საქართველო

სანოტარო აქტი

ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა

„თევდორე მღვდლის 53"-ის დაფუძნების შესახებ

2006 წლის 13 აპრილი

ნოტარიუსი ნ. გინტური (შემცვლელი პირი ნატო ჭანკოტაძე)
ქ. თბილისი. მ. კოსტავას ქ. №47
ტელ: 935425

რეესტრი №1-3982

ქ. თბილისი
2006 წ.

სანოტარო აქტი

ბატონში რეგისტრაციის № 1-3982

საქართველო

ორიათასექვსი წლის ცამეტ აპრილს, ნ. გინტურის, ნოტარიუსის ქ. თბილისში, რომლის ნოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, მ. კოსტავას ქ. №47-ში შემცვლელ პირს ეკატო ჭანკოტაძეს, მომმართეს ქ/ბატონებმა **მალხაზი ქავთარაძემ, ბადრი დარჯანიამ, ემილი ქაიამ, ნოდარ ქავთარაძემ, ქეთევან ცერცვაძემ** პირადად და როგორც დავით დარცმელიძის წარმომადგენელმა, **ლეილა ჩხიროძემ** პირადად და როგორც გაჟა მოდებაძის წარმომადგენელმა, **გიორგი ჩერქეზიშვილმა, გაჟა გავაშელიშვილმა, კლარა ლომთაძემ, მარიკა ჯანიაშვილი-სურმავამ, აია კახაძემ, ლევან ხუხუამ, ბესარიონ კეკელიამ, ზაზა ხაჭაპურიძემ, ზვიად ბობოქაშვილმა, გიორგი ბაქრაძემ.** მათ მოითხოვეს ამხანაგობის დამფუძნებელი სანოტარო აქტის შედგენა და მისი სანოტარო წესით დამოწმება. მე დავადგინე მათი პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად **მალხაზი ქავთარაძემ** (დაბადებული 25.10.1955 წელს გარდაბანში, მცხ. გარდაბანი, სოფ. ნორიო პ/მ №ა0646310, პირადი №12001052075 გაც.11.02.2005წ. გარდაბნის მრ სამსახურის მიერ), **ბადრი დარჯანიამ** (დაბადებული 06.06.1949 წელს გეგეჭკორში, მცხ. თბილისი, საქსოფმანქანის დას. 1 კვ. 14 კოტეჯი პ/მ №დ0190456 პირადი №01028000447 გაც. 29.07.2000წ. თბილისის სამგორის შსს I ქ/გ-ს მიერ), **ემილი მიქაიამ** (დაბადებული 18.02.1951 წელს მარტვილში, მცხ. თბილისი, თემქა, 3 მ/რ, 5 კვ. კორპ. 52, ბინა 8 პ/მ №ბ0100716 პირადი №01021002705 გაც 24.02.1996წ. ნაძალადევის შს II ქ/გ-ს მიერ), **ნოდარ ქავთარაძემ** (დაბადებული 02.01.1952 წელს ფასანაურში, მცხ. თბილისი, ნუცუბიძის მე-3 მ/რ, I კვ. კორპ. 15, ბინა 7 პ/მ №დ0663356 პირადი №01010001984 გაც 14.04.2005წ. ვაკის სმრ სამსახურის მიერ), **ქეთევან ცერცვაძემ** (დაბადებული 16.05.1959 წელს ფოთში, მცხ. ქ. ფოთი, ერეკლე მეორეს ქუჩა №77, პირადი №42001001494, პ/მ №გ 0672167, გაც. 28.04.2005 წელს ფოთის მრს სამსახურის მიერ), **ლეილა ჩხიროძემ** (დაბადებული 07.11.1953 წელს ვანში, პასპ. №1736702, პირადი №01027012128, გაც. 20.12.2005წ. ოსტატიციის სამინისტროს მიერ, მცხ ქ. თბილისი, მე-3 მასივი, მე-6 კვ. 2,ბინა 10), **გიორგი ჩერქეზიშვილმა** (დაბადებული 13.09.1979 წელს გორში, მცხ. გორი, გორკის ქ. 190/9, პ/მ №გ0173061, პირ№59001009930, გაც. 09.07.1997წ. გორის შსს-ს მიერ), **გაჟა გავაშელიშვილმა** (დაბადებული 07.07.1951 წელს ონში, მცხ. თბილისი, გლდანის V მ/რ, კორპ. 11, ბინა 92, პ/მ №ა0619695, პირ№01001039241, გაც. 21.01.2005წ. გლდანის სმრ სამსახურის მიერ), **კლარა ლომთაძემ** (დაბადებული 07.04.1939 წელს ამბროლაურში, მცხ. ქ. თბილისი, გლდანის 2 მ/რ, კორპ. 40, ბინა 12, პირადი №01001049648, პ/მ №ბ0736774, გაც. 06.07.2005 წელს გლდანის სმრ სამსახურის მიერ), **მარიკა ჯანიაშვილი-სურმავამ** (დაბადებული 04.08.1980 წელს თბილისში, მცხ. თბილისი, ჩიტაიას ქ. 20, პ/მ №დ0831245, პირ№01030014008, გაც. 09.02.2006წ. სამოქალაქო რეესტრის სააგენტოს ჩუღურეთის სამსახურის მიერ), **მაია კახაძემ** (დაბადებული 19.08.1978 წელს თბილისში, მცხ. თბილისი, ჩერქეზიშვილის ქ. 56, პ/მ №დ0710902, პირ№01030001751, გაც. 17.06.2005წ. ქ. თბილისის ჩუღურეთის საკადასტრო და მოსახლეობის

სტრაციის სამსახურის მიერ), ლევან ხუხუამ (დაბადებული 31.07.1985 წელს თბილისში, მცხ. ლისი, მუხიანი მე-4 მ/რ, მე-7 კორპ. ბინა 52, პასპ. №1623137, პირ№01003014787, გაც. 7.2005წ. იუსტიციის სამინისტროს მიერ), ბესარიონ კეკელიამ (დაბადებული 31.05.1947 წელს ლისში, მცხ. თბილისი, მარჯანიშვილის ქ. 30ა/92ა, პ/მ №ა0251009, პირ№01018001578, გაც. 06.1999წ. დიდუბის შსს-ს მიერ), ზაზა ხაჭაპურიძემ (დაბადებული 23.02.1967 წელს თბილისში, ნ. თბილისი, უწერას ქ. №3, პ/მ №დ0107709, პირ№01004002682, გაც. 16.07.1996წ. გლდანის შს ქ/გ-ს მიერ), ზვიად ბობოქაშვილი (დაბადებული 21.12.1969 წელს თბილისში, მცხ. გორის ონში, სოფ. ძევერა, პ/მ №გ0251697, პირ№59001016222, გაც. 06.08.1999წ. გორის შს ამმართველოს მიერ), გიორგი ბაქრაძემ (დაბადებული 10.01.1979 წელს თბილისში, მცხ. თბილისი, აბაშიძის ქ. 29. ბ. 8, პ/მ №ა0191737, პირ№01017006541, გაც. 28.03.1998წ. თბილისის ვაკის რ/ნის ს სამმართველოს მიერ) მომმართეს. მე შევამოწმე ლეილა ჩხიროძის უფლებამოსილება, იგი უფლებამოსილია წარმოადგინოს ვაჟა მოდებაძე, თანახმად მინდობილობისა, რომელიც სანოტარო წესით დამოწმებულია 2006 წლის 10 აპრილს ქ. თბილისის ნოტარიუს ნ. გინტურის შემცვლელი პირის ნატო ჭანკოტაძის მიერ რ№1-3719-ით. მე შევამოწმე ქეთევან ცერცვაძის უფლებამოსილება, იგი უფლებამოსილია წარმოადგინოს დავით დარცმელიძე, თანახმად მინდობილობისა, რომელიც სანოტარო წესით დამოწმებულია 2003 წლის 27 აგვისტოს ქ. თბილისის ნოტარიუს ნ. თოფურიას მიერ რ№1-2218-ით. მე შევამოწმე მხარეთა ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მე დავადგინე მათი ნების გამოხატვის ნამდვილობა, რის შემდეგაც შევადგინე შემდეგი სანოტარო აქტი:

ხელშეკრულება ერთობლივი საქმიანობის /ამხანაგობის/ შესახებ

ამ ხელშეკრულების მიზნებისათვის ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

„ამხანაგობა“ - ინდივიდუალური ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „თევდორე მღვდლის 53“.

„ამხანაგობის დამფუძნებელი წევრი“ - ფიზიკური პირები, რომლებიც ხელს აწერენ წინამდებარე სადამფუძნებლო ხელშეკრულებას.

„ამხანაგობის ჩვეულებრივი წევრი“ - ნებისმიერი ფიზიკური ან/და იურიდიული პირი, რომელიც ხელშეკრულებით დადგენილი წესით გაწევრიანდება ამხანაგობაში საცხოვრებელი ან/და არასაცხოვრებელი ფართის აშენების მიზნით.

„წარმომადგენელი“ - ფიზიკური პირი, რომელიც შესაბამისი უფლებამოსილების საფუძველზე წარმოადგენს ამხანაგობის წევრს ხელშეკრულების საგანთან დაკავშირებულ ურთიერთობებში.

„შენატანი“ - მოძრავი ან უძრავი ქონება ან/და უფლებების ერთობლიობა, რომლებსაც „ამხანაგობის“ წევრები გადასცემენ „ამხანაგობას“ საკუთრებაში.

ბარტო კაპიტალი“ - ამ ხელშეკრულების ხელმოწერის მომენტისათვის დამფუძნებლების მიერ „ამხანაგობისათვის“ საკუთრებაში გადაცემული უძრავი ან/და მოძრავი ქონების ჯამი.

ლი“ - შენობის და მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელზედაც საკუთრების უფლებას იძენს „ამხანაგობის“ წევრი.

ანთავსება“ - გაუნაწილებელი ან/და გამონთავისუფლებული საცხოვრებელი ან/და არასაცხოვრებელი ფართის მომავალ მესაკუთრეზე აღრიცხვა.

ააგენტო“ - საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

დამფინანსებელი“ - პირი, რომელიც ახორციელებს ფულად შენატანს.

მუხლი 1. ერთობლივი საქმიანობის მიზანი. სამართლებრივი სტატუსი. სახელწოდება.

1.1 ერთობლივი საქმიანობის /ამხანაგობის/ მიზანს წარმოადგენს წინამდებარე დაფუძნების აქტით, იურიდიული პირის შეუქმნელად, განსაზღვრული წესითა და ვადებში, ქ. თბილისში, თევდორე მღვდლის ქ. 53-ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენება /შემდგომში - „საცხოვრებელი სახლი"/ და მშენებლობის დასრულების შემდეგ ამ შენობის, როგორც „ამხანაგობის" წევრთა წილობრივი თანასაკუთრების მფლობელობა, სარგებლობა და/ან განკარგვა.

1.2 მესამე პირებთან ურთიერთობის გამარტივებისა და იდენთიფიკაციის მიზნებისათვის, ამ ხელშეკრულებით დადგენილ ერთობლივ საქმიანობას - ამხანაგობას ეწოდება - „ამხანაგობა - თევდორე მღვდლის 53“ /შემდგომში „ამხანაგობა“/

1.3 „ამხანაგობის“ მართვის ორგანოს ადგილსამყოფელია: ქ. თბილისი, თევდორე მღვდლის 53.

მუხლი 2. შენატანები ამხანაგობაში.

2.1 ამხანაგობის თითოეულმა დამფუძნებლებმა ამხანაგობაში შეიტანა:

2.1.1 **ფიზიკურმა პირებმა** – ნოდარ ქავთარაძემ, ბადრი დარჯანიამ, ემილი მიქაიამ, მალხაზ ქავთარაძემ - მიწის ნაკვეთი ფართით ორიათასორასოთხმოცდახუთი (2285) კვ.მ (რომლის მახასიათებელია: სარეგისტრაციო ზონა - თბილისი, კოდი - , სექტორი - დიდუბე, კოდი - 13, კვარტლის №6, ნაკვეთის №7/18, ნაკვეთის წინა №7/6, ფართობი - ორიათასორასოთხმოცდახუთი (2285) კვმ, ნაკვეთის ფუნქცია - არასასოფლო-სამეურნეო, უფლება – საერთო საკუთრება, მისამართი: ქ. თბილისი, თევდორე მღვდლის ქ. 53).

აღნიშნულ უძრავ ქონებაზე მესაკუთრის საკუთრების უფლება დასტურდება შემდეგი დოკუმენტებით: 1) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ სარეგისტრაციო №1/13/6/7/18, განაცხადის რეგისტრაციის №18826/2006 თარიღი 12.04.2006, გაც. 13.04.2006წ.

უძრავი ქონების მესაკუთრეთა განცხადებით, აღნიშნული უძრავი ქონება არ არის სადავო, არ არის ყადაღადადებული, რასაც ადასტურებს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2006 წლის 10 აპრილს გაცემული ყადაღის ცნობა № ყად-13777/06. წარმოდგენილი დოკუმენტაციის გათვალისწინებით მესამე პირებს არ შეიძლება ჰქონდეთ რაიმე პრეტენზია მიწის ნაკვეთის მიმართ.

2 ქეთევან ცერცვაძის შენატანი წარმოადგენს შემდეგი ვალდებულებების შესრულებას:

- სამშენებლო დოკუმენტაციის მომზადება;
- მშენებლობისათვის საჭირო ყველა ნებართვის მიღება შესაბამისი უწყებებიდან;
- მშენებლობის დაფინანსება ხარჯთაღრიცხვის მიხედვით იმ მიმართულებით, რომ წინამდებარე ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში, შესაბამისი ნებართვის აღებიდან ოცდაათი (30) თვის განმავლობაში მოხდეს ინდ. ბინათმშენებლობის ამხანაგობა „თევდორე მღვდლის 53“ სახლის მშენებლობის სრულად დამთავრება, გალესვა, დახურვა, შემინვა, ლიფტი, ყველა აუცილებელი კომუნიკაციების მიერთება, გარე ფასადის კარ-ფანჯრებით აღჭურვა, წინამდებარე ხელშეკრულებითა და ინდივიდუალური ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რემონტი;
- ინვესტიციების მოზიდვა ხელშეკრულებით გათვალისწინებული მიზნის მისაღწევად;

2.1.3 ვაჟა მოდებაძისა და ლეილა ჩხეიძის შენატანი „ამხანაგობაში" წარმოადგენს შემდეგი ვალდებულებების შესრულებას:

- ამ ხელშეკრულებით განსაზღვრულ დროში მშენებლობის ორგანიზება და წარმართვა დამტკიცებული სამშენებლო დოკუმენტაციის და ხარჯთაღრიცხვის მიხედვით, შესრულებული სამუშაოს მაღალი ხარისხი.
- მშენებლობის დაწყება (საძირკვლის ჩასხმა) საძიებო-საპროექტო სამუშაოების დამთავრებისა და მათი შესაბამისი სამსახურების მიერ დამტკიცებისთანავე და მშენებლობის დამთავრება, შესაბამისი ნებართვის აღებიდან ოცდაათი (30) თვის განმავლობაში.
- ამხანაგობის" ფინანსური საქმიანობის განხორციელება საფინანსო სფეროში საქართველოს მოქმედი საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების შესაბამისად.

2.1.4 დანარჩენი „დამფუძნებელი წევრის“ შენატანს წარმოადგენს ფულადი თანხა.

2.2 საცხოვრებელი სახლის სართულების და ბინების რაოდენობა, თითოეული ბინის ფართი და სხვა მახასიათებლები დადგენილია საპროექტო დოკუმენტაციით, რომელიც შეთანხმდება ქალაქის მთავარ არქიტექტორთან და გაივლის შესაბამისი ექსპერტიზას.

2.3 დამფუძნებელთა შორის ბინებისა და ფართის განაწილება წარმოდგენილია წინამდებარე აქტის დანართი №2-ში.

2.4 „ამხანაგობის“ თავმჯდომარე ვალდებულია სანოტარო აქტი და სამშენებლო დოკუმენტაცია რეგისტრაციის მიზნით დაუყოვნებლივ წარუდგინოს „სააგენტოს“.

მუხლი 3. „ამხანაგობის“ ორგანიზაციული სტრუქტურა და მართვა.

3.1 სამართლებრივი უფლებებისა და მოვალეობების განსაზღვრის თვალსაზრისით, „ამხანაგობის“ წევრები იყოფიან ორ ჯგუფად: „დამფუძნებელი წევრები“ და „ჩვეულებრივი წევრები“.

„დამფუძნებელ წევრებს“ განეკუთვნებიან ამ ხელშეკრულებაში აღნიშნული ფიზიკური პირები, რომელთა ინიციატივითაც შეიქმნა „ამხანაგობა“ და რომლებიც აკონტროლებენ „ამხანაგობის“ ორგანიზაციულ-ფინანსურ მართვას.

„ჩვეულებრივი წევრები“ გახდებიან ის პირები, რომლებიც „დამფუძნებელ წევრთა“ გადაწყვეტილების შესაბამისად შემდგომში გახდებიან „ამხანაგობის“ წევრები.

3.2 „ამხანაგობის“ მართვის ორგანოებია:

3.2.1 „ამხანაგობის“ „დამფუძნებელ წევრთა“ კრება;

3.2.2 „ამხანაგობის“ თავმჯდომარე.

მუხლი 4. „დამფუძნებელ წევრთა“ კრება.

4.1 „დამფუძნებელ წევრთა“ კრება არის „ამხანაგობის“ მმართველობის უმაღლესი ორგანო, რომელიც მოიწვევა საჭიროებისამებრ, „ამხანაგობის“ თავმჯდომარის ან რომელიმე „დამფუძნებელი წევრის“ მოთხოვნით.

4.2 „დამფუძნებელ წევრთა“ საერთო კრებაზე ნებისმიერი გადაწყვეტილების მისაღებად საჭიროა „დამფუძნებელ წევრთა“ რიცხვითი რაოდენობის 2/3-ის თანხმობა.

4.3 „ამხანაგობის“ თითოეული „დამფუძნებელი წევრი“ სარგებლობს ერთი ხმით, დამოუკიდებლად მისი წილის ოდენობისა.

4.4 „დამფუძნებელ წევრთა“ კრების სპეციალურ კომპეტენციას განეკუთვნება:

4.4.1 „ამხანაგობის“ თავმჯდომარის არჩევა;

4.4.2 ფინანსური ანგარიშის მოსმენა და გადაწყვეტილებების მიღება;

4.4.3 „ამხანაგობის“ ჩვეულებრივი წევრის მიღება;

4.4.4 ძირითად ორგანიზაციულ საკითხებზე გადაწყვეტილებების მიღება.

4.4.5 „ამხანაგობის“ თავმჯდომარის მიერ შემოტანილი საკითხების განხილვა და გადაწყვეტილებების მიღება.

4.5 „ამხანაგობის“ ყოველი წევრი ვალდებულია არ გაახმაუროს „ამხანაგობის“ საქმიანობის შედეგად მიღებული კონფიდენციალური ინფორმაცია.

4.6 თითოეულ „დამფუძნებელ წევრს“ უფლება აქვს „ამხანაგობის“ სხვა წევრს მოსთხოვოს ამხანაგობის საქმიანობიდან გამომდინარე მოვალეობათა კეთილსინდისიერი შესრულება.

მუხლი 5. „ამხანაგობის“ თავმჯდომარე.

5.1 „ამხანაგობის“ დამფუძნებელთა გადაწყვეტილებით, „ამხანაგობის“ თავმჯდომარედ არჩეულია ვაჟა მოდებაძე.

„ამხანაგობის“ თავმჯდომარე წარმოადგენს „ამხანაგობას“ მესამე პირებთან ურთიერთობასა და სასამართლოში, წარმართავს „ამხანაგობის“ მიმდინარე საქმიანობას და პასუხისმგებელია მიღებულ გადაწყვეტილებათა კანონიერებაზე.

„ამხანაგობის“ თავმჯდომარე მხოლოდ „ამხანაგობის“ „დამფუძნებელ წევრთა“ 2/3-ის სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობის საფუძველზე დებს შემდეგ გარიგებებს:

„ამხანაგობის“ დამფუძნებელთა საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გასხვისება და ვალდებულებით დატვირთვა /ეს წესი არ ეხება უფლებას იმ ბინაზე, რომლებიც ბინების გადანაწილების შემდეგ იქნება დამფუძნებელთა ინდივიდუალ საკუთრებაში და რომელიც წინასწარი ჩანაწერით რეგისტრირებული იქნება „სააგენტოში“/;

.2 სესხებისა და კრედიტების აღება;

.3 საცხოვრებელი სახლის მშენებლობასთან დაკავშირებით სამშენებლო ორგანიზაციასთან ნებისმიერი ხელშეკრულების დადება.

4 „ამხანაგობის“ თავმჯდომარე პასუხისმგებელია „ამხანაგობის“ საქმიანობასთან დაკავშირებული საფინანსო დოკუმენტაციის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით წარმოებისა და „ამხანაგობის“ საქმიანობის საფუძველზე წარმოშობილი საგადასახადო ვალდებულებების ჯეროვანი შესრულებისათვის.

5.5 „ამხანაგობის“ თავმჯდომარე ვალდებულია კეთილსინდისიერად და გულისხმიერებით გაუძღვეს „ამხანაგობის“ საქმიანობას. იგი პასუხს აგებს „ამხანაგობისათვის“ ბრალეული მოქმედებით მიყენებული ზიანისათვის.

5.6 „ამხანაგობის“ სახელით წერილობითი გარიგების დადებისას „ამხანაგობის“ თავმჯდომარე ვალდებულია მიუთითოს, რომ იგი მოქმედებს „ამხანაგობის“ სახელით.

5.7 „ამხანაგობის“ თავმჯდომარეს უფლება აქვს უარი თქვას „ამხანაგობის“ ხელმძღვანელობაზე, რის შესახებ მან წერილობით უნდა აცნობოს ამხანაგობის წევრებს.

5.8 „ამხანაგობის“ თავმჯდომარეს შეიძლება ვადამდე ჩამოერთვას ერთობლივი საქმიანობის გაძღოლის უფლებამოსილება ხმათა უმრავლესობით და მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი უხეშად დაარღვევს მასზე დაკისრებულ მოვალეობებს.

მუხლი 6. „ამხანაგობის“ წევრთა შორის წილთა განსაზღვრის მექანიზმი.

6.1 „ამხანაგობის“ წევრთა ძირითად მიზანს წარმოადგენს დასრულებელ შენობაში განსაზღვრული ოდენობის საცხოვრებელი და/ან არასაცხოვრებელი ფართის საკუთრებაში მიღება. შესაბამისად, „ამხანაგობის“ წევრთა შორის წილთა გადანაწილება გამოისახება საკუთრებაში მისაღები საცხოვრებელი და/ან არასაცხოვრებელი ფართების მიხედვით.

6.2 „ამხანაგობაში“ წილი, კერძოდ კი შენობის აშენების შემდგომ საკუთრებაში მისაღები საცხოვრებელი და/ან არასაცხოვრებელი ფართის ოდენობა, განლაგება და შენატანების

ოდენობა განისაზღვრება „დამფუძნებელ წევრთა“ გადაწყვეტილებით, ამ ხელშეკრულებით დადგენილი ფორმითა და წესით.

„დამფუძნებელ წევრთა“ კრება პერიოდულად ამტკიცებს /საჭიროების შემთხვევაში/ „ამხანაგობა თევდორე მღვდლის 53“-ის წევრთა შორის /ასევე, გასხვისებული ფართების მესაკუთრეთა შორის/ წილობრივი თანასაკუთრების ტაბულას /შემდგომში „ამხანაგობის თანასაკუთრების ტაბულა“, იხ. დანართი №2/

„ამხანაგობის თანასაკუთრების ტაბულაში“ განისაზღვრება:

- „ამხანაგობის“ თითოეული წევრის წილი, იმ საცხოვრებელი ან/და არასაცხოვრებელი ფართების პირობითი იდენთიფიკაციით, რომელზედაც შენობის აშენების შემდეგ საკუთრების უფლებას მოიპოვებს შესაბამისი წევრი /და/ან გასხვისებული ფართის მესაკუთრე/;
- განუთავსებელი საცხოვრებელი და/ან არასაცხოვრებელი ფართები.

„ამხანაგობის თანასაკუთრების ტაბულაში“ ნებისმიერი ცვლილება რეგისტრირებული უნდა იყო „სააგენტოში“.

მუხლი 7. „ამხანაგობის“ წევრები და მათი ძირითადი უფლება-მოვალეობები.

7.1 ნებისმიერი პირი, რომელიც გამოთქვამს სურვილს გახდეს „ამხანაგობის“ წევრი, უნდა აღიარებდეს და ეთანხმებოდეს წინამდებარე „ამხანაგობის" ხელშეკრულებას და მასში მითითებულ უფლება-მოვალეობებს.

7.2 „ამხანაგობის" წევრად გახდომის ფაქტით, ნებისმიერი ასეთი პირი ადასტურებს, რომ იგი გაეცნო წინამდებარე ხელშეკრულების პირობებს, ეთანხმება და მას მიიჩნევს სავალდებულოდ. „ამხანაგობის" როგორც ჩვეულებრივი, ისე „დამფუძნებელი წევრების“ ვინაობა მითითებულია დანართ №2-ში - „ამხანაგობის თანასაკუთრების ტაბულა".

7.3 „ამხანაგობის“ თავმჯდომარე თითოეულ მისაღებ წევრს გააცნობს წინამდებარე ხელშეკრულებას და დადგენილი წესის მიხედვით აფორმებს შეთანხმებას „ამხანაგობაში“ შენატანის შეტანის შესახებ;

7.4 „ამხანაგობის" წევრის მიღებისას „დამფუძნებელ წევრთა" კრება წყვეტს ახალი წევრის მიღების საკითხს და განსაზღვრავს მის წილს საკუთრებაში მისაღები ქონების იდენთიფიკაციით, ასევე შენატანის ოდენობასა და ფორმას, მისი განხორციელების გრაფიკის ჩათვლით.

7.5 „ამხანაგობის“ ყოველი წევრი ვალდებულია შეთანხმებულ ვადაში და ოდენობით განახორციელოს დაკმული შენატანები „ამხანაგობაში“.

7.6 „ამხანაგობის“ თითოეული წევრი, საკუთარი ფართის ექსპლუატაციისას ვალდებულია დაიცვას შენობის მშენებლობის არქიტექტურული პროექტი და არ მოიმოქმედოს არაფერი, რაც გამოიწვევს პროექტის დარღვევას /ეს განსაკუთრებით ეხება გარე ფასადს/.

მხანაგობის წევრის უფლება-უნარიანობის შეწყვეტის შემთხვევაში (გარდაცვალება და/ან ლიკვიდაცია) მის ადგილს იკავებს მისი მემკვიდრე /სამართალმემკვიდრე/.

მუხლი 8. „ამხანაგობის“ წევრთა პასუხისმგებლობა. ამხანაგობის წევრის გარიცხვა და წილის კომპენსაცია.

„ამხანაგობის" ჩვეულებრივი წევრი შესაძლებელია გარიცხული იქნას „ამხანაგობის“ წევრობიდან, თუ იგი:

- არ ასრულებს, ან არაჯეროვნად ასრულებს მის ვალდებულებას შენატანის თაობაზე;
- არ ემორჩილება და სისტემატურად არღვევს წინამდებარე ხელშეკრულებას, რითაც მნიშვნელოვანი ზიანი ადგებათ „ამხანაგობის“ დანარჩენ წევრებს.

შენატანის განუხორციელებლობისას ან ვადის გადაცილების შემთხვევაში, „ამხანაგობის“ თავმჯდომარე ამგვარ წევრს განუსაზღვრავს დამატებით ვადას შენატანის განსახორციელებლად. თუ დაოქმულ ვადაში შენატანი არ განხორციელდება, მაშინ „ამხანაგობის“ თავმჯდომარე წინადადებით შევა „დამფუძნებელ წევრთა" საერთო კრებაზე დამრღვევი პირის გარიცხვის შესახებ.

8.3 წევრის გარიცხვის შემთხვევაში, მას ჩამოერთმევა შესაბამისი წილი, რის თაობაზეც შეგა ცვლილება „ამხანაგობის თანასაკუთრების ტაბულაში", რომელიც წარედგინება „სააგენტოს“ რეგისტრაციისათვის.

8.4 წევრის გარიცხვის შედეგად გამონთავისუფლებული ფართი შემდგომში „განთავსდება“ საერთო წესით „დამფუძნებელ წევრთა" გადაწყვეტილებით.

8.5 „ამხანაგობიდან" გარიცხვისას, წევრს უკან დაუბრუნდება მის მიერ უკვე გადახდილი თანხა. ამასთან, დასაბრუნებელ თანხას პირგასამტეხლოს სახით გამოაკლდება 10% (ათი პროცენტი) და სანოტარო და საჯარო რეგისტრაციისათვის საჭირო ხარჯები. თანხის უკან დაბრუნება განხორციელდება მხოლოდ და მხოლოდ მას შემდეგ, რაც წევრის გარიცხვის შედეგად გამონთავისუფლებული ფართი „განთავსებული“ იქნება.

მუხლი 9. „ამხანაგობის" წევრის წილის განკარგვა.

9.1 „ამხანაგობის“ წევრის მიერ გასხვისებული წილის შემძენი ვალდებულია დაეთანხმოს წინამდებარე ხელშეკრულებას და მასზე გადადის წილთან დაკავშირებული ყველა უფლება-მოვალეობა და ვალდებულებები.

მუხლი 10. ერთობლივი საქმიანობის ვადა.

10.1 წინამდებარე ერთობლივი საქმიანობის ხელშეკრულება შეწყდება მას შემდეგ, როდესაც:

ა) დასრულდება საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა;

ბ) კანონმდებლობით დადგენილი წესით იგი მიღებული იქნება ექსპლუატაციაში;

გ) სრულად იქნება შესრულებული „ამხანაგობის“ წევრების ფინანსური ვალდებულებები „ამხანაგობის" მიმართ;

დ) „ამხანაგობის“ ყველა წევრი „სააგენტოში“ რეგისტრირებული იქნება, როგორც შესაბამისი უძრავი ქონების მესაკუთრე;

ე „ამხანაგობის“ ხელშეკრულების შეწყვეტის შემდეგ, წევრები განიხილებიან, როგორც ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობა და კისრულობენ ვალდებულებას საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ურთიერთშორის გააფორმონ შესაბამისი ხელშეკრულება.

მუხლი 11. დავა.

11.1 ამ ხელშეკრულების მოქმედებიდან გამომდინარე წარმოშობილი სადაო საკითხები გადაწყდება ურთიერთშეთანხმებით და კონსენსუსის გზით. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავა გადაწყდება მუდმივმოქმედი კერძო არბიტრაჟის წესით.

მუხლი 12. ამხანაგობის დოკუმენტაციის აღრიცხვა.

12.1 „ამხანაგობის“ თავმჯდომარე ვალდებულია აწარმოოს ჟურნალი, რომელშიც სავალდებულო წესით აღირიცხება შემდეგი დოკუმენტაცია:

ა) „ამხანაგობის“ დაფუძნების აქტი;

ბ) „ამხანაგობის“ აქტში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება;

გ) საცხოვრებელი სახლის ბინების განაწილების ტაბულა /„ამხანაგობის თანასაკუთრების ტაბულა“/;

დ) საცხოვრებელი სახლის ბინების განაწილების ტაბულაში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება;

ე) „ამხანაგობის“ მიერ დადებული ნებისმიერი ხელშეკრულება და ცვლილებები ამ ხელშეკრულებებში.

12.2 ჟურნალი უნდა იყოს ზონარგაყრილი და ბეჭდით დალუქული, თითოეული გვერდი დანომრილი.

12.3 ჟურნალში შეიტანება შემდეგი ინფორმაცია:

ა) აქტის დასახელება, შედგენის თარიღი, შინაარსი;

ბ) იმ ნოტარიუსის დასახელება, რომელმაც დაამოწმა აქტი, დამოწმების თარიღი და სარეგისტრაციო ნომერი.

12.4 „ამხანაგობის“ ნებისმიერი წევრი უფლებამოსილია მოითხოვოს ჟურნალის ჩანაწერების გაცნობა. ანალოგიური უფლება აქვს ნოტარიუსს, რომელსაც „ამხანაგობასთან“ დაკავშირებული სანოტარო მოქმედების შესრულებისათვის სჭირდება ინფორმაცია „ამხანაგობის“ მდგომარეობის შესახებ.

12.5 ჟურნალის წარმოების სიზუსტეზე პასუხს აგებს „ამხანაგობის“ თავმჯდომარე.

უხლი. დასკვნითი და განსაკუთრებული დებულებები.

მშენებლობა განხორციელდება დანართი №1-ში ასახული ეტაპების მიხედვით და შესაბამისი პასუხისმგებლობა განისაზღვრება ხელშეკრულების ღირებულების 0.01%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

13.2 იმ შემთხვევაში, თუ სამშენებლო სამუშაოები არ დაიწყება მშენებლობის ნებართვის აღებიდან ექვსი (6) თვის განმავლობაში, მაშინ პასუხისმგებლობა განისაზღვრება სამოცდაათი (70 000) ლარის ოდენობით და ამხანაგობის თავმჯდომარე განთავისუფლდება თანამდებობიდან.

13.3 დადგენილ ვადებში მშენებლობის მიმდინარეობის შემთხვევაში, „ამხანაგობის“ „დამფუძნებელ წევრთა“ კრება უფლებას აძლევს „ამხანაგობის“ თავმჯდომარეს, რათა მან თავისი შეხედულებისამებრ /მათ შორის: მისაღები წევრის შერჩევა, გასაყიდი ფასის განსაზღვრა და სხვ./ განკარგოს განუთავსებელი წილი და შესაბამისი ფართი.

13.4 „დამფუძნებელი წევრები“ კუთვნილ ფართს მიიღებენ „ამხანაგობის თანასაკუთრების ტაბულის“ მიხედვით შავი კარკასის მდგომარეობაში.

13.5 იმ შემთხვევაში, თუ კ-2 კოეფიციენტი გადააჭარბებს 2.9-ს, მაშინ უძრავი ქონების სახით შენატანის განმახორციელებელი პირების წილი პროპორციულად გაიზრდება.

13.6 „დამფუძნებელი წევრების“ შენატანი თანხობრივად ჯამურად შეადგენს ერთიმილიონორასიათასი (1 200 000) ლარს.

13.7 ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი სანოტარო წესით დამოწმების მომენტიდან და ექვემდებარება „სააგენტოში“ სავალდებულო რეგისტრაციას. ამ ხელშეკრულებაში ცვლილებები შეიტანება წერილობითი ფორმით და ძალაში შედის სანოტარო წესით დამოწმებისთანავე. ამასთან, ცვლილებები, რომლებიც შეეხება ისეთ ფაქტებს, რომლებიც ექვემდებარება „სააგენტოში“ რეგისტრაციას, რეგისტრაციაში უნდა გატარდეს „სააგენტოში“.

13.8 ამ ხელშეკრულების ძალაში შესვლისთანავე უქმდება ყველა ის ხელშეკრულება /მათ შორის მხარეთა შორის შეთანხმება ზეპირი და/ან წერილობითი /ინდივიდუალური ხელშეკრულებების გარდა//, რომელიც დადებული იყო მხარეთა შორის და რომელიც ეხებოდა ერთობლივ საქმიანობას.

13.9 ამ ხელშეკრულების შეწყვეტა არ იწვევს იმ მუხლების გაუქმებას, რომლებითაც დადგენილია მხარეთა ვალდებულებები ხელშეკრულების შეწყვეტის შემთხვევაში.

13.10 წინამდებარე აქტი შედგენილია ათ თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე ეგზემპლარად, რომელთაგან ერთი ინახება ნოტარიუს ნ. გინტურის სანოტარო არქივში, ხოლო დანარჩენი გადაეცათ მხარეებს.

13.11 წინამდებარე აქტის იმ ეგზემპლარს, რომელიც ინახება სანოტარო არქივში, თან ერთვის დანართი:

- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან მიწის (უძრავი ქონების) შესახებ სარეგისტრაციო №1/13/6/7/18, განაცხადის რეგისტრაციის №18826/2006 თარიღი 12.04.2006, გაც. 13.04.2006წ.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ 2006 წლის 10 აპრილს გაცემული ყადაღის ცნობა № ყად-13777/06;

მინდობილობა, რომელიც სანოტარო წესით დამოწმებულია 2006 წლის 10 აპრილს ქ. თბილისის ნოტარიუს ნ. გინტურის შემცვლელი პირის ნატო ჭანკოტაძის მიერ რ№1-3719-ით _ ინახება სანოტარო ბიუროს არქივში;

მინდობილობა, რომელიც სანოტარო წესით დამოწმებულია 2003 წლის 27 აგვისტოს ქ. თბილისის ნოტარიუს ნ. თოფურიას მიერ რ№1-2218-ით.

3.12 ნოტარიუსმა დამფუძნებლებს წაუკითხა წინამდებარე აქტი, დამფუძნებლებმა წაიკითხეს იგი დანართებითურთ, მოიწონეს და ნოტარიუსის თანდასწრებით პირადად მოაწერეს მას ხელი.

3.13 გადახდილია სანოტარო მომსახურების საზღაური: ათასშვიდასსამოცდაორი (1762) ლარი და ორმოცდაათი (50) თეთრი, თანახმად სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის შესახებ დღგ. სამასჩვიდმეტი (317) ლარი და ოცდახუთი (25) თეთრი, სულ გადახდილია ორიათასსამოცდაცხრამეტი (2079) ლარი და სამოცდათხუთმეტი (75) თეთრი.

მხარეთა ხელმოწერები;

ნოტარიუსის ქ. თბილისში მყოფი პირი: _____ /ნატო ჭანკოტაძე/

დანართი №1

მშენებლობის განხორციელება ეტაპების მიხედვით

ეტაპი: --- ქვაბულის ამოღება --- (2 თვე) --- ნებართვის მიღებიდან 2 (ორი) თვის განმავლობაში;

II ეტაპი: --- ფუნდამენტის მოწყობა --- (5 თვე) --- ნებართვის მიღებიდან 7 (შვიდი) თვის განმავლობაში;

III ეტაპი: --- სარდაფის სართულის მოწყობა --- (3 თვე) --- ნებართვის მიღებიდან 10 (ათი) თვის განმავლობაში;

IV ეტაპი: --- I სართულის აშენება --- (2 თვე) --- ნებართვის მიღებიდან 12 (თორმეტი) თვის განმავლობაში;

V ეტაპი --- III სართულის აშენება --- (4 თვე) --- ნებართვის მიღებიდან 16 (თექვსმეტი) თვის განმავლობაში;

VI ეტაპი --- VII სართულის აშენება --- (8 თვე) ნებართვის მიღებიდან 24 (ოცდაოთხი) თვის განმავლობაში;

VII ეტაპი --- მანსარდისა და სახურავის მოწყობა --- (3 თვე) ნებართვის მიღებიდან 27 (ოცდაშვიდი) თვის განმავლობაში;

VIII ეტაპი --- მოპირკეთების სამუშაოები, კეთილმოწყობა და ჩაბარება --- (3 თვე) ნებართვის მიღებიდან 30 (ოცდაათი) თვის განმავლობაში;