ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „შენი სახლი სამგორში“ მე-14 კორპუსი“

ამხანაგობის კრების ოქმი

1. კრება ჩატარდა ქ. თბილისში, 2024 წლის 16 დეკემბერს.
2. კრების ჩატარების მომენტში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ერთადერთი წევრია, შპს „ჯეი 1“ (ს/ნ: 405000207), რომელსაც საკუთრებაში გააჩნია კორპუსში მდებარე ყველა ინდივიდუალური საკუთრების საგანი.
3. კრებას ესწრება ამხანაგობის წევრთა 100 %, რის გამოც კრება უფლებაუნარიანია.
4. კრების თავმჯდომარეა შპს „ჯეი 1“ (ს/ნ: 405000207)-ის წარმომადგენელი: ილია ბაბუხადია პ/ნ:60001146247
5. კრების დღის წესრიგია:
   5.1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის დაფუძნება.
   5.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის დანიშვნა.
   5.3. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდების მიღება.
6. კრებამ ერთხმად გადაწყვიტა შემდეგი:
   6.1. დაფუძნდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა (შემდგომში: ბმა) „შენი სახლი სამგორში“ მე-14 კორპუსი“.
   “ბმა“-ს მისამართია: ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზირი N13, კორპუსი N14, ს/კ: 01.17.12.003.266
   6.2. ბმა-ს თავმჯდომარედ დაინიშნოს შპს „ესქეარი“ (ს/ნ 406397545)
   6.3. მიღებულ იქნას ბმა-ს წესდება, რომელიც თან ერთვის წინამდებარე კრების ოქმს.

კრების თავმჯდომარე: შპს „ჯეი 1“-ის წარმომადგენელი _____

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა (ბმა)

„შენი სახლი სამგორში“-ს მე-14 კორპუსის

წესდება

1. ტერმინთა განმარტება.

თუ კონტექსტიდან ცალსახად სხვა რამ არ გამომდინარეობს, წესდებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

1.1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა (შემგომში ,,ბმა“) – მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (კომერციული) მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება;

1.2. კორპუსი - შენობა, რომლის მისამართიც მითითებულია წესდების 2.2. პუნქტში.

1.3. უძრავი ქონება - კორპუსის საკადასტრო საზღვრებში მოქცეული და კორპუსის მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებული ინდივიდუალური საკუთრების საგანი- ბინა ან არასაცხოვრებელი ფართი.

1.4. საცხოვრებელი კომპლექსი - ქ.თბილისში, მოსკოვის გამზირი N13-ში მშენებარე და ასაშენებელი შენობების და მათი შესაბამისი მიწის ნაკვეთების ერთობლიობა, რომლის საფირმო სახელწოდებაა „შენი სახლი სამგორში“ და რომელიც მოიცავს ქ.თბილისის საკრებულოს 2020 წლის 18 თებერვლის N25 განკარგულებით დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმით განსაზღვრულ ტერიტორიას.

1.5. „ბმა“-ს წევრი” - ნებისმიერი პირი, რომელსაც საკუთრებაში გააჩნია უძრავი ქონება.

1.6. კომუნალური მომსახურება - „ბმა-ს“ წევრთა საერთო ქონების და საცხოვრებელი კომპლექსის ტერიტორიის მოვლა-პატრონობასთან დაკავშირებით გაწეული მომსახურება.

1.7. კომუნალური მომსახურების გამწევი კომპანია - იურიდიული პირი, რომელიც ახორციელებს კომუნალურ მომსახურებას.

1.8. ხელშეკრულება - კომუნალური მომსახურების გამწევ კომპანიასა და “ბმა“-ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულება კომუნალური მომსახურების გაწევის შესახებ.

1.9. კომუნალური მომსახურების ღირებულება - კომუნალური მომსახურების საფასური, რომლის გადახდის ვალდებულებაც ეკისრება “ბმა”-ს წევრს, რომელიც შეადგენს თვეში არაუმეტეს 0,90 ლარს მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ბინის თითოეულ კვადრატულ მეტრზე და არაუმეტეს 1,50 ლარს, მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული კომერციული ფართის თითოეულ კვადრატულ მეტრზე.

1.10. კომუნალური მომსახურების შიდა ნაწილი - კომუნალური მომსახურების ნაწილი, რომელიც გულისხმობს კორპუსის შიდა ტერიტორიის დალაგება-დასუფთავებას და მასთან დაკავშირებულ საქმიანობებს.
კომუნალური მომსახურების ღირებულების გარე ნაწილი - კომუნალური მომსახურების ღირებულების ნაწილი, რომელიც გულისხმობს გამწვანების მოვლას, პერიმეტრზე წესრიგის შენარჩუნებასა და მსგავს საქმიანობებს.

წესდებაში გამოყენებულ სხვა ტერმინებს აქვთ საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული მნიშვნელობა

2. “ბმა“-ს სახელწოდება და მისამართი.

2.1. “ბმა“-ს სახელწოდებაა „შენი სახლი სამგორში, მე-14 კორპუსი“.

2.2. “ბმა“-ს მისამართია: ქ. თბილისი, მოსკოვის გამზირი N13, კორპუსი 14, საკადასტრო კოდი: 01.17.12.003.266

3. “ბმა“-ს სამართლებრივი სტატუსი.

3.1. “ბმა” ჩამოყალიბებულია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად და წარმოადგენს მრავალბინიან კორპუსში არსებულ საცხოვრებელ და არასაცხოვრებელი ფართების მესაკუთრეთა გაერთიანებას.

3.2. “ბმა” არ არის იურიდიული პირი.

3.3. ბმა“ პასუხს არ აგებს თავისი წევრების ვალდებულებებზე.

4. „ბმა“-ს წევრობა.

4.1. „ბმა“-ს წევრია ყველა იურიდიული ან ფიზიკური პირი, რომელსაც საკუთრებაში გააჩნია კორპუსში მდებარე უძრავი ქონება. (ან წილი უძრავ ქონებაში).

4.2. ,,ბმა“-ს წევრობა წარმოიშობა კორპუსში უძრავი ნივთის (ან უძრავ ქონებაში წილის) საკუთრებაში მიღებით, ავტომატურად.

4.3. უძრავი ქონების გასხვისების შემთხვევაში, მესაკუთრეს უწყდება წევრობა და მის ნაცვლად წევრი ხდება ახალი მესაკუთრე.

4.4. უძრავი ქონების გასხვისების შემთხვევაში ,,ბმა“-ს წევრის (ინდივიდუალური საკუთრების გამსხვისებლის) შეუსრულებელ ვალდებულებებზე ახალი მესაკუთრე და ძველი მესაკუთრე პასუხს აგებენ სოლიდარულად.

5. „ბმა“-ს წევრის უფლებები.

5.1. საკუთარი შეხედულებისამებრ, ,,ბმა“-ს სხვა წევრებთან შეუთანხმებლად, ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის უძრავ ქონებას, გამორიცხოს მასზე სხვა პირთა ყოველგვარი ზემოქმედება, თუ ამით იგი არ არღვევს კანონს.

5.2. მონაწილეობდეს ,,ბმა“-ს საქმიანობაში, მათ შორის მიიღოს მონაწილეობა კენჭისყრაში და გამოხატოს ნება ამ წესდებით განსაზღვრულ იმ საკითხებზე, რომლებზეც გადაწყვეტილება მიიღება საერთო კრებაზე კენჭისყრის გარეშე. გარდა იმ შემთხვევისა, თუ მას აქვს ინტერესთა კონფლიქტი.

5.3. აირჩიოს ან არჩეულ იქნეს ,,ბმა“-ს თავმჯდომარედ;

5.4. მიიღოს ინფორმაცია ,,ბმა“-ს საქმიანობის, ,,ბმა“-ს წევრთა საერთო ქონების მდგომარეობისა და გაწეული ხარჯების შესახებ;

5.5. განახორციელოს სხვა უფლებები, რომლებიც გათვალისწინებულია საქართველოს კანონმდებლობითა და ,,ბმა“-ს წესდებით.

6. „ბმა“-ს წევრის ვალდებულებები

6.1. მონაწილეობა მიიღოს ,,ბმა“-ს წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციისათვის საჭირო ხარჯების გაწევაში.

6.2. თავისი ქონების გასხვისებისას ქონების შემძენს მიაწოდოს სრული ინფორმაცია მის ქონებასთან დაკავშირებით არსებული ან მოსალოდნელი ვალდებულებების შესახებ;

6.3. თავისი ქონების გასხვისებისას, ამხანაგობის თავმჯდომარეს და კომუნალური მომსახურების გამწევ კომპანიას მიაწოდოს ქონების შემძენის საკონტაქტო ინფორმაცია (ელ.ფოსტა და ტელეფონი). აღნიშნული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, წევრმა, შესაძლოა, ვერ ისარგებლოს ამ წესდებით დადგენილი ონლაინ კრებაში მონაწილეობის და სხვა უფლებებით, რაც არ ჩაითვლება კრების მოწვევის წესის დარღვევად ან ნებისმიერ სხვა დარღვევად.

6.4. თავისი საკონტაქტო ინფორმაციის (ელ.ფოსტა ან ტელეფონი) შეცვლის შემთხვევაში, ამხანაგობის თავმჯდომარეს და კომუნალური მომსახურების გამწევ კომპანიას მიაწოდოს განახლებული საკონტაქტო ინფორმაცია. აღნიშნული ვალდებულების დარღვევის შემთხვევაში, წევრმა, შესაძლოა, ვერ ისარგებლოს ამ წესდებით დადგენილი ონლაინ კრებაში მონაწილეობის და სხვა უფლებებით, რაც არ ჩაითვლება კრების მოწვევის წესის დარღვევად ან ნებისმიერ სხვა დარღვევად.

6.5. დაიცვას ხელშეკრულებით დადგენილი ვალდებულები, მათ შორის ფასადზე საავტორო უფლების დაცვისა და კომუნალური მომსახურების გადახდის ვალდებულება.

6.6. შეასრულოს საქართველოს კანონმდებლობითა და წესდებით დადგენილი სხვა ვალდებულებები.

7. “ბმა“-ს მმართველობის ორგანოები.

„ბმა“-ს მმართველობის ორგანოებია წევრთა კრება და თავმჯდომარე.

8. „ბმა“-ს წევრთა კრება.

8.1. ერთობლივ საქმიანობას ,,ბმა“-ს წევრები ახორციელებენ საერთო კრების მეშვეობით.

8.2. საერთო კრების კომპენტეციაა:

8.2.1. ამხანაგობის თავმჯდომარის დანიშვნა და გადარჩევა.

8.2.2. საჭიროების შემთხვევაში, სერვისის გამწევი კომპანიის მიერ შემოთავაზებულ წლიურ ღირებულებაზე გადაწყვეტილების მიღება.

8.2.3. კომუნალური მომსახურების გამწევ კომპანიასთან კომუნალური მომსახურების შიდა ნაწილში ხელშეკრულების გაფორმება და შეწყვეტა.

8.2.4. წესდებით და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ სხვა საკითხებზე გადაწყვეტილების მიღება.

8.3. საერთო კრება შეიძლება ჩატარდეს ორგვარად: წევრების ერთ სივრცეში, ერთდროულად შეკრებით (ფიზიკური შეკრება) ან ონლაინ.

8.4. ორივე სახის კრებაზე მიღებულ გადაწყვეტილებას აქვს ერთნაირი იურიდიული ძალა.

8.5. საერთო კრების კომპეტენციაში შემავალი ნებისმიერი საკითხის განხილვა და მასზე გადაწყვეტილების მიღება შეიძლება მოხდეს როგორც ონლაინ, ასევე ფიზიკურად შეკრებილი კრების მეშვეობით. ორივე სახის კრების მიმართ მოქმედებს ქვორუმის და შესაბამის საკითხზე გადაწყვეტილების მიღებისთვის საჭირო ხმების ოდენობის ერთნაირი წესები.

8.6. ონლაინ კრების მოწვევა ხდება შემდეგი წესით: კრების დაწყებამდე არანაკლებ 1 კვირით ადრე ამხანაგობის თავმჯდომარე ამხანაგობის თითოეულ წევრს ელექტრონულ ფოსტაზე უგზავნის შეტყობინებას კრების მოწვევის შესახებ. შეტყობინებაში აღნიშნული უნდა იყოს:
(ა)კრების დაწყების დრო;
(ბ)კრების დასრულების დრო;,
(გ) კრების დღის წესრიგი;

8.7. ონლაინ კრება უნდა გაგრძელდეს არანაკლებ 72 საათის განმავლობაში. (აღნიშნული გულისხმობს იმ დროს, როცა თითოეულ წევრს შეუძლია პოზიციის დაფიქსირება დღის წესრიგში შემავალ საკითხზე და არ გულისხმობს იმას, რომ წევრებს ევალებათ კრებაზე დასწრება 72 საათის განმავლობაში). ამასთან, ონლაინ კრებაზე დასწრებად ითვლება მასზე, პოზიციის დაფიქსირება. თუ ამხანაგობის წევრს ონლაინ კრების მიმდინარეობისას არ დაუფიქსირებია პოზიცია, ითვლება რომ ის არ დასწრებულა კრებას.

8.8. ონლაინ კრებაზე, თითეული წევრის მიერ პოზიციის დაფიქსირება ხდება თავისი ელექტრონული ფოსტიდან შეტყობინების გაგზავნის ან აპლიკაციის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მეშვეობით.

8.9. ფიზიკური კრების მოწვევა ხდება შემდეგი წესით: კრების დაწყებამდე არანაკლებ 14 კალენდარული დღით ადრე ამხანაგობის თავმჯდომარე ამხანაგობის თითოეულ წევრს ელექტრონულ ფოსტაზე უგზავნის შეტყობინებას კრების მოწვევის შესახებ. შეტყობინებაში აღნიშნული უნდა იყოს:
(ა)კრების დაწყების დრო;
(ბ)კრების დღის წესრიგი;
(გ) კრების ჩატარების ადგილი;

8.10. ონლაინ ან ფიზიკური კრების დასრულების შემდეგ, ამხანაგობის თავმჯდომარე ადგენს კრების ოქმს, რომელშიც უნდა აღინიშნოს მინიმუმ: კრების ჩატარების ფორმა, თარიღი, კრებაში მონაწილე პირთა ვინაობა, კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილებები დღის წესრიგში შემავალ თითოეულ საკითხთან მიმართებაში.

8.11. კომუნალური მომსახურების წლიური ღირებულების განსაზღვრაზე გადაწყვეტილების მიღების წესი და პირობები დადგენილია წესდების მე- 10 მუხლით.

8.12. ნებისმიერი საკითხი, რაზეც "ბმა"-ს წევრს, უძრავი ქონების გამყიდველთან გაფორმებული ნებისმიერი დოკუმენტით გაცხადებული აქვს ან სამომავლოდ განაცხადებს თანხმობას ითვლება ამხანაგობის საერთო კრებაზე გადაწყვეტილად და ასეთ საკითხ(ებ)ზე ამხანაგობის დამატებითი კრების ჩატარება არაა საჭირო.

8.13. საერთო კრების მოწვევა შეუძლია ამხანაგობის თავმჯდომარეს. ხოლო ამხანაგობის წევრს საერთო კრების მოწვევა შეუძლია ამხანაგობის თავმჯდომარის მეშვეობით, რისთვისაც მან ამხანაგობის თავმჯდომარეს უნდა გაუგზავნოს შეტყობინება, რომელშიც აღნიშნული უნდა იყოს კრების ჩატარების ფორმა, თარიღი, დღის წესრიგი, ადგილი (თუ მოთხოვილია ფიზიკური კრება) და ხანგრძლივობა (თუ მოთხოვნილია ონლაინ კრება). თუ წევრის მიერ მითითებული საკითხები შედის საერთო კრების კომპეტენციაში, ამხანაგობის თავმჯდომარემ შეტყობინების მიღებიდან 1 თვის ვადა უნდა შეატყობინოს დანარჩენ წევრებს საერთო კრების მოწვევის შესახებ. თუ თავმჯდომარე 1 თვის ვადაში არ გააკეთებს ზემოხსენებულ შეტყობინებას, მაშინ წევრს უფლება აქვს თავად მოიწვიოს საერთო კრება.

8.14. თუ საერთო კრების დღის წესრიგში შემავალი ერთ-ერთი ან ერთადერთი საკითხია წესდებაში ცვლილებების შეტანა ან მომსახურების გამწევ კომპანიასთან, წესდების 8.2.3 ქვეპუნქტით განსაზღვრული ხელშეკრულების გაფორმება ან შეწყვეტა, პირველი კრება უფლებამოსილია თუ მას ესწრება წევრთა არანაკლებ 3/5, ხოლო გადაწყვეტილების მისაღებად საჭიროა დამსწრეთა არანაკლებ 3/5-ის ხმა. ნებისმეირ სხვა საკითხზე კრება უფლებამოსილია თუ მას ესწრება წევრთა არანაკლებ 1/2, ხოლო გადაწყვეტილების მისაღებად საჭიროა დამსწრეთა 1/2-ზე მეტის ხმა.

8.15. პირველ კრებაზე ქვორუმის არარსებობის შემთხვევაში, კრების მომწვევს შეუძლია პირველი კრების გამართვიდან არაუგვიანეს 45 კალენდარული დღის ვადაში ჩაატაროს მე-2 კრება, რომელიც გადაწყვეტილებაუნარიანია დამსწრეთა ოდენობის მიუხედავად და რომელზეც გადაწყვეტილება მიიღება შემდეგი წესით:

8.16. თუ მე-2 კრების დღის წესრიგში შემავალი ერთ-ერთი ან ერთადერთი საკითხია წესდებაში ცვლილებების შეტანა ან მომსახურების გამწევ კომპანიასთან, წესდების 8.2.3ქვეპუნქტით განსაზღვრული ხელშეკრულების გაფორმება ან შეწყვეტა, გადაწყვეტილების მისაღებად საჭიროა დამსწრეთა არანაკლებ 3/5-ის ხმა. ნებისმიერ სხვა საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად საჭიროა დამსწრეთა 1/2-ის ხმა.

8.17. კრება მოწვეული უნდა იქნას ან უნდა ჩატარდეს ამ წესდებით განსაზღვრული წესით.

9. „ბმა"-ს თავმჯდომარე.

9.1. „ბმა"-ს თავმჯდომარე შეიძლება იყოს „ბმა"-ს ნებისმიერი წევრი ან მოწვეული პირი.

9.2. „ბმა"-ს თავმჯდომარე შეიძლება იყოს როგორც ფიზიკური, ასევე იურიდიული პირი, მათ შორის მომსახურების გამწევი კომპანია.

9.3. „ბმა"-ს თავჯდომარე ირჩევა განსაზღვრული ან განუსაზღვრელი ვადით. განსაზღვრული ვადით არჩევისას უფლებამოსილების ვადა დგინდება წევრთა საერთო კრების ოქმით და უფლებამოსილება შეიძლება შეუწყდეს თავისი განცხადებით, საერთო კრების გადაწყვეტილებით, ან ვადის გასვლით. ხოლო განუსაზღვრელი ვადით არჩევისას - თავისი განცხადებით ან საერთო კრების გადაწყვეტილებით.

9.4. „ბმა"-ს თავმჯდომარე ახორციელებს წესდებით და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ უფლება-მოვალეობებს.

10. კომუნალური მომსახურება.

10.1. კომუნალური მომსახურების შინაარსი განისაზღვრება წესდების დანართი N1-ით. ამხანაგობა უფლებამოსილია აღნიშნული მომსახურება დაუკვეთოს კომუნალური მომსახურების გამწევ კომპანიას. ამასთან, ტექნოლოგიების განვითარების, მომხმარებელთა ქცევის შეცვლის ან სხვა ობიექტური გარემოებიდან გამომდინარე, დანართ N1-ში მითითებული ჩამონათვალი ან სამუშაოს ინტენსივობა შეიძლება შეიცვალოს მომსახურების გამწევი კომპანიის ერთპიროვნული გადაწყვეტილებით.

10.2. მომსახურების გამწევი კომპანია წარმოადგენს იურიდიულ პირს, რომელიც ამხანაგობასა და მას შორის გაფორმებული ხელშეკრულებისსაფუძველზე ახორციელებს ბმა-ს წევრთა საერთო ქონების და საცხოვრებელი კომპლექსის მომსახურებას, რომლის დეტალური ჩამონათვალიც მოცემულია წესდებასა და ხელშეკრულებაში.)

10.3. "ბმა"-ს წევრი" ვალდებულია გადაიხადოს კომუნალური მომსახურების ღირებულება, იმის მიუხედავად, სარგებლობს თუ არა თავისი ქონებით. გადახდა უნდა მოხდეს ინტერნეტ-ბანკის, სწრაფი ჩარიცხვის აპარატით ან/და ბილინგის სისტემის მეშვეობით ან კომუნალური მომსახურების გამწევი კომპანიის მიერ არჩეული რომელიმე სხვა წესით. გადახდის მეთოდის შესახებ შემსრულებელმა გონივრულ ვადაში უნდა აცნობოს ამხანაგობის წევრებს.

10.4. კომუნალური მომსახურების ღირებულება წარმოადგენს მომსახურების გამწევი კომპანიის სერვისის სანაცვლოდ, ბმა-ს თითოეული წევრის მიერ, ინდივიდუალურად, გადასახდელ თანხას.

10.5. კომუნალური მომსახურების ღირებულების გადახდა უნდა მოხდეს წინასწარ, არაუგვიანეს საანგარიშო თვის 5 რიცხვისა (ან შემსრულებლის მიერ დადგენილ სხვა ვადაში). აღნიშნული ვადის დარღვევისთვის „ბმა"-ს წევრს ეკისრება პირგასამტეხლო ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გასახდელი თანხის 0.5%-ის ოდენობით.

10.6. კომუნალური მომსახურების ღირებულების გადახდა „ბმა"-ს წევრს ეკისრება „ბმა"-ს მიმართ. ამასთან, „ბმა" უფლებამოსილია მესაკუთრის მიმართ არსებული მისი მოთხოვნა (მათ შორის სამომავლო და მეორადი მოთხოვნები) დაუთმოს მომსახურების გამწევ კომპანიას, მომსახურების გაწევის სანაცვლოდ.

10.7. კომუნალური მომსახურების ღირებულების შეცვლა შეიძლება განხორციელდეს წესდების 10.8.-10.12პუნქტებით დადგენილი წესით, რაც ჩაითვლება ხელშეკრულებაში ცვლილებად.

10.8. კომუნალური მომსახურების გამწევ კომპანიას უფლება აქვს „ბმა“-ს შესთავაზოს მომსახურების ღირებულების ცვლილება. შეცვლილი ღირებულება არ უნდა ამოქმედდეს მინიმუმ 2024 წლის 31 დეკემბრამდე. ამასთან შეცვლილი ღირებულების ამოქმედებისათვის აუცილებელია 10.10. პუნქტით გათვალისწინებული წინაპირობის დადგომა. ამასთან, შეცვლილი ღირებულების ამოქმედების შემდეგ, შემსრულებელს შეუძლია დამკვეთს ყოველი მომდევნო წლისთვის შესთავაზოს არაუმეტეს წინა წლის საფასურის 125%.

10.9. წესდების 10.8. პუნქტით განსაზღვრული შეთავაზების სავალდებულო მინიმალური შინაარსი, მდგომარეობს შემდეგში:

10.9.1. შეთავაზებას თან უნდა ერთვოდეს დეტალური ხარჯთაღრიცხვა, მათ შორის შიდა და გარე ნაწილების მომსახურებისთვის საჭირო ხარჯი.

10.9.2. შეთავაზებაზებაში ცალ-ცალკე უნდა იყოს აღნიშნული კომუნალური მომსახურების შიდა და გარე ნაწილების ღირებულებები.

10.10. წესდების 10.8 პუნქტით განსაზღვრული შეთავაზების გაკეთების და მასზე თანხმობის/უარის გაცხადების წესი მდგომარეობს შემდეგში:

10.10.1. შეთავაზება უნდა გაკეთდეს მასში განსაზღვრული კომუნალური მომსახურების ღირებულების ამოქმედებამდე არანაკლებ ორი თვით ადრე.

10.10.2. შეთავაზება უნდა გაკეთდეს ელექტრონულ ფოსტაზე გაგზავნის გზით. შემთავაზებელი უფლებამოსილია, ელექტრონულ ფოსტაზე გაგზავნის გარდა, შეთავაზების შესახებ შეტყობინება, დამატებით, გააკეთოს ნებისმიერი სხვა გზით.

10.10.3. თუ შეთავაზების მიღებიდან 14 კალენდარული დღის ვადაში „ბმა“-ს წევრების 1/2-ზე მეტი განაცხადებს უარს შეთავაზებაში აღნიშნულ „ბმა“-ს საერთო საკუთრების მომსახურების ნაწილში ღირებულების შეცვლაზე, მაშინ მომსახურების გამწევ კომპანიას წარმოეშობა წესდების 10.12 პუნქტით განსაზღვრული უფლება . სხვა შემთხვევაში - ღირებულება შეიცვლება. (წევრის მიერ შეთავაზების რეაგირების გარეშე დატოვება ნიშნავს თანხმობას.)

10.10.4. თუ შეთავაზების მიღებიდან 14 კალენდარული დღის ვადაში საცხოვრებელ კომპლექსში არსებული უძრავი ნივთების მესაკუთრეების 1/2-ზე მეტი განაცხადებს უარს შეთავაზებაში აღნიშნულ გარე ნაწილში ღირებულების შეცვლაზე, მაშინ მომსახურების გამწევ კომპანიას წარმოეშობა წესდების 10.12 პუნქტით განსაზღვრული უფლება. სხვა შემთხვევაში - ღირებულება შეიცვლება. (მესაკუთრის მიერ შეთავაზების რეაგირების გარეშე დატოვება ნიშნავს თანხმობას.)

10.10.5. შიდა ნაწილის ღირებულების ცვლილებაზე უარი არ ნიშნავს და არაა საკმარისი გარე ნაწილის ღირებულების ცვლილებაზე უარისთვის და - პირიქით.

10.11. ღირებულების ცვლილების შემთხვევაში, შეცვლილი ღირებულები გავრცელდება ბმა-ს ყველა წევრზე.

10.12. თუ წესდების 10.10. პუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში და წესით, შესაბამისი ოდენობის პირებმა უარი თქვეს ღირებულების ცვლილებაზე, მომსახურების გამწევ კომპანიას უფლება აქვს განაგრძოს მომსახურება არსებული ღირებულებით, ან შესთავაზოს ახალი ბიუჯეტი ან შეწყვიტოს ხელშეკრულება იმ ნაწილში, რომლის ღირებულების ცვლილებაზეც უარი იქნა გაცხადებული. შეწყვეტისას, მომსახურების გამწევმა კომპანიამ ამის შესახებ შეტყობინება უნდა გააკეთოს შეწყვეტამდე არანაკლებ ერთი თვით ადრე.

10.13. ამხანაგობას უფლება აქვს ცალმხრივად და მიზეზის მითითების გარეშე შეწყვიტოს კომუნალური მომსახურების ხელშკერულება შიდა ნაწილში წესდების მე-8 მუხლით განსაზღვრული წესით.

10.14. კომუნალური მომსახურების გარე ნაწილში ხელშეკრულება შეიძლება შეწყდეს შემდეგი საფუძვლებით:

- ნებისმიერ დროს: კომპლექსში არსებული საცხოვრებელი ბინებისა და კომერციული დანიშნულების უძრავი ქონების მესაკუთრეთა 50%+1-ის გადაწყვეტილებით.
- 2025 წლის 01 იანვრის შემდეგ: თუ არაუგვიანეს ყოველი კალენდარული წლის 31 აგვისტომდე, კომპლექსში არსებული საცხოვრებელი ბინებისა და კომერციული დანიშნულების უძრავი ქონების მესაკუთრეთა არანაკლებ 10% გამოხატავს შეწყვეტის ნებას, რის შემდეგაც, არაუგვიანეს 31 ოქტომბრამდე, შეწყვეტის საწინააღმდეგო ნებას არ გამოხატავს შეწყვეტის მსურველზე მეტი მესაკუთრე.(მაგალითად: თუ შეწყვეტის მსურველია 100 მესაკუთრე, ხოლო შეწყვეტის მოწინააღმდეგეა - 101, ხელშეკრულება არ შეწყდება, თუ შეწყვეტის მოწინააღდეგეა - 100 ან 100-ზე ნაკლები - ხელშეკრულება შეწყდება.)

10.15. წესდების 10.14. პუნქტით განსაზღვრული ყველა და ნებისმიერი ნება უნდა გამოიხატოს წერილობით (მათ შორის ელ.ფოსტის მეშვეობით) და უნდა წარედგინოს მომსახურების გამწევ კომპანიას. შეწყვეტის მომხრეთა ან მოწინააღმდეგეთა რაოდენობასთან დაკავშირებით ნებისმიერი ეჭვის გამორიცხვის მიზნით, მომსახურების გამწევი კომპანია ვალდებულია გაასაჯაროვოს მომხრეთა და მოწინააღმდეგეთა ოდენობისა და ვინაობის შესახებ ინფორმაცია.

10.16. შიდა ან გარე ნაწილში ხელშეკრულების შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილება ძალაში შეიძლება შევიდეს მისი მიღებიდან არანაკლებ 2 თვის შემდეგ. ამ პერიოდში კომუნალური მომსახურების გამწევი კომპანია განაგრძობს მომსახურებას, ხოლო წევრებს ეკისრებათ მომსახურების გადასახადის გადახდის ვალდებულება.

10.17. შიდა ან გარე ნაწილში ხელშეკრულების შეწყვეტა არ იწვევს მეორე (შეუწყვეტელ) ნაწილში, ხელშეკრულების შეწყვეტას და ამ ნაწილში მომსახურების გაწევა და მისი საფასურის გადახდა გრძელდება ხელშეკრულებით განსაზღვრული წესით.

11.დავები.

11.1. ამხანაგობასა და მის წევრებს შორის წარმოშობილ დავებს განიხილავს სასამართლო, გარდა კომუნალური მომსახურების საფასურის გადახდასთან დაკავშირებული დავებისა.

11.2. კომუნალური მომსახურების ღირებულების გადახდასთან დაკავშირებით წარმოშობილი სადავო საკითხები, შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში, განსახილველად და გადასაწყვეტად გადაეცემა შპს ,,მუდმივმოქმედი არბიტრაჟი თემიდა-კ.ტ" (საინდიფიკაციო კოდი 200272267) (შემდგომში - მუდმივმოქმედი არბიტრაჟი) ან მის სამართალმემკვიდრეს; საქმეს განიხილავს ერთი არბიტრისგან შემდგარი არბიტრაჟი, რომელსაც ნიშნავს არბიტრაჟის თავმჯდომარე. მხარეების მიერ არბიტრის აცილების ვადა განისაზღვრება 5 დღით.

11.3. მუდმივმოქმედი არბიტრაჟი დავას განიხილავს საქართველოში (თბილისში). საარბიტრაჟო განხილვა ჩატარდება ქართულ ენაზე, მუდმივმოქმედი არბიტრაჟის დებულების იმ რედაქციის შესაბამისად, რომელიც იქნება მოქმედი საარბიტრაჟო სარჩელის მიღების თარიღისათვის;

11.4. მხარეები ვთანხმდებით, რომ საარბიტრაჟო გადაწყვეტილების გამოტანასთან დაკავშირებული პროცედურული საკითხები გადაწყვიტოს საარბიტრაჟო სასამართლოს თავმჯდომარემ;

11.5. მხარეები თანხმდებიან თუ დავის საგნის ღირებულება არ აღემატება 10 000 (ათი ათასი) ლარს ან მის ექვივალენტს საარბიტრაჟო სარჩელის წარდგენის თარიღისათვის საქართველოს ეროვნული ბანკის ოფიციალური კურსის შესაბამისად სხვა ვალუტაში, არბიტრაჟს უფლება აქვს დავა განიხილოს მხარეთა ზეპირი მოსმენის გარეშე მუდმივმოქმედი საარბიტრაჟო დაწესებულების დებულების შესაბამისად.

11.6. მხარეები თანხმდებიან, რომ კომუნიკაცია მათსა და საარბიტრაჟო დაწესებულებას ან/და მათსა და არბიტრებს შორის წარმოებს წერილობით (ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესის შესაბამისად) ან/და ელექტრონული ფოსტის საშუალებით. მხარეები თანხმდებიან რომ ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერი ოფიციალური შეტყობინება ჩაბარებულად ჩაითვლება, თუ მხარეს ჩაბარდება წერილობით (ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესის შესაბამისად) ან/და ელექტრონული ფორმით წინამდებარე ხელშეკრულებით (ან სხვა დოკუმენტით) განსაზღვრულ ელ. ფოსტის მისამართზე. ამხანაგობის წევრი აცხადებს თანხმობას, რომ არბიტრაჟმა (არბიტრმა) მისი დაბარება, მისთვის უწყების ჩაბარება, მისთვის საარბიტრაჟო საქმის წარმოების დოკუმენტაციების გადაცემა, მისთვის გადაწყვეტილების/განჩინების საარბიტრაჟო გადაწყვეტილების ჩაბარება განახორციელოს წერილობით ან/და ელექტრონული ფოსტის საშუალებით, წინამდებარე ხელშეკრულებაში (ან სხვა დოკუმენტში) მითითებულ მის პირად ელ. ფოსტის მისამართზე. თუ მხარეს შეტყობინება ეგზავნება ელექტრონული ფორმით გაგზავნა უნდა დადასტურდეს შესაბამისი ტექნიკური საშუალების ამონაწერით.

11.7. ისეთ შემთხვევაში, თუ მხარის ადგილსამყოფელი უცნობია ან მისთვის საარბიტრაჟო შეტყობინების ჩაბარება სხვაგვარად ვერ ხერხდება, არბიტრაჟი უფლებამოსილია გამოიტანოს დადგენილება საარბიტრაჟო შეტყობინების საჯაროდ გავრცელების შესახებ, რომელიც განთავსდება არბიტრაჟის ვებ გვერდზე: www.arbitraji.gweb.ge საარბიტრაჟო შეტყობინება ჩაბარებულად ჩაითვლება გამოქვეყნებიდან მე-7 დღეს.

12. პერსონალური მონაცემების დამუშავება.

12.1. თავისი უფლება-მოვალეობების განხორციელების, განხორციელების პროცესის სრულყოფისა და წევრებისათვის სხვადასხვა სერვისების შეთავაზების მიზნით, ამხანაგობა უფლებამოსილია შეაგროვოს მისი წევრების შემდეგი პერსონალური მონაცემები: სახელი, გვარი, მისამართი, ტელეფონის ნომერი და ელექტრონული ფოსტის მისამართი, რაზეც წევრი წინასწარ აცხადებს თანხმობას.

12.2. ამხანაგობას უფლება აქვს წევრს საკონტაქტო მონაცემებზე გაუგზავნოს შეტყობინებები.

12.3. მონაცემთა მოპოვება, მათი დამუშავება და გამოყენება უნდა მოხდეს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

12.4. ამხანაგობა უფლებამოსილია მომსახურების გამწევ კომპანიას გადასცეს და მისგან მიიღოს თავისი წევრების პერსონალური მონაცემები და მათ დამუშავებასთან დაკავშირებული ყველა უფლება, ხელშეკრულების არსებობის ვადით.

13. დამატებითი დებულებები.

13.1 „ბმა“-ს საქმიანობასთან დაკავშირებული საკითხები,რაც არ რეგულირდება წესდებით, რეგულირდება საქართველოს მოქმედი კანომდებლობით.

13.2 წესდების რომელიმე პუნქტის ბათილად ცნობა არ იწვევს სხვა პუნქტების ბათილობას.

დანართი N1: მომსახურების ჩამონათვალი

დანართი N1

შიდა ნაწილი:

- კვირაში არანაკლებ ორჯერ, მშრალი და სველი წესით, სადარბაზოს შემდეგი ელემენტების წმენდა-დალაგება: ლიფტი, ლიფტის ღილაკები, იატაკი, კიბის მოაჯირები და შესასვლელი რკინის კარი.
- სადარბაზოში არსებული ფანჯრების წმენდა - წელიწადში ერთხელ. (მაისიდან - სექტემბრამდე)

- სადარბაზოს განათების, ლიფტის ელექტროენერგიისა და სარწყავი წყლისათვის განკუთვნილი ყოველთვიური კომუნალური გადასახდების გადახდა.
- ლიფტის შეუფერხებლად გადაადგილებისა და ლიფტის ცვეთადი დეტალების შეცვლა (აღნიშნული მომსახურების ფარგლებში, შემსრულებლის მიერ მოხდება დაზიანებული დეტალის შეკეთება ან გამოცვლა) თუ დეტალის შეკეთების ან ახალი დეტალის ყიდვის, ტრანსპორტირებისა და დამონტაჟების ჩათვლით ღირებულება აღემატება 300 ლარს (რაც უნდა დადასტურდეს წინასწარი ინვოისით), შემსრულებელი ამისათვის საჭირო თანხას 300 ლარის ოდენობით, დაფარავს თვითონ, მას შემდეგ, რაც ამხანაგობის წევრების მიერ მოხდება ამისათვის საჭირო თანხების შეგროვება.
- ლიფტის მუშაობის შეფერხების შემთხვევაში ხარვეზის გამოსწორება (გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ხარვეზის გამოსწორებისათვის აუცილებელია რაიმე დეტალის შეცვლა/შეკეთება/შეკვეთა) უნდა მოხდეს შემსრულებლის მიერ შეტყობინების მიღებიდან:
  თუ შეტყობინება შემოსულია სამუშაო ან არასამუშაო საათებში, მაშინ შემდეგი სამუშაო დღის ბოლომე.
  თუ ზარი შემოსულია სამუშაო საათებში და თან ლიფტის კაბინაში მგზავრი იმყოფება, მაშინ ზარის შემოსვლიდან 1 საათში.
  აუცილებელია არასამუშაო საათებში ლიფტთან დაკავშირებული პრობლემები დაფიქსირდეს, ლიფტის მომსახურე კომპანიის ტელეფონზე და/ან დაცვის სამსახურის ნომერზე.
- სახანძრო სისტემების(არსებობის შემთხვევაში) მოვლა-პატრონობა თვეში 1-ხელ.
- დომოფონის სისტემის გამართულ მდგომარეობაში არსებობის უზრუნველყოფა, (აღნიშნული მომსახურების ფარგლებში, შემსრულებლის მიერ მოხდება დაზიანებული დეტალის შეკეთება ან გამოცვლა.
  თუ დეტალის შეკეთების ან ახალი დეტალის ყიდვის, ტრანსპორტირებისა და დამონტაჟების ჩათვლით ღირებულება აღემატება 200 ლარს (რაც უნდა დადასტურდეს წინასწარი ინვოისით), შემსრულებელი ამისათვის საჭირო თანხას 200 ლარის ოდენობით, დაფარავს თვითონ, მას შემდეგ, რაც ამხანაგობის წევრების მიერ მოხდება ამისათვის საჭირო თანხების შეგროვება.
- დომოფონის მუშაობის შეფერხების შემთხვევაში ხარვეზის გამოსწორება (გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ხარვეზის გამოსწორებისთვის აუცილებელია რაიმე დეტალის შეცვლა/შეკეთება/შეკვეთა) უნდა მოხდეს შემსრულებლის მიერ შეტყობინების მიღებიდან 1 კვირის ვადაში.
- სადარბაზოში არსებული კანალიზაციის ცენტრალური დგარის (მათ შორის სართულებსშორისი) დაზიანების შემთხვევაში, დაზიანების მოკვლევა და პრობლემის მოგვარების გზების ამხანაგობის წევრთათვის შეთავაზება. ამასთან:
  - თუ დაზიანებული ცენტრალური დგარის შეკეთება შესაძლებელია სადარბაზოდან, შემსრულებელი მისი ხარჯებით გამოასწორებს დაზიანებას.
  - თუ დაზიანებული ცენტრალური დგარის შეკეთება შესაძლებელია მხოლოდ შენობის ფასადიდან და თუ ხარვეზის აღმოფხვრის ღირებულება აღემატება 200 ლარს, შემსრულებელი ამისათვის საჭირო თანხას 200 ლარის ოდენობით, დაფარავს თვითონ, მას შემდეგ, რაც ამხანაგობის წევრების მიერ მოხდება ამისათვის საჭირო დამატებითი თანხების შეგროვება.
  - თუ დაზიანებული ცენტრალური დგარის შეკეთება შესაძლებელია მხოლოდ ინდივიდუალური საკუთრებიდან, შემსრულებელი ამ მესაკუთრის თანხმობის გარეშე ვერ უზრუნველყოფს ბინაში სამუშაოების განხორციელებას. მესაკუთრის თანხმობის შემთხვევაში, შემსრულებელი უზრუნველყოფს მილის აღდგენისათვის საჭირო სამუშაოებს. იმ შემთხვევაში თუ ინდივიდუალური საკუთრების პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანის ღირებულება აღემატება 200 ლარს, შემსრულებელი ამისათვის საჭირო თანხას 200 ლარის ოდენობით, დაფარავს თვითონ, მას შემდეგ, რაც ამხანაგობის წევრების მიერ მოხდება ამისათვის საჭირო თანხების შეგროვება.
- სადარბაზოში არსებული წყლის ცენტრალური დგარის დაზიანების შემთხვევაში, პრობლემის სრულყოფილად მოკვლევასა და დადგენილი პრობლემის გამოსწორებას.
- სადარბაზოში არსებული წყლის ცენტრალური დგარიდან ბინაში შემავალი წყლის მილის დაზიანების შემთხვევაში, პრობლემის სრულყოფილად მოკვლევა და დადგენილი პრობლემის მოგვარების გზების დამკვეთისთვის შეთავაზება. ამასთან, აღნიშნული პრობლემის გამოსწორება სრულად ეკისრება ბინის მესაკუთრეს, შემსრულებელი მხოლოდ პრობლემის დადგენაში იღებს მონაწილეობას.
- წყლის ტუმბოს მოვლა-პატრონობა. (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).
- კორპუსის სახურავის გამართული მდგომარეობის შენარჩუნებისთვის საჭირო გადაუდებელი სამუშაოების განხორციელება. აღნიშნული მომსახურების ფარგლებში, შემსრულებლის მიერ მოხდება დაზიანების შეკეთება ან გამოცვლა. თუ ხარვეზის აღმოფხვრის ღირებულება, ტრანსპორტირებისა და მონტაჟების ჩათვლით აღემატება 500 ლარს (რაც უნდა დადასტურდეს წინასწარი ინვოისით), შემსრულებელი ამისათვის საჭირო თანხას 500 ლარის ოდენობით, დაფარავს თვითონ, მას შემდეგ, რაც ამხანაგობის წევრების მიერ მოხდება ამისათვის საჭირო თანხების შეგროვება.
- ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მომსახურებაზე კომუნიკაციის მიზნით ოფისის სამუშაო საათები განისაზღვროს ორშაბათიდან პარასკევის ჩათვლით, დილის 10:00_დან 19:00_მდე, შაბათს 11:00_დან 14:00_მდე. რომელშიც არ შედის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დასვენების დღეები.
- ზემოთ დასახელებული სამუშაოებისა და სერვისების ხარისხის კონტროლის ორგანიზება და ზედამხედველობა.

გარე ნაწილი

- კვირაში არანაკლებ ხუთჯერ ეზოს ტერიტორიაზე არსებული ურნების დღეში ორჯერ დაცლა, სამანქანე გზის სავალი ნაწილისა და ტროტუარების კვირაში არანაკლებ ორჯერ დაგვა.
- თოვლის მოსვლიდან მეორე სამუშაო დღეს ცენტრალურ გზაზე ტექნიკური მარილის გაფანტვა . ამასთან, ტექნიკური მარილის მოყრა არ წარმოადგენს თოვლით გამოწვეული ზიანის თავიდან აცილების სრულ გარანტიას და შემსრულებელს არ ეკისრება რაიმე სახის პასუხისმგებლობა დათოვლილ ან მოყინულ გზაზე გადაადგილებისას ქვეითის ან მანქანისათვის მიყენებული ზიანისთვის. ბუნდოვანების გამოსარიცხად, ტექნიკური მარილის გაფანტვა განხორციელდება, საზოგადოებრივი გზებიდან კომპლექსში შემოსასვლელ მონაკვეთებში.
- ტერიტორიაზე არსებული სათვალთვალო კამერების გამართულ მდგომარეობაში მუშაობის კონტროლი და ჩანაწერის შენახვა 5 დღის განმავლობაში.
- ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სარწყავი სისტემების მოვლა/პატრონობა, რომელიც განხორციელდება კვირაში არანაკლებ ხუთჯერ. გამხმარი ხე-მცენარეებისგან ტერიტორიის დასუფთავება და შესაძლებლობის ფარგლებში მათი ჩანაცვლება.
- ტერიტორიაზე არსებული სანიაღვრე, წყლის და საკანალიზაციო ქსელების საჭიროების შემთხვევაში წმენდა
  ტერიტორიაზე არსებული სკამების ხის დეტალების აღდგენა, დაზიანებული ურნების აღდგენა, სადარბაზოში შესასვლელი რკინის კარის შეკეთება, გარე განათების და სადარბაზოების განათების ქსელის გამართულ მდგომარეობაში არსებობის უზრუნველყოფა (ნათურების და მოძრაობის სენსორების გამოცვლა), საქანელების და სხვა ინვენტარის აღდგენა. თუ დეტალის შეკეთების ან ახალი დეტალის ყიდვის, ტრანსპორტირებისა და დამონტაჟების ჩათვლით ღირებულება აღემატება 500 ლარს (რაც უნდა დადასტურდეს წინასწარი ინვოისით), შემსრულებელი ამისათვის საჭირო თანხას 500 ლარის ოდენობით, დაფარავს თვითონ, მას შემდეგ, რაც ამხანაგობის წევრების მიერ მოხდება ამისათვის საჭირო თანხების შეგროვება.
- მართლწესრიგის სამსახური, რომლის ფუნქციაა ტერიტორიაზე სამართალდარღვევის და დანაშაულის შემცირება, საჭიროების შემთხვევაში, სამართალდამცავ ორგანოებთან და მოსახლეობასთან კომუნიკაცია, ტერიტორიაზე არსებული კამერების კონტროლი, ინფრასტრუქტურის დაზიანების ფაქტების შემცირება. ორაზროვნების გამოსარიცხად, მხარეები ადასტურებენ, რომ მართლწესრიგის სამსახური თავის უფლებამოსილებას ახორციელებს შესაძლებლობის ფარგლებში და ვერ უზრუნველყოფს სამართალდარღვევის ან/და დანაშაულის სრულ აღმოფხვრას, ასევე მესამე პირის მართლსაწინააღმდეგო ქმედებით მიყენებული ზიანის ანაზღაურებას.
- ხელშეკრულებით განსაზღვრულ მომსახურებაზე კომუნიკაციის მიზნით ოფისის სამუშაო საათები განისაზღვროს ორშაბათიდან პარასკევის ჩათვლით, დილის 10:00_დან 19:00_მდე, შაბათს 11:00_დან 14:00_მდე. რომელშიც არ შედის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დასვენების დღეები.
- ზემოთ დასახელებული სამუშაოების და სერვისების ხარისხის კონტროლი, ორგანიზება და ზედამხედველობა.