



დექსი

მენეჯერთა კომპანია

№ 01/1/375

20 დეკემბერი 2012

საერთაშორისო გამჭირვალობა საქართველოს
ადმასრულებელ დირექტორს
ქ-ბ ეკა გიგაურს

ქალბატონო ეკა,

პირველ რიგში გვინდა მადლობა გადაგიხადოთ ჩვენი კომპანიის სახელით ამ რთული და არაერთგვაროვანი პრობლემისადმი ინტერესის გამოვლენისათვის. ჩვენ მივესალმებით თქვენი ორგანიზაციის ჩართვას და სურვილს გაირკვეს სიმართლე და მოხდეს ობიექტური დასკვნების გაკეთება. თუმცა აქვე გვინდა მოგახსენოთ, რომ თქვენს მიერ მომზადებული ანგარიში „ცენტრ პოინტ ჯგუფი - ყველაზე დიდი სამშენებლო სკანდალი საქართველოში“ მოიცავს ძალიან ბევრ გადაუმოწმებელ ინფორმაციას და ზედაპირულ ანალიზს კომპანია „დექსის“ მიმართ.

ამ წერილში შევეცდებით დავკონკრეტდეთ და მოგაწოდოთ ჩვენი შეხედულებები ანგარიშში მოყვანილ დაუსაბუთებელ და გადაუმოწმებელ ინფორმაციაზე ჩვენი კომპანიის შესახებ.

თქვენი ანგარიში ძირითადად ეყრდნობა გიორგი მგელაძის მიერ მოწოდებულ ინფორმაციას, რომელსაც თქვენი ანგარიშის თანახმად საფუძვლიანად აქვს შესწავლილი „ცენტრ პოინტის“ საქმე და ასევე ჟურნალისტი ანი ლუხავას ინფორმაციას მისი დოკუმენტური ფილმიდან. ანგარიშიდან ასევე ირკვევა, რომ ანი ლუხავამ თქვენ გადმოგცათ ცენტრ პოინტის კლიენტებთან დადებული ხელშეკრულებები, რომელიც შეიცავს კონფიდენციალური ხასიათის კომერციულ საიდუმლოებას და პერსონალურ მონაცემებს, რომელთა გამოყენება მხარეთა თანხმობის გარეშე არის კანონდარღვევა.

ჩვენი ინფორმაციით გიორგი მგელაძეს და ანი ლუხავას არ გააჩნიათ იმის აკადემიური ცოდნა და პრაქტიკული გამოცდილება, რომ გამოიძიონ და შემდგომ გააკეთონ სწორი დასკვნები ისეთ საკითხზე, როგორიც არის პრაქტიკულად გაკოტრებული კომპანიის შესწავლა და დეფოლტის მიზეზების დადგენა. გთხოვთ გვაცნობოთ, მოხდა თუ არა თქვენი მხრიდან ანგარიშის ძირითადი წყაროების, გიორგი მგელაძის და ანი ლუხავას კომპეტენტურობის და მიუკერძოებლობის დადგენა/გადამოწმება იმ საკითხებზე, რომელთა მიმართებაშიც თქვენ დაეყდნით მათ მიერ მოწოდებულ/მოძიებულ ინფორმაციას თქვენი დასკვნების და რეკომენდაციების გაცემისას. ასევე მოხდა თუ არა იმის შესწავლა, ხომ არ იყვნენ/არიან გიორგი მგელაძე და ანი ლუხავა დაინტერესებული პირები ამ საქმეში, რაც ხელს შეუშლიდა მათ ყოფილიყვნენ ობიექტურები. ვფიქრობთ, რომ ისეთი რეპუტაციის მქონე ორგანიზაცია, როგორიც არის „საერთაშორისო გამჭირვალობა საქართველო“, უნდა ახდენდეს ინფორმაციის გადამოწმებას იქამდე, სანამ მასზე დაყრდნობით გააკეთებს დასკვნებს და გასცემს რეკომენდაციებს. ასევე საინტერესოა, მოხდა თუ არა

ჩვენ
12.12.12

იმის დადგენა, ხომ არ დაირღვა კანონი თქვენი ან და თქვენი ინფორმატორის მხრიდან კონფიდენციალური ინფორმაციის/საიდუმლოების შესახებ, ანუ ხომ არ გახდით თქვენც აქ კანონდარღვევის მონაწილე.

კვლევის ძირითად დასკვნებში აღნიშნავთ რომ, თითქოსდა დექსუსმა კლიენტებისათვის გაუარესებული პირობები დააწესა. რაც გამოიხატა დამატებითი გადასახადებისა და თანხების მოთხოვნაში. ასევე თქვენ დაასკვნით, რომ თითქოს დექსუსი მონაწილეობდა უკანონო გარიგებაში, რომლის მეშვეობითაც ცენტრ პოინტის დამფუძნებლებს თითქოს ჩვენ გადავეცით ფასეული ქონება, რომელიც დაზარალებული კლიენტების სასარგებლოდ უნდა გამოყენებულიყო.

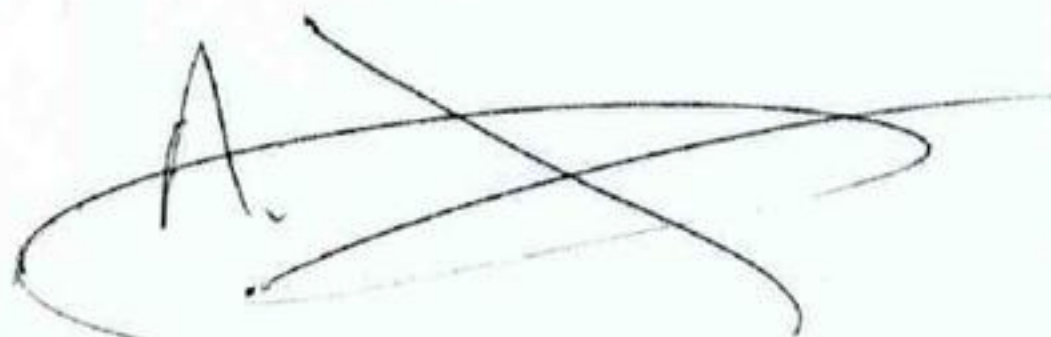
გვინდა გაცნობოთ, რომ ორივე დასკვნა, ჩვენი აზრით, არის საფუძველს მოკლებული, ხელს უშლის ჩვენი კომპანიის საქმიანობას და ზიანს აყენებს კომპანიის საქმიან რეპუტაციას.

გვინდა განგიმარტოთ, რომ დექსუსი ცენტრ პოინტის მომხმარებლებს თანხების დამატებით სთავაზობს წინადადებას, რაც მნიშვნელოვნად აუმჯობესებს ცენტრ პოინტის მომხმარებლების ფაქტიურ მდგომარეობას დექსუსის მართვაში მოსვლის მომენტიდან. ფაქტიურად ჩვენ ვთავაზობთ თანხის დაახლოებით 20%-ის დამატებით (ხშირ შემთხვევაში ეს თანხა 20%-ზე ნაკლებია) უკვე დამდგარი დაახლოებით 80%-ანი ზიანის ანაზღაურებას. ცენტრ პოინტის მომხმარებელი ნაცვლად 80%-ანი ზიანისა, რომელიც ფაქტიურად უკვე დამდგარია მისთვის, ახდენს დაახლოებით 20%-ის დამატებით ინვესტიციის 100%-ით კაპიტალიზაციას. ე.ი. ნაცვლად 80%-იანი ზარალისა კლიენტი ზარალობს მხოლოდ 20%-ს, რაც 4-ჯერ უფრო სარგებელია.

სიცხადისათვის მოვიყვანთ თქვენს ანგარიში მოყვანილ მომხმარებლის მონაცემებს და ანალიზს. გურამ ზარნაძეს, თქვენი მონაცემებით, გადახდილი აქვს \$43,000 აშშ დოლარი 105 კვ.მ. ბინაში (ერთი კვ.მ. ღირებულება დაახლოებით \$410), რის საპირწონედაც, დექსუსის მოსვლის მომენტში აქვს დაუსრულებელი მშენებლობა, რომლის თეორიული საბაზრო ღირებულება დაახლოებით \$8,600, ანუ დაახლოებით გადახდილი თანხის 20%. ისიც უნდა აღინიშნოს, რომ ეს ფასი თეორიულია, რადგან არავინ არ მოახდენს გურამ ზარნაძის აუშენებელი ბინის შეძენას თუნდაც \$8,600.

აქედან გამომდინარე, გურამ ზარნაძის \$43,000 ინვესტიცია, დექსუსის მოსვლამდე, თეორიულად უკვე \$8,600 ღირდა. ანუ გურამ ზარნაძემ დექსუსის მოსვლამდე უკვე იზარალა \$34,400 და ამაში დექსუსს წვლილი არ მიუძღვის. დღეს დექსუსი გურამ ზარნაძეს სთავაზობს, რომ გადაიხადოს დამატებით დაახლოებით \$8,600, გადახდილი თანხის 20% და მიიღოს დასრულებული ბინა შემდგომი 12-18 თვის განმავლობაში. ფაქტიურად ჯამში გადაიხადოს \$51,600, დაახლოებით კვ.მ. \$490 და მიიღოს ბინა, რომელშიც უნდა გადაეხადა დაახლოებით კვ.მ. \$410, რომლის რეალური საბაზრო, და არა თეორიული, ღირებულება დასრულების შემდეგ დაახლოებით \$700 კვ.მ.-ში იქნება. ჩვენი წინადადებით გურამ ზარნაძე, დექსუსის მოსვლის მომენტიდან მიიღებს ნომინალში 80% მოგებას, ხოლო საბაზრო ფასთან მიმართებაში ბევრად უფრო მეტს, რადგან დექსუსის მოთხოვნილი თანხის დამატებით გურამ ზარნაძე მიიღებს დასრულებულ ბინას რომელიც დაახლოებით \$73,500 (105 კვ.მ. * \$700) ღირს, რაშიც დექსუსის პერიოდში გადაიხადა \$8,600 და მანამდე \$43,000 ანუ ჯამში \$51,600, ე.ი. ნახავს სარგებელს \$21,900 (\$73,500 - \$51,600).

ამ მარტივი ფინანსური ანალიზიდან აშკარაა, რომ დექსუსის წინადადება ცენტრ პოინტის მომხმარებლებისათვის არის გამოსავალი შექმნილი რთული რეალობიდან. სავარაუდოდ, აქ დაისმევა ერთი ლოგიკური კითხვა, მაშინ ვისი ბრალია, რომ დექსუსის მოსვლამდე ცენტრ პოინტის კლიენტები და მათ შორის გურამ ზარნაძე აღმოჩნდა ამ წამგებიან საწყის მდგომარეობაში? დექსუსის აზრით, ეს კითხვა ლეგიტიმურია და აუცილებლად საჭიროა გაეცეს მას პასუხი, მაგრამ აშკარაა, რომ დექსუსი ზიანის მიყენებაში არაფერ შუაშია, პირიქით დექსუსი ცდილობს შექმნილი რთული ვითარებიდან იპოვოს ოპტიმალური გამოსავალი, რასაც დღემდე საკმაოდ წარმატებულად ახორციელებს.



აქედან გამომდინარე, დასკვნის გაკეთება, რომ დექსუსმა გააუარესა ცენტრ პოინტის კლიენტების მდგომარეობა არის არასწორი და საფუძველს მოკლებული. ჩვენი აზრით, თქვენი მხრიდან მოხდა ამ საკითხის ცალმხრივად და ზედაპირულად შეფასება. არ/ვერ მოხერხდა უფრო ღრმა ფინანსური ანალიზის გაკეთება და იმ მომგებიანობის დადგენა, რომელსაც დექსუსი ცენტრ პოინტის კლიენტებს სთავაზობს დე-ფაქტო შექმნილი რთული ფინანსური მდგომარეობიდან გამომდინარე.

ასევე გვინდა გაცნობოთ, რომ დექსუსს არანაირი ფასეული ქონება არ გადაუცია უსასყიდლოდ ცენტრ პოინტის დამფუძნებლებისათვის, რომელიც უნდა მოხმარებულიყო კომპანიის რეაბილიტაციას და მითუმეტეს უკანონო გარიგებით.

ნებისმიერი აქტივების გადაცემა ერთი კომპანიიდან მეორე კომპანიაში ხდებოდა და ხდება რეაბილიტაციისათვის საჭირო საინვესტიციო პროგრამის ფარგლებში და კლიენტების წინაშე აღებული ვალდებულების შესრულების მიზნით. მარტივი მისახვედრია, რომ ის კომპანიების ჯგუფი, რომლებსაც დექსუსი მართავს ცენტრ პოინტის რეაბილიტაციის ფარგლებში, პირდაპირ ან ირიბად ეკუთვნის რჩეულიშვილების ოჯახს და ერთი კომპანიიდან მეორე კომპანიაზე აქტივების გადატანა ზემო აღნიშნული მიზნებისათვის არ წარმოადგენს დამფუძნებლებისათვის ფასეული ქონების გადაცემას ან აქტივების გადამალვის მცდელობას. ასეთი ტიპის ტრანზაქციები ემსახურება პროექტების რეაბილიტაციას და კლიენტებთან / კრედიტორებთან აღებული ვალდებულებების შესრულებას, რაც ვერ ხერხდებოდა წლების განმავლობაში დექსუსის მოსვლამდე, ხოლო დექსუსმა 2 წლის განმავლობაში ცენტრ პოინტის კლიენტების ფაქტიურად 2/3-ი (დაახლოებით 4000 კლიენტი) რეაბილიტაციის გზაზე დააყენა, საიდანაც 1/3-სათვის მშენებლობა უკვე დაასრულა, 1/3-სათვის მშენებლობა მიმდინარეობს, ხოლო დარჩენილი 1/3-ი კლიენტებისათვის რეაბილიტაცია გეგმის მიხედვით 2013 წლიდან დაიწყება.

ამავე თემის გაგრძელებად, ჯიქიას საქმეში ასკვნით, რომ თითქოს დექსუსმა შპს წყნეთი ჰაუსის აქტივები საიდუმლოდ მიჰყიდა რჩეულიშვილებს. შპს წყნეთი ჰაუსს ჰქონდა კანონით მინიჭებული უფლება, რომ განეკარგა მისი კუთვნილი აქტივები - (განხორციელდა არა ძირითადი საშუალები/უძრავი ქონების გადაცემა, არამედ მის მიერ წარმოებული / აშენებული გასაყიდი პროდუქტების: ბინების, კომერციული ფართების, და ა.შ. გასხვისება/გადაცემა) პარტნიორის, ამ შემთხვევაში შპს ჯიქიას თანხმობის გარეშე. ზემოაღნიშნული წარმოადგენს შპს წყნეთი ჰაუსის ჩვეულებრივ საქმიანობას, რაც წესდებით და მეწარმეთა შესახებ საქართველოს კანონით არ არის აკრძალული და არ საჭიროებს პარტნიორის თანხმობას. ასევე დასკვნაში არ არის გათვალისწინებული მარტივი იურიდიული აქსიომა, რომ შპს-ს წილი და შპს-ს ქონება ერთმანეთისაგან გამიჯნულია და შესაბამისად შპს წყნეთი ჰაუსის 100%-იანი წილის მესაკუთრე შპს ჯიქია ავტომატურად არ არის შპს წყნეთი ჰაუსის უძრავი ქონებების მესაკუთრე.

აქვე გვინდა ავღნიშნოთ ყველაზე მნიშვნელოვანი, შპს წყნეთი ჰაუსის აქტივების გადატანა მოხდა ცენტრ პოინტის კომპანიების ჯგუფში შემავალ სხვა კომპანიაზე, ამ შემთხვევაში შპს ფროფერთი ინვესტზე - რეაბილიტაციისათვის საჭირო საინვესტიციო პროგრამის განსახორციელებლად და შპს წყნეთი ჰაუსის კლიენტების/კრედიტორების დასაკმაყოფილებლად. ამას ცხადყოფს ის ფაქტი რომ, მყიდველმა კომპანიამ განახორციელა საინვესტიციო პროგრამა და საკუთრებაში გადასცა ბინები შპს წყნეთი ჰაუსის კლიენტებს/კრედიტორებს, როგორც ამას ამ ორ სუბიექტს შორის დადებული ხელშეკრულება ითვალისწინებდა. აქვე აღსანიშნავია ის ფაქტი, რომ შპს ჯიქიას გადახდისუნარიანობის დაწყების მერე მოხდა მისი ყველა აქტივის შეფასება აუდიტორის მიერ, რომლებმაც დაადგინეს რომ შპს წყნეთი ჰაუსის 100%-იანი წილის ღირებულება ნულის ტოლია, რაც დაასაბუთდა იმით რომ შპს წყნეთი ჰაუსის აქტივების ღირებულება ბევრად ნაკლები იყო მისივე ვალდებულებებზე, რაც მისი წილის, ანუ კომპანიის ღირებულებას ნულამდე ამცირებდა. აქედან

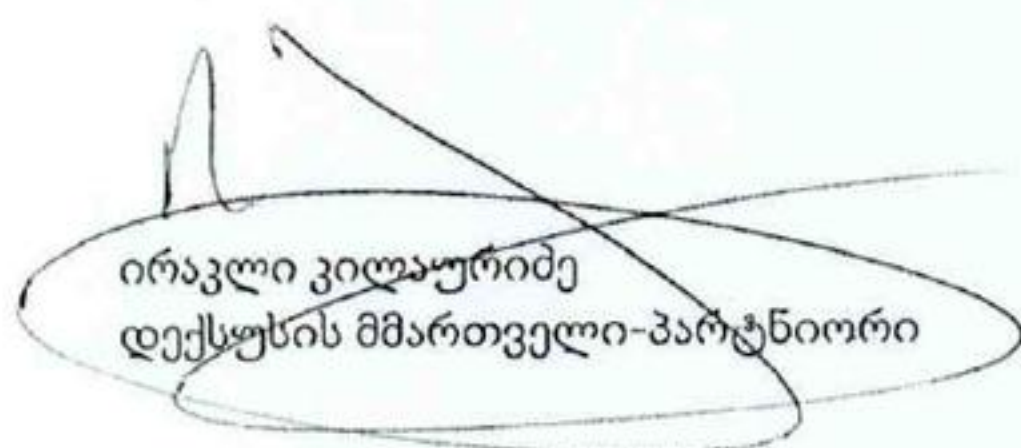
გამომდინარე იმის მტკიცება, რომ ამ ტრანზაქციით რამე ზიანი მიაღწა შპს ჯიქიას კლიენტებს / კრედიტორებს ფინანსურადაც უსაფუძვლოა.

თქვენს დასკვნაში ასევე აღნიშნულია, რომ სასამართლო თითქოს იღებდა ცენტრ პოინტისათვის სასარგებლო გადაწყვეტილებას. უნდა აღინიშნოს, რომ კლიენტებსა და ცენტრ პოინტს შორის წარმოებულ სასამართლო დავებში ცენტრ პოინტს არა აქვს მოგებული არც ერთი დავა, შესაბამისად ვერ იქნება საუბარი იმაზე, რომ სასამართლო ცენტრ პოინტის სასარგებლოდ ღებულობდა გადაწყვეტილებებს. რაც შეეხება აღსრულების გადავადებას, ჩვენი აზრით, ეს იყო სასამართლოს მიერ მიღებული სამართლიანი გადაწყვეტილება, რომელსაც სასამართლო იღებდა დასაბუთებული შუამდგომლობის საფუძველზე და ითვალისწინებდა იმ ათასობით კლიენტების/კრედიტორების ინტერესებს, რომლებმაც არ მიმართეს სასამართლოს და მონაწილეობდნენ რეაბილიტაციაში. ასევე აღსანიშნავია, რომ სასამართლოს ყველა განჩინება აღსრულების გადავადების შესახებ მიღებულია კანონის ფარგლებში და კლიენტთა და კრედიტორების დიდი უმრავლესობის ინტერესების დასაცავად. ჩვენ კანონმდებლობით დადგენილი წესით ყოველთვის ვაყენებდით და ვაყენებთ საქმის კურსში სასამართლოს რეაბილიტაციის წარმატებულად მიმდინარეობის შესახებ კონკრეტული ფოტო და ვიდეო მასალებით. შესაბამისად ვასაბუთებთ, რომ აღსრულების გადავადება აუცილებელია რეაბილიტაციის შეუფერხებლად წარმართვისათვის და ცენტრ პოინტის სხვა კლიენტების ინტერესებისათვის, რომლებმაც არ მიმართეს სასამართლოს, თუმცა მათი უფლებებიც ასევე სამართლებრივად დაცვის ღირსია. აქვე გვინდა გაცნობოთ, რომ იმ კლიენტების რაოდენობა, რომლებმაც არ მიმართეს სასამართლოს და თანახმა არიან / მონაწილეობენ რეაბილიტაციაში არის მთლიანი ცენტრ პოინტის კლიენტების 95%-ზე მეტი, შესაბამისად სამართლიანია, რომ მოხდეს ამ კლიენტების / კრედიტორების ინტერესების გათვალისწინება.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე, გთხოვთ ამ საკითხთან მიმართებაში თქვენი მომავალი ჩართულობის ან სამომავლო დასკვნების გაკეთების დროს გაითვალისწინოთ ჩვენს მიერ მოწოდებული ინფორმაცია და ანალიზი. ასევე გთხოვთ, მოხდეს ჩვენი კომპანიის ჩართულობა თქვენს მიერ ორგანიზებულ სამუშაო თუ საჯარო შეხვედრებში, რომ არ მოხდეს ფაქტების დამახინჯება და ცალმხრივი დასკვნების გაკეთება.

წინასწარ მადლობა თანამშრომლობისათვის.

პატივისცემით,


ირაკლი კილაურიძე
დექსუსის მმართველი-პარტნიორი