დამტკიცებულია

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ,,_____"-ის წევრთა კრების მიერ

ოქმი №_____ 2026 წლის /_____ /_____/

ამხანაგობის თავმჯდომარე -/_____/ /_____/

(სახელი, გვარი) (ხელმოწერა)

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის იურიდიული მისამართი:

ქ. თბილისი, _____

წ ე ს დ ე ბ ა

მუხლი 1. ამხანაგობის მიზნები და ამოცანები

ამხანაგობის მიზნები და ამოცანებია:

ა) ამხანაგობის წევრთა მიერ კომუნალური საკითხების გადაწყვეტა და ხელშეწყობა;

ბ) წესდებით გათვალისწინებული მიზნების მისაღწევად, ფიზიკურ და იურიდიულ პირებთან და სხვა ამხანაგობებთან ხელშეკრულების დადება;

გ) ამხანაგობის სხვაგვარი საქმიანობა, რომელიც არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობას;

დ) ამხანაგობის საერთო საკუთრების მოვლა-პატრონობა, ექსპლუატაცია და განვითარება;

მუხლი 2. ამხანაგობის წევრები

1) ამხანაგობის წევრი არის მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრე, რომელიც გამოთქვამს ამხანაგობაში გაწევრიანების სურვილს;

2) იმ შემთხვევაში, თუ საცხოვრებელი სახლი ეკუთვნის რამდენიმე მესაკუთრეს საერთო საკუთრების უფლებით, ისინი იღებენ გადაწყვეტილებას ამხანაგობაში თავიანთი წარმომადგენლის დანიშვნის შესახებ. თუ მესაკუთრეები არ დანიშნავენ წარმომადგენელს, წარმომადგენლად ჩაითვლება მესაკუთრეებს შორის უხუცესი მესაკუთრე.

3) ამხანაგობის წევრს უფლება აქვს:

ა) საკუთარი შეხედულებისამებრ სხვა წევრებთან შეუთანხმებლად ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ბინას.

ბ) ამხანაგობის სახსრებიდან აინაზღაუროს ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ზარალის თავიდან აცილების მიზნით გონივრულობის ფარგლებში გაწეული ხარჯები.

გ) მონაწილეობდეს ამხანაგობის საქმიანობაში.

დ) მიიღოს ინფორმაცია ამხანაგობის საქმიანობის შესახებ. D

ე) აირჩიოს ან არჩეულ იქნეს ამხანაგობის თავმჯდომარედ.

ვ) განახორციელოს კანონმდებლობით მინიჭებული სხვა უფლებები.

4. ამხანაგობის წევრი ვალდებულია:
ა) ისეთ მდგომარეობაში შეინარჩუნოს და იმგვარად გამოიყენოს საკუთრება და ამხანაგობის საერთო ქონება, რომ ამით სხვა მესაკუთრეს არ მიადგეს ზიანი.
ბ) ითმინოს ზემოქმედება მის ბინაში არსებულ სახლის ნაწილსა და ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე.
გ) მონაწილეობა მიიღოს ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობასა და ექსპლოატაციისათვის საჭირო ხარჯებში.
დ) დაიცვას ხანძარსაწინააღმდეგო, სანიტარული და სხვა ნორმები.

მუხლი 3. ამხანაგობის სამართლებრივი სტატუსი

1) ამხანაგობა არ არის იურიდიული პირი; მას შეიძლება გააჩნდეს საანგარიშებო და სხვა ანგარიშები საბანკო დაწესებულებებში, აგრეთვე სხვა საჭირო რეკვიზიტები;
2) ამხანაგობა პასუხს არ აგებს თავისი წევრების ვალდებულებებზე. საცხოვრებელი სახლის გასხვისების შემთხვევაში ამხანაგობის წევრის ამხანაგობის წევრობასთან დაკავშირებულ შეუსრულებელ ვალდებულებებზე პასუხს აგებს ახალი მესაკუთრე პერსონალურად და როგორც სოლიდარული მოვალე.

მუხლი 4. ამხანაგობის საქმიანობის მართვა

1) ამხანაგობის წევრები ერთობლივად უძღვებიან ამხანაგობის საქმეებს, ხოლო მესამე პირებთან ურთიერთობაში ამხანაგობას წარმოადგენს თავმჯდომარე ამხანაგობის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების შესაბამისად.
2) ამხანაგობის წევრებს შეუძლიათ ხმათა უმრავლესობით ამხანაგობის საქმეთა მართვა განსაზღვრულ შემთხვევებში დააკისრონ ერთობლივი საქმიანობის ერთ ან რამდენიმე მონაწილეს.
3) ამხანაგობის ხელშეკრულების მონაწილეს შეიძლება ჩამოერთვას საქმეების მართვის უფლებამოსილება ხელშეკრულებით მასზე დაკისრებული მოვალეობების უხეშად დარღვევის გამო მონაწილეთა ხმების უმრავლესობის გადაწყვეტილებით.
4) ამხანაგობის წევრს უფლება აქვს უარი თქვას საქმეების მართვაში მონაწილეობაზე. ამისათვის ის წარუდგენს სხვა მონაწილეებს წერილობით განცხადებას საქმეების მართვაში მონაწილეობაზე უარის თქმის შესახებ. ასეთ პირს შუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს მისთვის საჭირო ინფორმაცია მონაწილეებისაგან.

მუხლი 5. ამხანაგობის მართვის ორგანო

1) ამხანაგობის მართვის უმაღლესი ორგანო არის ამხანაგობის წევრთა საერთო კრება.
2) ამხანაგობის მიმდინარე საქმიანობას უძღვება ამხანაგობის თავმჯდომარე.

მუხლი 6. ამხანაგობის წევრთა კრება

1) ერთობლივ საქმიანობას ამხანაგობის წევრები ახორციელებენ საერთო კრების მეშვეობით;
2) ამხანაგობის წევრთა კრება მოიწვევა ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ წელიწადში ერთხელ მაინც. კრებას უძღვება თავმჯდომარე, თუ კრება სხვა რამეს არ გადაწყვეტს.
3) თუ თავმჯდომარე არ არის, ან იგი თავისი მოვალეობის საწინააღმდეგოდ თავს არიდებს კრების მოწვევას, კრება შეიძლება მოიწვიოს ნებისმიერმა წევრმა.
4) გადაუდებელი აუცილებლობის შემთხვევაში კრება მოიწვევა დაუყოვნებლივ.
5) კრება შესაძლოა შეიკრიბოს ნებისმიერი მონაწილის წერილობითი მოთხოვნისას ან საჭიროებისამებრ, რიგგარეშედ. სხდომის ჩატარების შესახებ ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოთ სხდომამდე არანაკლებ 5 დღით ადრე დაზღვეული წერილის, ფაქსის, ტელეფონის ან მეილის საშუალებით. აღნიშნული წესით სხდომის მოწვევას უზრუნველყოფს ამხანაგობის თავმჯდომარე ამხანაგობის წევრთა შეტყობინების გზით.
6) კრების მოწვევის შესახებ ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოთ წერილობით. ამხანაგობის წევრთა კრების მოწვევის შეტყობინებაში აღნიშნული უნდა იყოს:
   ა) კრების მოწვევის ინიციატორი;
   ბ) კრების ჩატარების ადგილი და დრო;
   გ) კრების დღის წესრიგი;
7) ამხანაგობის წევრთა კრებაზე გადაწყვეტილების მიღებისას თითოეულ მესაკუთრეს აქვს ერთი გადამწყვეტი ხმა. თუ სახლს რამდენიმე მესაკუთრე ჰყავს, მათ შეუძლიათ ხმის უფლება მხოლოდ ერთობლივად გამოიყენონ. თუ მესაკუთრეს აქვს რამდენიმე საცხოვრებელი სახლი, მას აქვს საცხოვრებელი სახლების რაოდენობის შესაბამისი ხმები.
8) ამხანაგობის წევრთა კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუ მას ესწრება ამხანაგობის წევრთა 2/3.
9) თუ კრება არ არის გადაწყვეტილებაუნარიანი, მაშინ ინიციატორი ხელმეორედ იწვევს ამხანაგობის წევრთა კრებას იმავე დღის წესრიგით; ეს კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია მონაწილეთა რაოდენობის მიუხედავად, რომლის შესახებაც უნდა აღინიშნოს კრების მოწვევისას.
10) ამხანაგობის წევრთა კრებაზე გადაწყვეტილებები მიიღება დამსწრეთა ხმების ნახევარზე მეტით, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი.
11) ამხანაგობის წევრს უფლება არ აქვს მონაწილეობა მიიღოს კენჭისყრაში, თუ:
   ა) არის ინტერესთა კონფლიქტი;
   ბ) საკითხი ეხება მის წინააღმდეგ სასამართლოში შეტანილ სასარჩელო განცხადებას.
12) ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილების შესრულება სავალდებულოა ამხანაგობის თითოეული წევრისათვის. მათ შორის მათთვის, ვინც წილისყრაში მონაწილეობა არ მიიღო ნებისმიერი მიზეზით.

მუხლი 7. ამხანაგობის თავმჯდომარე

ამხანაგობის თავმჯდომარე საერთო კრების სხდომაზე აირჩევა ამხანაგობის წევრთა ხმების არანაკლებ 2/3-ით 1 (ერთი) წლის ვადით.

თუ თავმჯდომარის 1 (ერთი) წლის უფლებამოსილების ვადის გასვლის დროისთვის ახალი თავმჯდომარის არჩევის საკითხზე შესაბამისი დღის წესრიგით საერთო კრება არ არის მოწვეული, ან მოწვეული კრება ვერ მიიღებს გადაწყვეტილებას თავმჯდომარის არჩევის შესახებ, მოქმედი თავმჯდომარე, ამხანაგობის საქმიანობის უწყვეტობის უზრუნველსაყოფად, აგრძელებს თავმჯდომარის უფლებამოსილების განხორციელებას იმ დრომდე, ვიდრე შესაბამისი დღის წესრიგით მოწვეული საერთო კრება არ აირჩევს ახალ თავმჯდომარეს ან ხელახლა არ აირჩევს მოქმედ თავმჯდომარეს.

აღნიშნული წესი არ ზღუდავს ამხანაგობის წევრთა უფლებას, საქართველოს კანონმდებლობითა და ამ წესდებით დადგენილი წესით მოიწვიონ საერთო კრება.

ამხანაგობის თავმჯდომარე:

ა) უძღვება საერთო კრებას;

ბ) უზრუნველყოფს საერთო კრების გადაწყვეტილების შესრულება;

გ) საერთო კრების გადაწყვეტილების საფუძველზე განსაზღვრავს ამხანაგობის საქმიანობის ხარჯებს მიმდინარე სამეურნეო წლისათვის;

დ) განკარგავს ამხანაგობის თანხებს;

ე) გამოდის სასამართლოში ან სხვა ორგანოებში ამხანაგობის სახელით;

ვ) იცავს წესდებითა და კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს;

ზ) უფლებამოსილია ამხანაგობის დამატებითი კრების გადაწყვეტილების გარეშე, საკუთარი შეფასებით, საჭიროებისამებრ და ამხანაგობის ინტერესებიდან გამომდინარე, შეარჩიოს და დაიქირაოს მომსახურე ფიზიკური ან/და იურიდიული პირები, დადოს მათთან ხელშეკრულებები, აგრეთვე შეცვალოს ისინი ან შეწყვიტოს მათთან სახელშეკრულებო ურთიერთობა, თუ მომსახურება არ სრულდება, სრულდება არაჯეროვნად ან აღარ შეესაბამება ამხანაგობის საჭიროებებს. აღნიშნული უფლებამოსილება ხორციელდება დამტკიცებული ბიუჯეტის, წინამდებარე წესდების, დადებული ხელშეკრულების პირობებისა და საქართველოს კანონმდებლობის დაცვით;

თ) ამხანაგობის წევრის მიერ ყოველთვიური შენატანის დადგენილ ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში, წერილობითი გაფრთხილებისა და დამატებითი გონივრული ვადის უშედეგოდ გასვლის შემდეგ, უფლებამოსილია უზრუნველყოს ლიფტით სარგებლობის შეზღუდვა მხოლოდ საქართველოს კანონმდებლობით დასაშვებ ფარგლებში, ტექნიკური და სახანძრო უსაფრთხოების მოთხოვნების დაცვით და იმ პირობით, რომ არ შეიქმნება ადამიანის სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისათვის საფრთხე. თუ დავალიანება აღემატება 500 (ხუთას) ლარს, თავმჯდომარე უფლებამოსილია კრებასთან შეთანხმებით უზრუნველყოს დავალიანების საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე მიბმულ ვალდებულებად რეგისტრაცია, აგრეთვე ამხანაგობის სახელით მიმართოს სასამართლოს დავალიანების ამოსაღებად, მოითხოვოს სარჩელის უზრუნველყოფის კანონით გათვალისწინებული ღონისძიებების, მათ შორის მოვალის

საბანკო ანგარიშებზე ყადაღის გამოყენება და კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების აღსრულება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მუხლი 8. ერთობლივი საქმიანობისთვის გათვალისწინებული ქონება (შენატანები)

1) ამხანაგობის შემოსავალი შეიძლება იყოს ნებისმიერი სახის შემოსავალი, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობით არ არის აკრძალული.
2) ამხანაგობას უფლება აქვს ეწეოდეს სამეწარმეო საქმიანობას, რომლიდან მიღებული შემოსავალი გამოყენებულ უნდა იქნეს ამხანაგობის საერთო ინტერესებისათვის.
3) ამხანაგობის ყოველთვიური მოსაკრებელი ყველა კორპუსის პირველ სართულზე მდებარე ბინებისთვის განისაზღვრება 55 (ორმოცდათხუთმეტი) ლარით, რადგან ისინი არ სარგებლობენ ლიფტით, ხოლო დანარჩენი ბინებისთვის — 65 (სამოცდახუთი) ლარით.
4) კომერციPული ფართების მესაკუთრეებისთვის ყოველთვიური მოსაკრებელი განისაზღვრება 1.5 (ერთი ლარი და ორმოცდაათი თეთრი) ლარის ოდენობით თითოეულ 1 (ერთ) კვ.მ ფართობზე.

მუხლი 9. ამხანაგობის ლიკვიდაცია

ამხანაგობის ლიკვიდაცია ხდება :

ა) ყველა ინვიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრე გახდება ერთი პირი;
ბ) ამხანაგობის წევრთა ¾-ის გადაწყვეტილებით;
გ) კანონმდებლობით დადგენილ სხვა შემთხვევებში.

ამ წესდებასა და საქართველოს მოქმედ კანონმდებლობას შორის არსებული შეუსაბამობის შემთხვევაში მოქმედებს კანონი.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „_____“- ის

კრების თავმჯდომარე - /_____/

(სახელი, გვარი, ხელმოწერა)