ქ.თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახურს

განმარტებითი ბარათი

თქვენი 06.04.2015 წ. გადაწყვეტილების (#1812792) პასუხად გაცნობებთ, რომ კორექტირებული პროექტით, არც მცირდება და არც იზრდება იმ მესაკუთრეთა ფართობები, რომლებიც რეგისტრირებულნი არიან მესაკუთრეებად ან მომავალ მესაკუთრეებად საჯარო რეესტრში.

პატივისცემით,

იმა საელჩო 2005“-ის თავმჯდომარე /გიორგი დათიაშვილი/

07.04.2015 წ.

ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „საელჩო 2005-ის"
სადამფუძნებლო კრების დადგენილება

ოქმი №1

ქ. თბილისი 4 თებერვალი 2005 წ.

კრებას ესწრებოდნენ:

1. დათიაშვილი გიორგი თემურის ძე, დაბადებული ქ. თბილისში 18.04.1972, მცხოვრები ქ. თბილისი, საბურთალოს ქ. №40, პირადი №01024022915, პირადობის მოწმობა №გ 0193116, გაცემული საბურთალოს რ-ნის შ.ს სამმართველოს მიერ 03.02.1998წ.
2. ეკა დათიაშვილი დაბადებული ქ. თბილისში 04.11.1970, მცხოვრები ქ. თბილისში საბურთალოს ქ. №40, II კორპ., ბ.31, პირადი №01024004760, პირადობის მოწმობა №გ 0602487, გაცემული ქ.თბილისის საბურთალოს ს.მ.რ. სამსახურის მიერ 07.12.2004წ.

კრების თავმჯდომარე: გიორგი დათიაშვილი
კრების მდივანი: ეკა დათიაშვილი

<u>დღის წესრიგი:</u>

1. ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა "საელჩო 2005-ის" შექმნა.
2. იმა „საელჩო 2005-ის" თავმჯდომარის არჩევა.
3. იმა „საელჩო 2005-ის " დებულების დამტკიცება.
4. ქ.თბილისში, ი.ჭავჭავაძის გამზირი №75-ში 4 679 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის შესყიდვა ამხანაგური ბინათმშენებლობის წესით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენების მიზნით.

<u>მოისმინეს:</u>

გიორგი დათიაშვილის ინფორმაცია იმის შესახებ, რომ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ამხანაგური ბინათმშენებლობის წესით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ემთხვევა იმ ინტერესებს, რომელიც გააჩნიათ აქ შეკრებილებს. როგორც ცნობილია მშენებლობის ნორმალური წარმართვისათვის საჭიროა ჩამოყალიბდეს ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა, რომელშიც ისინი გაწევრიანდებიან. აგრეთვე არჩეული უნდა იქნას ამხანაგობის თავმჯდომარე და აუცილებელია იმა „საელჩო 2005-ის" დებულების მიღება.

აზრი გამოთქვეს:

კრების მონაწილეებმა მხარი დაუჭირეს იმა „საელჩო 2005-ის" ჩამოყალიბებას, მის თავმჯდომარედ გიორგი დათიაშვილის არჩევას და ამხანაგობის დებულების დამტკიცებას, რის შედეგადაც კრებამ მიიღო გადაწყვეტილება.

კრებამ დაადგინა:

1. ჩამოყალიბდეს ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „საელჩო 2005".
2. ამხანაგობის თავმჯდომარედ არჩეულ იქნას გიორგი დათიაშვილი.
3. საინიციატივო ჯგუფის წევრები – გიორგი დათიაშვილი და ეკა დათიაშვილი.
4. დამტკიცებულ იქნას ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „საელჩო 2005-ის" დებულება.
5. შესყიდული იქნას ქ.თბილისში, ი.ჭავჭავაძის გამზირი №75-ში 4 679 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის ამხანაგური ბინათმშენებლობის წესით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენების მიზნით.

დანართი: იმა „საელჩო 2005"-ის დებულება.

კრების თავმჯდომარე:
გ. დათიაშვილი

კრების მდივანი
ე. დათიაშვილი

საქართველო

სანოტარო აქტი

რეესტრში რეგისტრაციის № 1933

ორი ათას ხუთი წლის ოთხ თებერვალს, ქეთევან ოდილავაძეს, ნოტარიუსს ქ.თბილისში, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ.თბილისი, გ.ტაბიძის ქ.№4. მომმართეს: გიორგი დათიაშვილმა და ეკა დათიაშვილმა.

მათ მოითხოვეს ხელმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება, მე შევამოწმე მათი პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით და დავრწმუნდი, რომ მე ნადვილად: გიორგი დათიაშვილმა (დაბ.18.04.1972წ., მცხ.ქ.თბილისში, საბურთალოს ქ.№40, პ/მ №01024022915, №გ0193116 გაცემული საბურთალოს რაიონის შსს მიერ 03.02.1998წ.) და ეკა დათიაშვილმა (დაბ.04.11.1970წ., მცხ.ქ.თბილისში, საბურთალოს ქ.№40, II კორპ. ბ.31, პ/მ №01024004760, №გ0602487 გაცემული ქ.თბილისის საბურთალოს სმრ სამსახურის მიერ 07.12.2004წ.) მომმართეს.

მე შევამოწმე გიორგი დათიაშვილის და ეკა დათიაშვილის ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მე დავრწმუნდი მათი ნების გამოვლენის ნამდვილობაში და ჩემი თანდასწრებით პირადად შეასრულეს თავიანთი ხელმოწერები, რასაც ვამოწმებ.

გადახდილია სახელმწიფო ბაჟი 4 ლარი.

ნოტარიუსი ქ.ოდილავაძე



ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა
"საელჩო 2005"-ის დებულება

მუხლი 1. წინამდებარე დებულება განსაზღვრავს ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა "საელჩო 2005"-ის (შემდგომში "ამხანაგობა") ერთობლივი საქმიანობის სახეობას და მიზანს, მის ხანგრძლივობას, წევრთა უფლება-მოვალეობებს, ამხანაგობიდან გასვლის წესს, თავმჯდომარისა და საინიციატივო ჯგუფის უფლებამოსილებას, მართვის სტრუქტურასა და ფუნქციებს, ერთობლივი საქმიანობის შეწყვეტისა და ქონების განაწილების წესს.

მუხლი 2. წინამდებარე დებულების პირობები სავალდებულოა ყოველი წევრისათვის.

მუხლი 3. ი.მ.ა. "საელჩო 2005" შექმნილია მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის ასაშენებლად მენაშენეთა მიერ.

მუხლი 4. ამხანაგობა შექმნილია ვადით მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის ექსპლუატაციაში მიღებისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე.

მუხლი 5. ამხანაგობის რომელიმე წევრის ან წევრების გასვლა (შეცვლა) ან გარდაცვალება არ იწვევს ამხანაგობის დაშლას.

მუხლი 6. ამხანაგობის წევრები კისრულობენ ვალდებულებას, იურიდიული პირის შეუქმნელად, ერთობლივად იმოქმედონ ერთიანი სამეურნეო მიზნის მისაღწევად, სახელდობრ მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის ასაშენებლად.

მუხლი 7. ყოველი წევრი იღებს ვალდებულებას დროულად მოახდინოს საწევრო შენატანების შეტანა ამხანაგობაში.

მუხლი 8. ამხანაგობიდან გამსვლელ წევრს კომპენსაცია მიეცემა ფულადი სახით, გარდა იმ შემთხვევისა როდესაც შესაძლებელია უძრავი ქონების სახით განხორციელებული შენატანის უკან გამოტანა და ეს არ წინააღმდეგება წინამდებარე დებულების მე-11-ე მუხლს.

მუხლი 9. ამხანაგობის წევრის მიერ თავისი წილობრივი შენატანისათვის დადგენილი ვადის ან გრაფიკის (რომელიც განისაზღვრება მე-13-ე მუხლში აღნიშნულ ხელშეკრულებებში) გადაცილების შემთხვევაში, როდესაც გადაცილება შეადგენს 21 (ოცდა ერთი) კალენდარულ დღეს, ან თუ წევრმა ვერ შეძლო ნაკისრი ვალდებულების სრულად და სათანადოდ შესრულება, ამხანაგობის მიერ განიხილება როგორც უარი წევრის მიერ ნაკისრი

ვალდებულების შესრულებაზე, მას ეცნობება ამის შესახებ და დაიწყება მის წილზე უფლების გასხვისების პროცედურა შესაბამისი ახალი წევრის მოძებნით. ამხანაგობა აუნაზღაურებს წევრს მის მიერ პროცედურის დაწყების მომენტამდე განხორციელებულ შენატანს.

მუხლი 10. იმ შემთხვევაში, როდესაც წევრი გამოთქვამს სურვილს ამხანაგობიდან გასვლაზე, მაშინ უნდა დაიწყოს გამსვლელი წევრის წილზე უფლების გასხვისების პროცედურა შესაბამისი ახალი წევრის მოძიებით, რომლის სრული შესატანი თანხა უნდა იყოს არანაკლები გამსვლელი წევრის მიერ განსახორციელებელი მთლიანი შენატანისა, რის შედეგადაც გამსვლელი წევრი დაკარგავს უფლებას თავის წილზე და ეს უფლება გადაეცემა პირს (შემომსვლელ წევრს), რომელიც მოახდენს საჭირო ფინანსურ უზრუნველყოფას, ხოლო ამის შემდგომ გამსვლელ წევრს დაუბრუნდება მის მიერ განხორციელებული შენატანი.

მუხლი 11. ამხანაგობიდან გასვლა დაუშვებელია ისეთ დროს ან ისეთ ვითარებაში, რომელიც საზიანო იქნება ერთობლივი საქმიანობისათვის.

მუხლი 12. ამხანაგობის ყოველ წევრს შეუძლია მისი წილობრივი შენატანით წარმოქმნილი უფლების გასხვისება, წინამდებარე დებულების მე-11 მუხლის გათვალისწინებით, თუ ამას დაეთანხმება ამხანაგობის თავმჯდომარე. ამ შემთხვევაში უფლების შემძენი პირი ხდება უფლების გამსხვისებელი წევრის უფლებამონაცვლე და მასზე გადადის გამსხვისებელი წევრის ყველა უფლება და ვალდებულება.

მუხლი 13. თითოეული წევრის შენატანის ღირებულება, შენატანის ვადები, წილები, წილების შესაბამისად მისაღები ქონება და ამ ქონების მდგომარეობა დეტალური სპეციფიკაციით განისაზღვრება ცალკე დადებული ინდივიდუალური ხელშეკრულებებით.

მუხლი 14. წევრების მიერ განხორციელებული შენატანების სანაცვლოდ მისაღები ქონების მიღმა დარჩენილი ქონება წარმოადგენს საინიციატივო ჯგუფის საკუთრებას.

მუხლი 15. საინიციატივო ჯგუფის და თავმჯდომარის მიერ ხდება ამხანაგობის შექმნის ორგანიზება, იღებენ წინამდებარე დებულებას და მოქმედებენ მის შესაბამისად. ყოველ მსურველს თავისი შენატანით შეუძლია მონაწილეობა მიიღოს ამხანაგობის ერთობლივ საქმიანობაში საერთო მიზნის მისაღწევად (წინამდებარე დებულების მე-3-ე მუხლის შესაბამისად).

მუხლი 16. საინიციატივო ჯგუფი და ამხანაგობის სხვა წევრები თანახმა არიან საინიციატივო ჯგუფის ქონება (წინამდებარე დებულების 14-ე მუხლი) მართოს და განკარგოს (გაასხვისოს, იპოთეკით დატვირთოს, დააგირავოს და ა.შ.) ამხანაგობის თავმჯდომარემ ერთპიროვნულად, თავისი შეხედულებისამებრ, ამხანაგობის ინტერესების შესაბამისად და ანიჭებენ მას ამის უფლებამოსილებას.

მუხლი 17. ამხანაგობის საქმიანობის ყოველდღიურ მართვას ანხორციელებს თავმჯდომარე.

მუხლი 18. თავმჯდომარე წარმოადგენს ამხანაგობას მესამე პირებთან ურთიერთობაში და მის მიერ დადებული გარიგებები ნამდვილია, რის უფლებამოსილებასაც ამხანაგობის წევრები ანიჭებენ თავმჯდომარეს.

მუხლი 19. თავმჯდომარის დავალებების შესაბამისად საინიციატივო ჯგუფის წევრი ანხორციელებს სხვადასხვა სახის საქმიანობას.

მუხლი 20. ამხანაგობის თავმჯდომარეს წინამდებარე დებულების მე-14-ე, მე-16-ე, მე-17-ე, მე-18-ე და მე-19-ე მუხლებში აღნიშნული უფლებამოსილების გარდა მინიჭებული აქვს შემდეგი უფლებამოსილება:

ა) ამხანაგობის ყოველდღიური მართვის განხორციელებისას მიიღოს გადაწყვეტილებები ამხანაგობის საქმიანობასთან დაკავშირებულ ნებისმიერ საკითხზე.

ბ) განსაზღვროს ამხანაგობის საქმიანობის ძირითადი მიმართულებები.

გ) მოახდინოს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შეუფერხებლად წარმოებისათვის საჭირო ფინანსური სახსრების მოზიდვის ორგანიზაციული უზრუნველყოფა.

დ) მიიღოს გადაწყვეტილება ამხანაგობის წევრის შეცვლის, გასვლის და გარიცხვის შესახებ წინამდებარე დებულების მე-11-ე მუხლის გათვალისწინებით, განახორციელოს მე-9-ე, მე-10-ე და მე-12-ე მუხლში აღნიშნულ პროცედურები.

ე) მოიწვიოს ამხანაგობის საერთო კრება.

მუხლი 21. თავმჯდომარე განკარგავს ამხანაგობის ფინანსურ სახსრებს ერთობლივი საქმიანობის შესაბამისად ამხანაგობის მიზნის მისაღწევად.

მუხლი 22. იმ შემთხვევაში, თუ თავმჯდომარე ვერ შეძლებს მასზე დაკისრებული ვალდებულებების შესრულებას (მშენებლობის ორგანიზაციული და ფინანსური სახსრების მოზიდვის უზრუნველყოფა) და მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის შეფერხების საშიშროება

წარმოიშობა, მაშინ საინიციატივო ჯგუფი ვალდებულია ალტერნატიული წყაროებიდან მოიზიდოს მშენებლობის დასასრულებლად საჭირო ფინანსური სახსრები. ასეთ შემთხვევაში თავმჯდომარე კარგავს თავის წილს (უფლებას წილზე) იმ ოდენობით, რა ოდენობითაც ეს წილი (უფლება წილზე) გადაეცემა ინვესტორს.

მუხლი 23. ამხანაგობის წევრებისა და მესამე პირების წინაშე თავმჯდომარე პასუხს აგებს თავისი შენატანისა და მის სანაცვლოდ ასაშენებელი ფართის ოდენობით, იმ შემთხვევაში როდესაც არასასურველი შედეგები დადგა მისი ბრალეული მოქმედებით (უმოქმედობით).

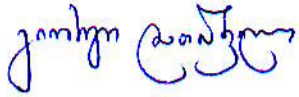
მუხლი 24. ერთობლივი საქმიანობის მონაწილენი ვალდებულნი არიან არ გაახმაურონ ერთობლივი საქმიანობის შედეგად მიღებული კონფიდენციალური ინფორმაცია.

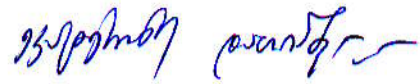
მუხლი 25. ერთობლივი საქმიანობის მონაწილენი თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან, ვალდებულების შეუსრულებლობისაგან თუკი ეს გამოწვეული იყო დაუძლეველ ძალთა გარემოებათა გამო.

მუხლი 26. დაუძლეველი ძალა ნიშნავს ისეთ გარემოებას, რომელიც წამროიშვება მხარეთა ნების გარეშე და რომლის დადგომის და მოქმედების კონტროლი აღემატება გონივრულ კონტროლს, თანახმად "ინკოტერმს-92"-ისა რომელიც კერძოდ მოიცავს (მაგრამ არ შემოიფარგლება) სტიქიურ უბედურებებს, მიწისძვრებს, საომარ მოქმედებებს, სამოქალაქო არეულებებს და სხვა. კანონმდებლობის შეცვლა. ხელისუფლების მოქმედებები. აგრეთვე სასამართლოების გადაწყვეტილებები (განჩინებები). ადგილობრივი და ცენტრალური მმართველობის ორგანოების, მუნიციპალიტეტის გადაწყვეტილებები და სხვა საკანონმდებლო, კანონქვემდებარე, ადმინისტრაციულ სამართლებრივი აქტები, ყველა იმ სახის ქმედებები, რომლებიც ზემოთხსენებლის მსგავსად შეუძლებელს გახდიან ნაკისრი ვალდებუელებების შესრულებას, ამ შემთხვევაში ვალდებულების შესრულება გადაიწევს იმ ვადით რა პერიოდშიც იარსებებს დაუძლეველი ძალთა სიტუაცია.

მუხლი 27. ერთობლივი საქმიანობა წყდება აშენებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში მიღებისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდგომ, გარდა მე-13 მუხლში აღნიშნული ინდივიდუალური ხელშეკრულებებით გათვალიწინებული ცალკეული შემთხვევებისა.

მუხლი 28. ერთობლივი საქმიანობის შედეგად შექმნილი ქონება ნაწილდება მონაწილეებზე მათი წილების შესაბამისად რაც განსაზღვრულია ინდივიდუალური ხელშეკრულებებით.

იმა "საელჩო 2005"-ის თავმჯდომარე:  /გ. დათიაშვილი/

საინიციატივო ჯგუფის წევრი:  /ე. დათიაშვილი/

სანოტარო აქტი

საქართველო

რეესტრში რეგისტრაციის № 1941.

ორი ათას ხუთი წლის ოთხ თებერვალს, მე ქეთევან ოდილავაძეს, ნოტარიუს ქ.თბილისში, ჩემს სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქ.თბილისი, გ.ტაბიძის ქ.№4 მომმართეს: გიორგი დათიაშვილმა და ეკა დათიაშვილმა.

მათ განაცხადეს, რომ არიან ინდივიდუალურ მენაშენეთა ამხანაგობა „საელჩო 2005“-ის დამფუძნებლები. მათ წარმოადგინეს დებულება და მოითხოვეს მისი სანოტარო წესით დამოწმება. მე შევამოწმე მათი პირადობა წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტებით და დავრწმუნდი, რომ მე ნამდვილად: გიორგი დათიაშვილმა (დაბ.18.04.1972წ., მცხ.ქ.თბილისში, საბურთალოს ქ.№40, პ/მ №01024022915, №გ0193116 გაცემული საბურთალოს რაიონის შსს მიერ 03.02.1998წ.) და ეკა დათიაშვილმა (დაბ.04.11.1970წ., მცხ.ქ.თბილისში, საბურთალოს ქ.№40, II კორპ. ბ.31, პ/მ №01024004760, №გ0602487 გაცემული ქ.თბილისის საბურთალოს სმრ სამსახურის მიერ 07.12.2004წ.) მომმართეს.

მე შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და ვადასტურებ, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მე დავრწმუნდი მათი ნების გამოვლენის ნამდვილობაში. დებულება შეესაბამება საქართველოს კანონმდებლობას. მე დამფუძნებლებს წავუკითხე დებულება და განვუმარტე მისი შინაარსი, აგრეთვე მასზე ხელმოწერის სამართლებრივი შედეგები. მათ განაცხადეს, რომ დებულება ზუსტად გამოხატავს მათ ნებას. შემდეგ მათ ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერეს ხელი დებულებას.

გადახდილია საზღაური 25 ლარი (სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის ნოტარიუსის საზღაურის შესახებ საქართველოს კანონი 11 ივნისი 1998წ. №1417 II-ს)

ქ.თბილისის სანოტარო ბიუროს

ნოტარიუსი ქ.ოდილავაძე