – შენობა-ნაგებობები რისკის დაბალი ფაქტორით;

III კლასი – შენობა-ნაგებობები რისკის საშუალო ფაქტორით;

IV კლასი – შენობა-ნაგებობები რისკის მაღალი ფაქტორით;

V კლასი – შენობა-ნაგებობები რისკის მომეტებული ფაქტორით (განსაკუთრებული მნიშვნელობის შენობა-ნაგებობები). დადგენილებით განმარტებულია ვინ შეიძლება იყოს სამშენებლო საქმიანობის სუბიექტები. მოცებულია სამშენებლო საქმიანობაში საექსპერტო შეფასების მიზანი, სფერო და სახეები. დადგენილებით გარკვეულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესის მონაწილე ადმინისტრაციული ორგანოები, იმავე დადგენილებითაა განსაზღვრული მშენებლობის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველი და საპროექტო სამუშაოების საწყისი მონაცემები, დადგენილების განსაკუთრებულ 37-ე მუხლს წარმოადგენს ნებართვის გაცემის ზოგადი წესი სადაც დეტალურადაა გაწერილი მშენებლობის ნებართვის გაცემისათვის საწირო პროცედურების თანმიმდევრობა. დადგენილება საზღვრავს მშენებლობის არქიტექტურული, კონსტრუქციული, ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების წესს. შეთანხმების პირობებთან ერთად დადგენილება საზღვრავს ამ საინჟინრო დოკუმენტაციის შესრულების პირობებს და მათ შინაარსს. დადგენილება განმარტავს სანებართვო მოწმობაში შესატანი ინფორმაციის სრულ ჩა-

მონათვალს:

სანებართვო მოწმობაში შეიტანება შემდეგი ინფორმაცია:

ა) შენობა-ნაგებობის ადგილმდებარეობის მისამართი ან/და ადგილმდებარეობის შეძლებისდაგვარად დაზუსტებული აღწერა მისამართის არარსებობის ან არასრულობის შემთხვევაში;

ბ) მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მონაცემები, საკადასტრო კოდი;

გ) მშენებლობის ნებართვის გაცემის თარიღი;

დ) მშენებლობის ნებართვის ნომერი;

ე) მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადა;

ვ) მშენებლობის ნებართვის ვადის დინების დაწყების თარიღი;

ზ) შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება და გამოყენების მიზანი;

თ) მშენებლობის პროცესის განხორციელების (ზედამხედველობის) ეტაპები;

ი) ნებართვის მფლობელის საიდენტიფიკაციო მონაცემები;

კ) შენობა-ნაგებობის კლასი;

ლ) შენობა-ნაგებობის კლასის შესაბამისი სანებართვო პირობები;

მ) მშენებლობის ნებართვის გამცემი პირის თანამდებობა და ხელმოწერა.

დადგენილებით განსაზღვრულია მშენებლობის მიმდინაეობის პროცედურები მათი თანმიმდევრობა და სამშებლო ობიექტის ზედამხედველობის პირობები და სახეები, განსხვავებულის მშენებლობის ტექნიკური და სახელმწიფო ზედამხედველობის ფორმები.

დადგენილების მიხედვით განმარტებულია მშენებლობის ვარგისიანად აღიარების პროცედურები რომელიც წარმოადგენს მის ექსპლუატაციაში მიღების წინა პირობას.

19.3. მშენებლობის ექსპლუატაციაში მიღება

სამშენებლო ობიექტი მშენებლობის წარმოების საბოლოო პროდუქტია მის დამკვედთისთვის გადაცემამდე ან მისი გაყიდვის პროცედურის დაწყებამდე უნდა მოხდეს მისი ექსპლუატაციაში მიღების პროცედურების გავლა რომელიც გაწერლია ზემოთ მოყვანილი დადგენილების მიხედვით და სამინისტროს

სამშენებლო ნორმებისა და წესების „მშენებლობადამთავრებული შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღების წესის“ დამტკიცების შესახებ – დოკუმენტით. მშენებლობის დამთავრების შემდეგ ზედამხედველობის სამსახურის ჩართულობით მოქმედი წესით შედგენილი კომისია ამოწმებს აგებული სამშენებლო ობიექტის საპროექტო დოკუმენტაციასთან შესაბამისობას და მოქმედი რეგულაციის მოთხოვნების მიხედვით იწყებს ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების პროცედურებს.

20. მშენებლობის მატერიალურ ტექნიკური ბაზა

სამშენებლო კომპანიაში მანქანა დანადგარების, საწარმოო სიმ-ზლავრების, მოწყობილობების, მარაგ ნაწილების მასალების ერთობლიობა ქმნის მატერიალურ ტექნიკურ ბაზას. და რაც უფრო მნიშვნელოვანია და მასშტაბურია ის მშენებლობა რომლის წარმოების პოცესაც გეგმავს ესა თუ ის კომპანია მით უფრო მოწყობილი გამართული და აღჭურვილი უნდა იყოს მისი მატერიალურ ტექნიკური ბაზა. ტენდერში მონაწილეობის წინ კომპანიის ტექნიკური გუნდი კარგად უნდა გაეცნოს სამშენებლო ობიექტის პროექტს, მისი შესრულების თანმიმდევრონას და სამონტაჟო სამუშაოებზე აუცილებელ ტექნიკური აღჭურვაზე მოთხოვნებს და მოახდინოს ამ მოთხოვნების საკუთარ მატერიალურ ტექნიკური ბაზის შესაძლებლობებთან შედარება. და თუკი მოთხოვნები ჭარბობენ კომპანიის შესაძლებლობებს მაშინ საწიროა საწარმოს ტექნიკური დონის გაუმჯობესება ან სამუშაოთა ნაწილის შესრულებისთვის ტენდერში გამარჯვების შემთხვევაში მოწვეული უნდა იქნას ქვეკონტრაქტორი კომპანია. ერთ შემთხვევაში იზრდება მატერიალური დანახარჯების მოცულობა რათა უზრუნველყოფილი იყოს სათანადო ოდენობის საბრუნავი საშუალებებითა და მეორე შემთხვევაში ქვეკონტრაქტორის შემოყვანით მართვის პროსესში სირთულეების თავიდან აცილების მიზნით აუცილებელია სწორი მენეჯმენტის შერჩევა რათა დაცული იქნას მშენებლობის ვადები, ხარისხი და არ გაიზარდოს სამშენებლო ხარჯები. მატერიალურ ტექნიკური ბაზის განახლებისას აქცენტი უნდა იქნას აღებული ენერგო დამზოგ მაღალტექნოლოგიურ მოწყობილობებზე, ახალ მასალებზე რომელიც უზრუნველყოფენ შენობა ნაგებობების ენერგო დამზოგ რეჟიმში ექსპლუატაციას. მშენებლობისას ენერგო დანახარჯები საერთო გასავლების მნისვნელოვანი სტატიაა თანამედროვე ენერგოეფექტური მოწყობილობებით გაძლიერებული მატერიალურ ტექნიკური ბაზა მშენებლობის მაღალ ეფექტურ რეჟიმსი გაძლოლის საშუალებას იძლევა.

მატერიალურ ტექნიკური რესურსები იყოფიან:

–საწარმოო

–არასაწარმოო

–ბუნებრივი

მატერიალური რესურსებია მართვისთვის აუცილებელია, მათი აღწერა და ბალანსის შედგენა, საწარმოს მატერიალურ ტექნიკური ბაზის გამართვა. მათი გამოყენებისას სამუშაო საათების დათვლა. მათი გამოყენების ეფექტურობის განსაზღვრა. მატერიალურ ტექნიკური ბაზის სათანადო დონეზე ფუნქციონირების მიზნით არაა საკმარისი მისი არსებობა, საჭიროა სპეციალური ! ამსახურების ჩამოყალიბება რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელი იქნება მისი როგორც შენახვა ასევე ეფექტური ფუნქციონირება. ესაა მარაგ ნაწილების სასაწყობო ინფრასტრუქტურა, მომარაგების განყოფილება, სარემონტო უბანი.

20.1. მასალების, ნედლეულის მიწოდების დაგეგმვა

სამეურნეო საქმიანობის განხორციელებისას თანამედროვე ეკონომიკურ პირობებში, არასტაბილური ფასებისა და ცვალებადი ეროვნული ვალუტის კურსის გათვალისწინებით მშენებლობის მასალებითა და ნედლეულით მომარაგება იმენს განსაკუთრებულ აქტუალობას. სამშენებლო მასალების ფასები დროის მონოტონურად მზარდი ფუნქციაა, ეს განსაკუთრების საყურადღებოა დიდ მასშტაბის ენერგეტიკული და საავტომობილო გზების მშენებლობისას. ასეთი მშენებლობის დაწყებისას მასალებით მომარაგების პერიოდიდან მის დასრულების სტადიამდე დროის დიდი შუალედია. ასეთ პირობებში მნიშვნელოვანია სწორად იქნას დაგეგმილი მშენებლობის მასალებით მომარაგების პროცედურა, მათზე ფასების ცვლილების გავალისწინებით, გადაზიდვების დინამიური პროცესის, ტრანსპორტით და სასაწყობო მომსახურეობის მენეჯმენტით უზრუნველყოფით. მასალების მიწოდების გრაფიკის შემუშავებისას გათვალის-

წინებული უნდა იქნას უკვე არსებული მარაგების მოცულობები. ამასთან მიწოდების პერიოდულობა უნდა უზრუნველყოფდეს არსებული მარაგებით მშენებლობის პროცესის გეგმაზომიერად წარმართვას. მარაგების უზრუნველყოფის დაგეგმვისთვის საჭიროა მათი სახეობების დადგენა. არსებობს მარაგის შემდეგი სახეობები:

- მიმდინარე,
- მოსამზადებელი,
- გარანტირებული,
- სეზონური.

მიმდინარე მარაგები არის მასალების ის რეზერვები რომლითაც ფუნქციონირებს საწარმო იმავე მარაგებით მორიგ შევსებამდე. მოსამზადებელი მარაგები ეწყობა ახალი ჯერ კიდევ გამოცდასი მყოფი მასალებისათვის. გარანტირებული მასალების მოცულობებმა უნდა უზრუნველყოს წარმოების პროცესის შეუფერხებელი მართვა მათ შეფერხებით მოწოდების შემთხვევაში. მასალების სეზონური მარაგები უზრუნველყოფენ საწარმოს ფუნქციონირებას მთელი სამუშაო სეზონის განმავლობაში. მომწოდებლების შერჩევისას გათვალისწინებული უნდა იქმას მმანძილები სატრანსპორტო ქსელების სავარაუდოდ გამარტივების მიზნით. მომხმარებლის და მომწოდებლის მასალების სავარაუდოდ საკმარისი ხარისხი, მოწოდებების მოცულობები და ფასი მომწოდებლის საიმედოობა.

მასალების მოწოდებისას უნდა გავითვალისწინოთ ფინანსთა მინისტრის ბრძანება №996 2010 წლის 31 დეკემბერი გადასხადების ადმინისტრირების შესახებ. რომლითაც განსაზღვრულია მასალების მიწოდებისას სასაქონლო ზედდებულის ამოწერის ფორმა და წესი,

20.2. სასაქონლო ზედდებულება.

არის დადგენილი წესით შედგენილი დოკუმენტი, სასაქონლო ზედდენადები დგება სამ ეგზემპლიარად საქონლის მიწოდებისთანა-

ვე. პირველი გადაეცემა საქონლის მყიდველს, და თან ერთვის ტვირთს. მეორე რჩება საქონლის გამყიდველს მესამეს კი იტოვებს გადამზიდავი. ზედნადების შევსების თარიღი ემტხვევა საქონლის მიწოდების გაგზავნის თარიღს. ზედნადებში მკაფიოდ ფიქსირდება მყიდველისა და გამყიდველის რეკვიზიტები. ასევე ტვირთის დასახელება, რაოდენობა და ფასი. შემოსავლების სამსახურის შესაბამისი გადაწყვეტილებით საგადასახადო დმინისტრირების გამარტივების მიზნით საქონლის გადატვირთვისას აუცილებელია შევსებული უნდა იქნას ზედნადების ელექტრონული ფორმა

ელექტრონული სასაქონლო ზედნადების გამოყენების დანერგვით, შესაძლებელი გახდა საქონლის მოძრაობის სრული სიზუსტით აღრიცხვა. ელექტრონული ზედნადების შევსება სავალდებულოა საქონლის მიწოდების ელექტრონული სასაქონლო ზედნადები სრულიად ანაცვლებს ზედნადებს, რომელიც ქალაქში იწერებოდა. ამასთან, არ იცვლება პასუხისმგებლობის ნორმები და ცვლილებები მხოლოდ შევსების ფორმას შეეხება. ელექტრონული სასაქონლო ზედნადების შევსების შემდეგ ხდება მისი გააქტიურება ტრანსპორტირების დროის მითითებით. ამის შემდეგ ზედნადებს უნიკალური ნომერი ენიჭება. ტრანსპორტირების დასრულების შემდეგ კი, სურვილის შემთხვევაში, შესაძლებელია საქონლის მიმღები პირის შესახებ მონაცემების შევსება და ელექტრონული ზედნადების დახურვა, "ელექტრონული სასაქონლო ზედნადები თავის თავში მოიცავს დოკუმენტს, რომელიც საჭიროა საქონლის ტრანსპორტირებისათვის «ა» წერტილიდან «ბ» წერტილამდე

დოკუმენტის მიზანია:

- აღწეროს ელექტრონული ურთიერთობის პროცესი;
- აღწეროს ელ. ურთიერთობის ტექნიკური მოთხოვნები;
- მიღებული და შეთანხმებული იქნას ელექტრონული ურთიერთობების ტექნიკური სტანდარტი და პროტოკოლი;
- მიღებული და შეთანხმებული იქნას ელექტრონული ურთიერთობების პირობები.

განმარტებები:

1. შემოსავლების სამსახური - სსიპ შემოსავლების სამსახური;
2. სამუშაო საათები - შეუზღუდავი;
3. გამყიდველი - ელ.დეკლარირების მომხმარებელი იურიდიული პირი;
4. მყიდველი - ელ ზედნადების მიმღები;
5. გააქტიურება - ტრანსპორტირების დაწყების აღიარება;
6. დასრულებული - მყიდველზე ჩაბარებული ელ.ზედნადები.

მონაცემების გაგზავნის და მიღების ზოგადი პროცედურა შემოსავლების სამსახურის ელექტრონული დეკლარირების ავტორიზებული მომხმარებლის საშუალებით შესაძლებელია ელ.ზედნადების მომხმარებლების შექმნა, რომელსაც აქვს უფლება შეავსოს, შეინახოს, დააკორექტიროს, გააქტიუროს, გააუქმოს და დაასრულოს ელ. ზედნადები. ასეთი მომხმარებლის მიერ შევსებული და წარდგენილი ელ. ზედნადები აისახება ელექტრონული დეკლარირების ვებ გვერდზე.

სერვისის გამოყენებისათვის საჭიროა სერვისის მომხმარებლის შექმნა. ერთ გადამხდელს (ელ დეკლარირების ავტორიზებულ მომხმარებელს) შესაძლებელია ყავდეს სერვისის რამდენიმე მომხმარებელი.

პროცესის აღწერა

ელექტრონული ზედნადების წარმოება ითვალისწინებს ელ. ზედნადების (ხუთი ტიპის ზედნადების) გამოწერას, კორექტირებას, გაუქმებას, ტრანსპორტირების დაწყების ფაქტის აღიარებას, და ელ. ზედნადების რეესტრის წარმოებას.

ასევე ითვალისწინებს, გადამხდელთან არსებული სასაქონლო კოდების, ნომენკლატურის შენარჩუნებას, მისი რეესტრის წარმოებას და დისტრიბუციისათვის განსაზღვრული სატრანსპორტო საშუალებების აღრიცხვას.

საქონლის მიწოდების სახიდან გამომდინარე ელ. ზედნადებები არის ხუთი სახის: 1. შიდა გადაზიდვა; 2. მიწოდება ტრანსპორტირე-

ბით; 3. მიწოდება ტრანსპორტირების გარეშე; 4. დისტრიბუცია (მოიცავს ძირითად ზედნადებს და მასზე დამოკიდებულ ქვე-ზედნადებებს); 5. საქონლის უკან დაბრუნება.

ელ. სასაქონლო ზედანდები იყენებს შემოსავლების სამსახურის საინფორმაციო სისტემაში არსებულ მონაცემთა ცნობარს:

1. მყიდველის (მიმღების) საიდენტიფიკაციო/პირადი ნომერი;
2. მყიდველის (მიმღების) დასახელება;
3. დღ-ს გადამხდელის შემოწმება;
4. საქონლის დასახელება შტრიხოდების და კოდების ცნობარი ინდივიდუალურად გადამხდელის მიხედვით
5. ზომის ერთეული.
6. მძღოლის პირადი ნომრის შემოწმება
7. სატრანსპორტო საშუალებების აღრიცხვის საშუალება.

ელ. ზედნადების შევსების შემდეგ, ხდება მისი გააქტიურება (ტრანსპორტირების დროის მითითებით), რის შემდეგ ელ. ზედნადებს ენიჭება უნიკალური ნომერი. ტრანსპორტირების დასრულების შემდეგ შესაძლებელია (არა აუცილებელი) საქონლის მიმღები პირის შესახებ მონაცემების შევსება და ელ ზედნადების დახურვა (დასასრული).

დისტრიბუციის შემთხვევაში ძირითადი ზედნადების ფარგლებში შესაძლებელია კონკრეტულ მყიდველებზე ქვე-ზედნადებების გამოწერა და ძირითადი ზედნადებიდან ნაშთის მიღება.

21. მშენებლობაში მარკეტინგის თავისებურებები

მშენებლობაში მარკეტინგის ფუნქცია და ამოცანები კონკურენციის გათვალისწინებით, კომპანიის მიერ მომხმარებელთა ინტერესების და მოთხოვნილების დაკმაყოფილებაზე ორიენტირებული ორგანიზაციული და სამეურნეო საქმიანობის სისტემათა ერთობლიობაა. კარგად ორგანიზებული მარკეტინგ საქმიანობის ღონისძიებების ერთობლიობის შედეგად ის უნდა პასუხობდეს როგორც საზოგადოების დიდი ნაწილის ინტერესებს, ასევე მისი წევრების მოთხოვნებსაც. ზოგადად პროდუქციის მსარმოებელის და მომხმარებლის ინტერესები მნიშვნელოვნად განსხვავდება ერთმანეთისაგან. ეს განსხვავება გაცილებით მკაფიოა სამშენებლო პროდუქციის მწარმოებლისა და მომხმარებლის შემთხვევაში. მწარმოებელი ცდილობს გაითვალისწინოს მომხმარებელთა ინტერესები და მათი მაქსიმალურად დაკმაყოფილების გზით პროდუქციის რეალიზაციით მიიღოს მაქსიმალური მოგება, მომხმარებლები კი ეძებენ თავიანთი ინტერესების შესაფერის სამშენებლო პროდუქტს და ითხოვენ ამ გზით საკუთარი მოთხოვნილების დაკმაყოფილებას. ამ შემთხვევაში ამ საყოველთაოდ ცნობილ ორმხრივი ინტერესების დაპირისპირების გზით საკუთარი ინტერესების დაკმაყოფილების ცნობილ დაპირისპირებაში თავისი წესრიგი შეაქვს მშენებლობის პრიცესის თავისებურებას. განსხვავებთ სხვა ბევრი ბიზნესის სახეობიდან სამშენებლო საქმიანობა გრძელვადიანი პროცესია. მისი დაგეგმვიდან, პროექტირების, ნებართვების მოპოვებისა და მშენებლობის სდადიის გავლით ექსპლუატაციასი ჩაბარებამდე დიდი დრო გადის. ამ დროს ინფორმაციის თანამედროვე წყაროების, ნაკადების და ტემპების პირობებში მომხმარებელს ეცვლება სამშენებლო პროდუქტზე მისი წარმოდგენები და უყალიბდება ახალი მოთხოვნები რაც სერიოზული საფრთხის ქვეშ აყენებს გასაყიდად გამოტანილ სამშენებლო პროდუქტიაზე მოთხოვნების მოზიდვასა და შენარჩუნებას. ამ დროს მომხმარებლისა და მწარმოებლის მიზნები შეიძლება გაერთინადეს

მარკეტინგის ამოცანებში. და შესაძლებელი გახდეს არსებული რესურსების მანევრირებით მოთხოვნების დინამიკაზე დროული რეაგირებით მიწოდებასა და მოთხოვნას შორის წონასწორობის მიღწევა; ამ დროს მიმდინარეობს საბაზრო ეკონომიკის პირობებში სახელშეკრულებო ურთიერთობის აგება, ეფექტურობის გაზრდის მიზნით საწარმოო პროცესების სტიმულირება, პროდუქტის წარმოებისას მომხმარებელთა ინტერესების გათვალისწინება მარკეტინგის ყველაზე ეფექტური ხერხია, ამ დროს სასურველ შედეგს იძლევა ასორტიმენტის გაახლება და სრულყოფა, წარმოებული პროდუქტის ხარისხის ამაღლება, გასაღებსი ახალი ბაზრის ან მომხმარებელთა ახლი ჯგუფების დაინტერესება, მშენებლობაში მარკეტინგის ძირითადი ამოცანაა ბაზრის კომპლექსური შესწავლა, და მისი მოთხოვნებით პერსპექტივის პროგნოზიტება, მარკეტინგის ამოცანების ფუნქციებისა და მიზნების განსაზღვრით გრძელვადიანი სტრატეგიის შემუშავება, მოთხოვნის შესწავლა საკუთარი საწარმოო პროცესით მისი უზრუნველყოფა და გაყიდვების სტიმულირება.

სამშენებლო პროდუქტის როგორც საქონლეს გააჩნია მთელი რიგი თავისებურებები:

- მშენებლობისა და ექსპლუატაციის მთელი ციკლის მანძილზე სტაციონალურობა,
- სასიცოცხლო ციკლის ხანგრძლივობა,
- სამშენებლო პროდუქტის მაღალი კაპიტალტევადობა რაც ამცირებს მომხმარებელთა სავარაუდო ჯგუფის შემადგენლობას.
- სავარაუდო მომხმარებლების გემოვნების კონსერვატიულობა,
- სამშენებლო პროდუქტის არამასიური წარმოება,
- გაყიდვებით მნიშვნელოვანი საშუაშედი კომპანიების დაინტერესება,
- სექტორი განიცდის მეორადი ბაზრის სერიოზულ კონკურენციას,
- წარმოების ხანგრძლივი პერიოდის გამო სექტორი ითხოვს ფინანსირების მკაცრ გეგმას. ფინანსირების

➤ ყოველი ახალი მშენებლობა ითხოვს მონაწილეთა დიდ რაოდენობას და ახალ პარტნიორებს

აღსანიშნავია რომ ზემოთ ჩამოთვლილი თავისებურებები კომპანიას ბაზარზე ფუნქციონირებისათვის არ აძლევს რაიმე ფორმის უპირატესობებს, არამედ ისინი კომპანიების პრობლემებს ართულებენ და მრავალწახნაგინას ხდიან.

სამშენებლო კომპანიების პროდუქცია კლასიფიცირდება შემდეგი ჯგუფების მიხედვით:

- სამშენებლო მასალები – რომელოც მთლიანად გამოიყენება სამშენებლო პროცესში.
- სამშენებლო კონსტრუქციები – ნაკეთობები რომლებსაც კომპანიები იყენებენ სამონტაჟო სამუშაოების წარმოებისას,
- მზა შენობები და ნაგებობები – მრავალსართულიანი სახლები ან ინდივიდუალური ბინათ მშენებლობა.

გაყიდვების სტრატეგიის განსაზღვრამდე კარგად უნდა იყოს წარმოდგენილი სამშენებლო პროდუქტში ის თვისებები რომელიც შეიძლება განსაკუთრებით საინტერესო იყოს პოტენციური მყიდველისათვის, ფასი ადგილმდებარეობა, მასალის ხასიათი, გეგმა, და სხვა.

ამის შემდეგ წარმოებს

- გაყიდვების გეგმისა სტრატეგიის შემუშავება,
- მომხმარებელთან კონტაქტზე გასვლა და გასაღების არხების მოძიება,
- შეკვეთების პორთფელის ფორმირება,
- გაყიდვების პროცედურების დალაგება და მოქნილი სისტემის ჩამოყალიბება,
- მზა პროდუქციის მარაგების მართვა.

გაყიდვების ეფექტურობის გაზრდის მიზნით სამშენებლო კომპანიების მიერ შესწავლილი უნდა იქნას სამშენებლო პროდუქტის გაყიდვების საერთო წესები და პირობები. ამ დროს მნიშვნელოვანია სამშენებლო პროდუქტზე ფასწარმოქმნის მექანიზმი, გაყიდვების ტენდენციების პროგნოზირება, მოსალოდნელი

სცენარის განსაზღვრა და სიტუაციური ანალიზი. გაყიდვების სტაბილურობის მიღწევის მიზნით, ამ დროს ინფორმაციის შეგროვებისა და გადამუშავება სიტუაციური მართვა მნიშვნელოვანი ფაქტორია. აქტუალურია ბაზარზე ზემოქმედების სტრატეგიის შემუშავება, ნაცვლად ბაზრის მოთხოვნებთან შემგუებლურ ხასიათის ურთიერთობა.

სამშენებლო პროდუქციის გაყიდვების სისტემა შეიძლება დაყოფილი იქნას სამ ჯგუფთან:

1. ავტონომიური როცა გაყიდვების სისტემის შემუშავება მინდობილია საწარმოში არსებულ სტრუქტურაზე,
2. საწარმოს შიგნით და მის ფილიალებში გაყიდვების ორგანიზებისთვის ორგანიზებული პერიფერიული ქსელი,
3. დამოუკიდებელი როცა გაყიდვები სათანადო ხელშეკრულების პირობებით მინდობილია ამ პროფილით დაკავებულ სპეციალურ ორგანიზაციებზე.

სამშენებლო პროდუქციის გაყიდვების ორგანიზაცია გულისხმობს რამდენიმე მიმართულებას,

პირდაპირი გაყიდვები, სამშენებლო პროდუქციის ბაზრის ანალიზის საფუძველზე ირკვევა რომ ამ ეტაპზე პოპულარულია გაყიდვის პირდაპირი „მწარმოებელი—მყიდველის“ პრინციპი. ხშირად სამშენებლო კომპანიას უწევს შეკვეთებზე ანუ წინასწარ ბაზარზე ოპერირება, და ამ დროს სამშენებლო საქმიანობიდან შემოსავლები დამოკიდებულია არსებულ შეკვეთების რესურსზე, შეკვეთები კი კომპანიის წინა საქმიანობებზეა მეტ წილად დამოკიდებული. ამ დროს საქონლის რეალიზაციას აქვს სპეციფიკური სახე, ის დამოკიდებულია დამკვეთის მიერ ხელშეკრულებით და პროექტით გათვალისწინებულ სამუშაოების დროულად და ხარისხიანად შესრულებაზე.

გაყიდვებისას საშუამავლო კომპანიებით სარგებლობისას საყურადღებოა რომ ისინი იყოფიან ორ ჯგუფად. დამოუკიდებელი და დამოკიდებული კომპანიები, დამოუკიდებელი საშუამავლო კომპანია

თავად იღებს ქონებაზე საკუთრების უფლებას და შემდეგ ახდენს მის რეალიზაციას. დამოკიდებული საშუაშალო კომპანიები სამშენებლო კომპანიასთან თანამშრომლობს ხელშეკრულების საფუძველზე საკომისიო ანაზღურების პირობებში. გაყიდვებისას დიდი მასშტაბებს სამშენებლო სამუშაოების წარმოებისას სამშენებლო კომპანიები სარგებლობენ დისტრიბუტორების მომსახურეობით. ეს სავაჭრო საქმიანობით დაკავებული კომპანიებია რომლებიც შედიან გრძელვადიან სახელშეკრულებო ურთიერთობებში სამშენებლო კომპანიებთან. რეალიზაციისას სარგებლობენ აგენტებისა და ბროკერების მომსახურეობით.

22. სამშენებლო პროდუქციის ხარისხის მაჩვენებლები

ბაზრის მოთხოვნები, მომხმარებლების მხრიდან სამშენებლო პროდუქტის მიმართ გაზრდილი მოცხოვნების გამო სულ უფრო იზრდება ხარისხის შეფასებისას სისტემური მიდგომის აუცილებლობა, შეფასების სისტემური მაჩვენებლები უნდა იძლეოდნენ სამშენებლო პროდუქტის ხარისხზე ობიექტურ და ცალსახა ინფორმაციას. შეფასების სისტემა იძლევა როგორც რაოდენობრივ ასევე მახასიათებლების შეფასების საშუალებას. შეფასების სისტემის შერჩევა საპასუხისმგებლო საქმეა ის იძლევა როგორც კონკრეტული პროდუქტის და ასევე სამშენებლო კომპანიის შესაძლებლობების შეფასების შესაძლებლობას.

შეფასების მაჩვენებელთა რაოდენობა სამშენებლო პროდუქტის სირთულეზეა დამოკიდებულია. ზოგი მათგანით ხარისხის შეფასება წარმოებს კონკრეტული საზომი ერთეულების მიხედვით წარმოდგენილ მაჩვენებლებით, ზოგით კი შეფასება მიმდინარეობს ამა თუ იმ სამუშაოს აღწერით. შეფასებისას მაქსიმალური ობიექტურობის უზრუნველყოფა შესაძლებელია კვალიფიცირებული ექსპერტთა ჯგუფის მეშვეობით. შეფასებისას დაჯტუფებული უნდა იქნას ის თვისებები რომლის მიხედვითაც აუცილებელია სამშენებლო პროდუქტის შეფასება ეს სეიზლება ასე გამოიყურებიდეს

- სოციალური;
- ფუნქციონალური;
- საიმედოობა;
- ესთეტიკური;
- ხანგამძლეობა;
- ექსპლოატაციისას მოხერხებულობა;
- ტექნოლოგიურობა;
- ეკოლოგიურობა
- ეკონომიურობა.

ხარისხობრივი მაჩვენებლების უზრუნველყოფა წრმოებს საწარ-

მოო ციკილს სხვადასხვა ეტაპებზე:

- მოკვლევა და პროექტირება
- მასალების და ნედლეულის შერჩევა;
- ორგანიზაციულ-ტექნიკური დოკუმენტების მომზადება;
- სამშენებლო სამონტაჟო სამუაოების წარმოება;
- ნაგებობის ექსპლუატაცია ტექნიკური მომსახურეობა და რემონტი.

ხარისხის სოციალური მაჩვენებლები ერთ ერთი მნიშვნელოვანია, მის მიხედვით წარმოებს ნაგებობის როგორც საცხოვრებელის, დასვენების ადგილის შეფასება. ამ დროს შეფასებისას წარმოებს შენობიდან სხვა ობიექტებთან სკოლამდე, სავაჭრო ცენტრამდე, მანძილის განსაზღვრა, მისასვლელი გზებისა და საზოგადოებრივი ტრანსპორტით სარგებლობის მოხერხებულობა. ხშირად ამ თვალსაზრისით შენობა ნაგებობის შეფასებას აქვს სუბიექტური ხასიათი მაგალითად რაიონის ან ქუჩის პრესტიჟულობა სადაც ის მდებარეობას.

ნაგებობის ფუნქციონალური მაჩვენებლები თავის მხრივ იყოფიან ჯგუფებად:

- ძირითადი და დამხმარე სათავსოების სასარგებლო ფართი;
- დრის შუქის მიმართ შენობის განლაგება;
- ხმაურის დონე;
- შენობის მიმდებარე ტერიტორიაზე ჰაერის დაბინძურების ხარისხი;
- რამდენადაა აღწურვილი სენობა თანამდეროვე საინჟინრო და საყოფაცხოვრებო საშუალებებით;
- საწარმოო ფართის ფუნქციონალურობის მოხერხებულობა;
- შენობის ექსპლუატაციის უსაფრთხოება..

ნაგებობის საიმედოობის მაჩვენებლების მიხედვით ფასდება შენობა ნაგებობის კონსტრუქციის ცალკეული ელემენტის მდგრადეობა, ამ დროს გამოიყენება შეფასებისას სტატისტიკური და ანალიტიკური მეთოდები. საიმედოობის მაჩვენებლის სწორი შეფსება უზრუნველყოფს შემდგომში შენობის ტექნი-

კურ მომსახურეობაზე და რემონტზე ხარჯების მნისვენლოვან შემცირებას.

შენობის ესტეტიკური მაჩვენებლებიც ატარებს სუბიექტურ ხასიათს და ამ დროს მისი არქიტექტურით, მასშტაბით, დიზაინიტ, დინამიურობით, სიმეტრიით ზლასტიურობით, კონტრასტულობით, ფაქტურით სტრუქტურით ფასდება მისი აღქმის ემოციური კანონზომიერება.

რეგიონალური მაჩვენებელით წარმოებს ობიექტის ადგილმდევარეობის რეგიონის შეფასება, ის სუბიექტური ხაშიათის მაჩვენებელია და რეგიონის ინფრასტრუქტურის ცვლილების კვალობაზე ეს მაჩვენებელიც ცვალებადი სიდიადეა.

ხანგამძლეობით ფასდება თუ როგორ შეინარჩუნებს შენობა ნაგებობათავის ფუნქციონალურ თვისებებს მთელი ექსპლუატაციის პერიოდის განმავლობაში.

ექსპლუატაციის მოხერხებულობა ფასდება ექსპლუატაციის პერიოდში შენობს შენახვაზე გაწეულ ფინანსური და შრომითი დანახარჯებით.

შენობა ნაგებობების ტექნოლოგიურობა მისი ტექნიკური ნიშანთვისებების ერთობლიობაა, რომელთაგან შეიძლება გამოვყოთ: -სამშენებლო მასალების, ნაეკთობების, მასალების დამზადების ტექნოლოგიურობა,

-ზხა კონსტრუქციების ტრანსპოლრტაბელურობა,

-ნაგებობის აგების ტექნოლოგიური შესაძლებლობები.

ამ დროს შეფასება წარმოებს, ლითონტევადობის, მასალატევადობის, შრომითი დანახარჯებისა და სამუშაოთა შესრულების სიმარტივის მიხედვით.

ეკოლოგიურობა შეიძლება შეფასებული იქნას რამდენიმე მიმართულებით.

-ატმოსფეროში ჰაერის დაბინძურების ხარისხი და შემადგენლობა მდგომა,

-ხმაურის დონე და მისი შემცირების მიზნით გატარებული ღო-

ნისმიებები.

–ნარჩენების გატანისა და უტილიზაციის შესაძლებლობები.

სამსენებლო პროდუქციის ხარისხის უზრუნველყოფის მიზნით სასურველია კომპანიაში დაცული იქნას ISO 9000 მოთხოვნები. ხარისხის უზრუნველყოფა ითხოვს შესაბამის დანახარჯებს რომლებიც შემდეგნაირადა კლასიფიცირებული;

კლასიფიკაციის ნიშნები	დანახარჯები ჯუფებში
დანიშნულება	ხარისხის გაუმჯობესება, უზრუნველყოფა, მართვა
პერიუდულობა	მიმდინარე, გეგმიური
მიზანშეწონილობა	საწარმოო , არასაწარმოო
ტვითღირებულებაში გათვალისწინება	პირდაპირი, ირიბი
ათვლის შესაძლებლობა	ექვემდებარება, არ ექვემდებარება,
სასიცოცხლო ციკლის ხანგრძლივობა	პროექტირება, მსენებლობაექსპლუატაცია.
სტრუქტურა	პროდუქციის მიხედვით, საწარმოო ციკის მიხედვით,
დანახარჯების მოცულობა	პროდუქცია, პროსეცი, სამუშაო, მომსახურეობა.

სახეობების მიხედვით ხარისხის უზრუნველყოფაზე გაწეული დანახარჯები

	დანახარჯების სახეობა	დანახარჯების ხასიათი
1	ხარისხის შეფასების დანახარჯები	- ხარისხის უზრუნველყოფის მაჩვენებლები - ხარისხის საბაზო მაჩვენებლები - ხარისხის მაჩვენებლების მეთოდის შერჩევა - ხარისხის ონის შეფასება
2	ხარისხის უზრუნველყოფის დანახარჯები	- საკანონმდებლო ბაზა. - საინფორმაციო უზრუნველყოფა, - ხარისხიანი მასალებით უზრუნველყოფა, - დამზადებისას ხარისხის უზრუნველყოფა. - პერსონალის მომზადება, - მომხმარებელიდან ურთიერთობა, - ხარისხის უზრუნველყოფის დანახარჯების ანალიზი.
	ხარისხის გაუმჯობესებაზე გაწეული დანახარჯები	ხარისხის ზრდისთვის მარკეტინგული საკმიანობა - კვლევითი სამუშაოები; - პროექტირებისას ხარისხის მართვა - ხარისხის ზრდისთვის ტექნოლოგიური გადაიარაღება - სათანადო მეტროლოგიური უზრუნველყოფა,

		- საწარმოო ციკლის მომზადება - პერსონალის მომზადება - ხარისხის ზრდის დანახარჯები
	ხარისხის მართვის დანახარჯები	- ხარისხის დაგეგმვა - ხარისხის კონტროლი - ხარისხის რეგულირება

ლიტერატურა

- 1.Етянко. В.П. менеджмент в строительстве прктикум по управленис проеютами М.: издательство лки 2009
- 2.Ардзинов В.Д., Барановская Н.И., Курочкин А.И. Сметное дело в строительстве: Самоучитель – Питер, 2009.
- 3.Экономика строительства: Учебник/Под общей рсдакцией И.С.Степанова - М.: Юрайт-Издат, 2007.
- 4.Экономика строительства/ под ред. В.В. Бузырева, - М., Академия, 2010.

1. სამშენებლო სექტორი და მისი როლი ქვეყნის ეკონომიკაში	3
1.1. მშენებლობა როგორც ქვეყნის სახალხო მეურნეობის დარგი	3
1.2. სამშენებლო სექტორის როგორც დარგის განვითარების პერსპექტივები	6
1.3. საბაზრო ეკონომიკის პირობებში კაპიტალური მშენებლობის თავისებურებები და განვითარების პრობლემები.	9
2. სამშენებლო საქმე როგორც წარმოების საგანი და მისი ორგანიზების შესაძლებლობები	11
2.1. მშენებლობის მიმართულებები და სახეობები	11
2.2. ტენდერი და მისი მეშვეობით მშენებლობაზე უფლების მოპოვება	12
3. სამშენებლო კონტრაქტების გაფორმების პირობები	14
3.1. სამშენებლო კონტრაქტები და მათი სახეები	14
3.2. სამშენებლო კონტრაქტის ძირითადი საფუძველი	15
4. სამშენებლო კომპანიების საორგანიზაციო ფორმები და სახეები	17
5. სამშენებლო სამუშაოების წინა პრობები	18
6. საბაზრო ეკონომიკის პირობებში სამშენებლო კომპანიების ურთიერთობის ფორმები.	19
7. მშენებლობის სექტორში სამეწარმეო საქმიანობის ფორმები	21
8. სამშენებლო საქმე როგორც სამეწარმეო საქმიანობა	22
9. სამშენებლო საწარმოს უფლებები და მოვალეობები	23
10. მშენებლობაში ფასწარმოქმნის საფუძვლები	24
10.1. მშენებლობაში ხარჯთარღიცხვის განსაზღვრის საფუძვლები	24
10.2. სახარჯთაზრიცხოვო დოკუმენტაციის შედგენის პრინციპები, ხარჯთაღრიცხვის უწყისები	27
10.3. მშენებლობაში სახელშეკრულებო ურთიერთობები	32
11. მშენებლობის საერთო ღირებულების განსაზღვრა	36
12. მშენებლობა და საინვესტიციო საქმიანობა	40

12.1. ძირითადი განსაზღვრებები ინვესტიციის მიზანი და სახეობები	40
12.2. საინვესტიციო პროექტების ანალიზის მეთოდები	44
12.3. მშენებლობაში დროის ფაქტორის მნიშვნელობა	46
13. ძირითადი ფონდები მშენებლობაში	49
13.1. ძირითადი ფონდების შემადგენლობა და კლასიფიკაცია	49
13.2. ძირითადი ფონდების შეფასება	51
13.3. ძირითადი ფონდები ცვეთა და ამორტიზაცია	52
14. სამშენებლო საწარმოს საბრუნავი კაპიტალი	54
14.1. საბრუნავი კაპიტალის სტრუქტურა და შემადგენლობა, ბრუნვის პერიოდი	54
14.2. საბრუნავი საშუალებების ნორმირება	57
15. საწარმოო ფონდი და მათი გამოყენების ეფექტურობა	59
15.1. მშენებლობაში საწარმოო ფონდების ეფექტურად გამოყენების ძირითადი მაჩვენებლები	59
15.2. სამშენებლო კომპანიის მიერ საბრუნავი საშუალებების ეფექტურად გამოყენების შესაძლებლობები	62
16. საწარმოს შრომითი რესურსები	65
16.1. შრომითი რესურსის არსი. მართვის სტრუქტურა და მეთოდები	65
16.2. შრომის ნაყოფიერება და მისი განსაზღვრის წესი	67
16.3. საწარმოს პერსონალის დაგეგმვა	68
17. სამშენებლო პროდუქციის თვითღირებულება	71
17.1. პროდუქციის წარმოებაზე გაწეული ძირითადი დანახარჯები	71
17.2. წარმოების დანახარჯების კლასიფიკაცია	73
17.3. სამშენებლო საწარმოს პროდუქციის თვითღირებულება	74
17.4. თვითღირებულების შემცირების გზები	76
18. სამშენებლო სექტორში მომუშავე საწარმოების მოგება	78
18.1. მოგების განსაზღვრა და სახეობები	78

18.2.სამშენებლო სექტორში მოგების გაზრდის ძირითადი გზები	82
18.3.რენტაბელობის სისტემური მახასიათებელი	82
19. მშენებლობის ნებართვები და მიღების წესი	84
19.1.მშენებლობისათვის მიწის ნაკვეთი სამშენებლო ობიექტის აუცილებელი შემადგენელი ნაწილი	84
19.2.მშენებლობის ნებართვა როგორც რეგულაციის პირობა და მისი მიღების პროცედურები	87
19.3.მშენებლობის ექსპლუატაციაში მიღება	91
20. მშენებლობის მატერიალურ ტექნიკური ბაზა	92
20.1.მასალების, ნედლეულის მიწოდების დაგეგმვა	93
20.2.სასაქონლო ზედდებული.	94
21. მშენებლობაში მარკეტინგის თავისებურებები	100
23.სამშენებლო პროდუქციის ხარისხის მაჩვენებლები	105
ლიტერატურა	111