

დამტკიცებულია საერთო კრების მიერ

25 მარტი, 2011 წელი

ბინათმშენებლობის კომპანია „მუსხეთი“

წ ე ს ღ ე ბ ა

ქ. თბილისი

2011

1. ტერმინთა განმარტება:

„საცხოვრებელი კომპლექსი“ - ბორჯომი, დაბა ბაკურიანი დიდველი, არსებული შენობა-ნაგებობა, რომელიც შედგება საცხოვრებელი ბინების, კომერციული ფართების და საერთო საკუთრების ფართებისგან.

„ამხანაგობის წევრი“ – საცხოვრებელ კომპლექსში მდებარე ინდივიდუალური საკუთრების მქონე პირი.

„ამხანაგობა“ – ინდივიდუალური საკუთრების (საცხოვრებელი და/ან კომერციული ფართების) მესაკუთრეთა გაერთიანება, რომელიც არ წარმოადგენს იურიდიულ პირს.

„საერთო ქონების მოვლა-პატრონობა და ექსპლუატაცია“ – საერთო ქონების ყოველდღიური ფუნქციონირების, გამართული ფუნქციური და ფიზიკურ-ტექნიკური მდგომარეობის უზრუნველყოფისაკენ მიმართული საჭირო ქმედებები.

„საერთო ქონების მართვა“ – კომპლექსის მოვლა-პატრონობა, საერთო ქონების განვითარება და საერთო ქონების ექსპლუატაცია.

„საერთო ქონება/საერთო საკუთრება“ – ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, დანადგარები, საინჟინრო – კომუნიკაციური მოწყობილობა და გაყვანილობა, რომელიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება.

„საერთო ქონების განვითარება“ – ქმედება, რომელიც განკუთვნილია საერთო ქონების გაუმჯობესებისაკენ, ფუნქციური ცვლილებებისაკენ ან რეკონსტრუქციისაკენ.

2. ამხანაგობის სახელწოდება:

2.1. ამხანაგობის სახელწოდებაა - ბმა „მესხეთი“. (შემდგომში „ამხანაგობა“)

3. ამხანაგობის სამართლებრივი სტატუსი

- 3.1. ამხანაგობა წარმოადგენს ინდივიდუალური საკუთრების (საცხოვრებელი და/ან კომერციული ფართების) მესაკუთრეთა გაერთიანებას, რომელიც არ არის იურიდიული პირი.
- 3.2. ამხანაგობის წევრობა სავალდებულოა ინდივიდუალური საკუთრების ყველა მესაკუთრისთვის.
- 3.3. ამხანაგობას შეიძლება ჰქონდეს დამოუკიდებელი ბიუჯეტი, საანგარიშგებო და სხვა ანგარიშები ბანკში, ბუჯეტი და სხვა საჭირო რეკვიზიტები.
- 3.4. ამხანაგობას შეიძლება ჰქონდეს შემოსავალი, ამხანაგობის შემოსავლის წყარო შეიძლება იყოს ნებისმიერი სახის შემოსავალი, რაც არ არის აკრძალული საქართველოს კანონმდებლობით.
- 3.5. ამხანაგობას აქვს განცალკევებული ქონება; მას შეუძლია თავისი სახელით შეიძინოს ქონებრივი, არაქონებრივი უფლებები და ვალდებულებები;
- 3.6. სამართლებრივ ურთიერთობებში ამხანაგობას წარმოადგენს ამხანაგობის თავმჯდომარე, ან საამისოდ უფლებამოსილი პირი;

- 3.7. ამხანაგობა შექმნილია განუსაზღვრელი ვადით.
- 3.8. ამხანაგობა პასუხს არ აგებს თავისი წევრების ვალდებულებებზე, ასევე ამხანაგობის წევრი პასუხს არ აგებს ამხანაგობის სხვა წევრის ვალდებულებებზე.

4. ამხანაგობის აღბილსამყოფელი:

- 4.1. ამხანაგობის მისამართია: ბორჯომი, დაბა ბაკურიანი, დიდველი.

5. ამხანაგობის მიზნები და ამოცანები:

- 5.1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიზნები და ამოცანებია:
 - 5.1.1. საერთო ქონების მოვლა-პატრონობა, ექსპლუატაცია და განვითარება.
 - 5.1.2. საერთო საკუთრების სათანადო ტექნიკური, ხანძარსაწინააღმდეგო, ეკოლოგიური და სანიტარული მდგომარეობის უზრუნველყოფა და ხელშეწყობა.
 - 5.1.3. წესდებით გათვალისწინებული მიზნების მისაღწევად ფიზიკური და იურიდიული პირებთან თანამშრომლობა და გარიგებების დადება;
 - 5.1.4. სხვა ისეთი საქმიანობის განხორციელება, რომელიც ემსახურება ამხანაგობის მიზნებს და არ იკრძალება კანონით.

6. ამხანაგობის ბიუჯეტი

- 6.1. ამხანაგობას აქვს საკუთარი ბიუჯეტი, რომელიც ხმარდება ამხანაგობის განვითარებასა და საერთო საკუთრების მოვლა-პატრონობის, ასევე ამხანაგობის ფუნქციონირებისათვის აუცილებელი, კომუნალური თუ სხვა სახის ხარჯების დაფარვას.
- 6.2. ბიუჯეტთან ერთად ასევე განისაზღვრება ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების რეგულარული ხარჯებისა და ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარებასთან დაკავშირებული დამატებითი სადანახარჯო შენატანების ოდენობა.
- 6.3. ამხანაგობის თავმჯდომარე, მომავალი წლის ბიუჯეტის პროექტს და მისი შევსების წესს არაუგვიანეს ნოემბრის თვისა წარუდგენს დასამტკიცებლად ამხანაგობის წევრთა კრებას.
- 6.4. ამ წესდების მიღების შემდეგ, ამხანაგობის პირველ ბიუჯეტს თავმჯდომარე შეიმუშავებს და წარუდგენს დასამტკიცებლად ამხანაგობის წევრთა კრებას წესდების მიღებიდან **2 თვის ვადაში**.
- 6.5. ამხანაგობის წევრთა კრება ხმის უფლების მქონე დამსწრე ამხანაგობის წევრთა 2/3 ით ამტკიცებს ბიუჯეტს, რომელიც შესასრულებლად სავალდებულოა ამხანაგობის ყველა წევრისათვის, მათ შორის მათთვისაც ვინც მონაწილეობა არ მიიღო ბიუჯეტის დამტკიცებაში ან/და არ დაუჭირა მხარი ბიუჯეტის წარმოდგენილ პროექტს.
- 6.6. ბიუჯეტის შესრულებას ზედამხედველობს ამხანაგობის თავმჯდომარე.
- 6.7. ბიუჯეტის მიმართ ამხანაგობის წევრთა მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის ამხანაგობის წევრის მიმართ გატარდება ამ წესდებითა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიებები.

7. ამხანაგობის უფლებები და ამხანაგობის უფლებების შეზღუდვა

- 7.1. ამხანაგობას უფლება აქვს:
 - 7.1.1. შეიძინოს უძრავი და მოძრავი ქონება;
 - 7.1.2. იჯარით გასცეს, გააქიროს, გაცვალოს, გაასხვიოს ან ჩამოწეროს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო მოძრავი და ან უძრავი ქონება;

- 7.1.3. დააზღვიოს ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება;
- 7.1.4. ისარგებლოს საბანკო კრედიტით;
- 7.1.5. ეწოდეს ეკონომიკური საქმიანობას, რომლიდანაც მიღებული შემოსავალი, პირველ რიგში, გამოყენებული უნდა იქნას ამხანაგობის მიზნების შესაბამისად.
- 7.1.6. ამხანაგობის მიზნებიდან და ამოცანებიდან გამომდინარე გააფორმოს და შეწყვიტოს ხელშეკრულებები მესამე პირებთან.
- 7.1.7. განახორციელოს სხვა ქმედებები, რომელიც არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობას.
- 7.2. ამხანაგობას არ აქვს უფლება:
 - 7.2.1. თავდებად დაუდგეს მესამე პირებს, უზრუნველყოს მესამე პირთა ვალდებულებები;
 - 7.2.2. ამხანაგობას არ აქვს უფლება დადოს გარიგებები, რომლებიც არ გამომდინარეობენ და არ ემსახურებიან ამხანაგობის ამოცანების შესრულებას.

8. ამხანაგობის წევრობა

- 8.1. ამხანაგობის წევრს წარმოადგენს საცხოვრებელ კომპლექსში ინდივიდუალური საკუთრების მქონე პირი.
- 8.2. იმ შემთხვევაში, თუ ინდივიდუალურ საკუთრებას საერთო საკუთრების უფლებით ჰყავს ერთზე მეტი მესაკუთრე, ისინი იღებენ გადაწყვეტილებას ამხანაგობაში თავიანთი წარმომადგენლის დანიშვნის შესახებ. ასეთი წარმომადგენლის დანიშვნის შესახებ გადაწყვეტილებას აფიქსირებენ საერთო კრებაზე ან წერილობით მიმართავენ ამხანაგობას. იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნულ პირებს გადაწყვეტილება წარმომადგენლის დანიშვნის შესახებ არ მიუღიათ, წარმომადგენლად ჩაითვლება მესაკუთრებს შორის უხუცესი მესაკუთრე.
- 8.3. ამხანაგობის წევრობა წარმოიშობა საცხოვრებელ კომპლექსში ინდივიდუალური საკუთრების შეძენისთანავე, დაუშვებელია საცხოვრებელ კომპლექსში ინდივიდუალური საკუთრების ფლობა ამხანაგობის წევრობის გარეშე.
- 8.4. საცხოვრებელ კომპლექსში არასრულწლოვან წევრთა ინტერესებს წარმოადგენენ მათი მშობლები, მეურვეები, ან მზუნველები.
- 8.5. ამხანაგობის წევრობა წყდება საცხოვრებელ კომპლექსში საკუთრების უფლების შეწყვეტის მომენტიდან.
- 8.6. ინდივიდუალური საკუთრების შემძენი საჯარო რეესტრში მესაკუთრედ რეგისტრაციის დღიდან ხდება ამხანაგობის წევრი; ინდივიდუალური საკუთრების შემძენით ინდივიდუალური საკუთრების შემძენი გამოთქვამს თანხმობას წინამდებარე წესდების დებულებებზე და იღებს ყველა იმ უფლებებს და ვალდებულებებს, რომლებიც გათვალისწინებულია კანონით და წინამდებარე წესდებით, მიუხედავად მისი განცხადებისა იყო თუ არა გაცნობილი ამ წესდებას.
- 8.7. ინდივიდუალური საკუთრების მესაკუთრის გარდაცვალების, იურიდიული პირის ლიკვიდაციის ან სხვა მიზეზით საკუთრების უფლების შეწყვეტის მომენტიდან ამ პირის სამართალმემკვიდრე ან ქონების შემძენი პირი, რომელიც ხდება ამხანაგობის წევრი, ვალდებულია ყველა იმ არსებულ ვალდებულებებზე, რაც გააჩნდა ქონების ყოფილ მესაკუთრეს და ქონების ყოფილი მესაკუთრის წევრობის შეწყვეტის მომენტიდან ქონების შეძენის მომენტამდე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისა, საერთო ქონების განვითარების და საერთო ქონების ექსპლუატაციისთვის გაწეულ ხარჯებზე.

9. ამხანაგობის წევრთა წილი საერთო ქონებაში

- 9.1. მესაკუთრის წილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით საცხოვრებელი კომპლექსის ინდივიდუალური საკუთრების საერთო ფართობთან.
- 9.2. ინდივიდუალური საკუთრება არ ექვემდებარება გასხვისებას ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შესაბამისი წილის გარეშე.
- 9.3. არ შეიძლება ინდივიდუალურ საკუთრების იპოთეკით ან სხვაგვარად დატვირთვა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შესაბამისი წილის გარეშე.

10. ამხანაგობის წევრთა უფლებები და ვალდებულებები:

- 10.1. ამხანაგობის წევრს უფლება აქვს :
 - 10.1.1. საკუთარი შეხედულებისამებრ გამოიყენოს თავის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული შენობის ის ნაწილი და გამორიცხოს მათზე სხვა პირთა ყოველგვარი ზემოქმედება, თუ მისი ეს მოქმედება არ ეწინააღმდეგება კანონს, ამ წესდებას ან მესამე პირთა უფლებებს;
 - 10.1.2. ისარგებლოს საერთო ქონებით და მიიღოს მონაწილეობა მის მოვლა-პატრონობასა და მართვაში.
 - 10.1.3. არჩეულ იქნას ამხანაგობის თავმჯდომარედ.
 - 10.1.4. დაესწროს ამხანაგობის საერთო კრებას და ხმის უფლებით მიიღოს მონაწილეობა გადაწყვეტილების მიღებაში; ამხანაგობის თავმჯდომარის არჩევაში და გათავისუფლებაში;
 - 10.1.5. მოითხოვოს ამხანაგობის საქმიანობის წარმართვა მიღებული შეთანხმებების და გადაწყვეტილებების მიხედვით;
 - 10.1.6. გაეცნოს ამხანაგობის კრების ოქმებს და მიიღოს მისი ასლები;
 - 10.1.7. მიიღოს ინფორმაცია ამხანაგობის საქმიანობის შესახებ;
 - 10.1.8. ამხანაგობის წევრი უფლებამოსილია ამხანაგობის თანხმობის გარეშე მიიღოს აუცილებელი ზომები იმ საფრთხის თავიდან ასაცილებლად, რაც ემუქრება საერთო საკუთრებას. ამ მესაკუთრეს უფლება აქვს ამხანაგობისგან მოითხოვოს მის მიერ გაწეული ხარჯების ანაზღაურება შესაბამისი ღონისძიებების განხორციელების აუცილებლობისა და ხარჯების დასაბუთების საფუძველზე.
- 10.2. ამხანაგობის წევრი ვალდებულია:
 - 10.2.1. ისეთ მდგომარეობაში შეინარჩუნოს და იმგვარად გამოიყენოს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული შენობის ნაწილები, აგრეთვე საერთო საკუთრება, რომ ამით არ შელახოს სხვა მესაკუთრეთა ერთად ცხოვრების წესები და არ მიაღვეთ მათ ზიანი;
 - 10.2.2. ითმინოს ზემოქმედებანი მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული შენობის ნაწილებსა და საერთო საკუთრებაზე, თუ ეს ზემოქმედებანი შეესაბამებიან 10.2.1. ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ პირობებს.
 - 10.2.3. ნება დართოს უფლებამოსილ პირებს, შევიდნენ ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული შენობის ნაწილებში და გამოიყენონ ისინი, თუკი ეს აუცილებელია მისთვის მიმდინარე რემონტის ჩასატარებლად. ამ დროს წარმოშობილი ზიანი უნდა ანაზღაურდეს;

- 10.2.4. ითმინოს ღონისძიებები, რომლების აუცილებელია საკომუნიკაციო და მომარაგების ობიექტების მოსაწყობად. მესაკუთრე, რომლის სასარგებლოდაც ტარდება ამგვარი ღონისძიებები, ვალდებულია აანაზღაუროს ამ დროს წარმოშობილი ზიანი.
- 10.2.5. თავისი ინდივიდუალური საკუთრების საერთო საკუთრებაში წილის შესაბამისად მონაწილეობა მიიღოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობის, საერთო ქონების განვითარების და საერთო ქონების ექსპლუატაციისათვის საჭირო ხარჯების გაწევაში.
- 10.2.6. ინდივიდუალური საკუთრების გასხვისებისას ქონების შემქმნელს მიაწოდოს სრული ინფორმაცია ამხანაგობის, ან სხვა პირის წინაშე ინდივიდუალური საკუთრებიდან გამომდინარე არსებული ან/და მოსალოდნელი ვალდებულებების შესახებ და გააცნოს ამხანაგობის წესდება.
- 10.2.7. შეასრულოს საქართველოს კანონმდებლობით და ამ წესდებით დადგენილი სხვა ვალდებულებები.
- 10.2.8. ამხანაგობის წევრის მიერ თავისი ქონების გამოუყენებლობა, ისევე როგორც უარის თქმა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებით სარგებლობაზე, არ ათავისუფლებს მას ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობის, საერთო ქონების განვითარების და ექსპლუატაციის ხარჯებში მონაწილეობისგან.
- 10.2.9. ღამის 12.00 სთ-ის შემდეგ არ გამოიყენოს ფართი იმგვარად, რაც გამოიწვევს ხმაურს ან სხვა მსგავს მოვლენებს, რაც ხელყოფს სხვა მესაკუთრეთა უფლებებს.

11. ამხანაგობის წევრთა პასუხისმგებლობა ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის

- 11.1 ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში წევრს დაეკისრება საურავი გადაუხდელი გადასახადი თანხის 0.5%-ის ოდენობით ყოველი გადაცილებული დღისათვის.
- 11.2 ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებასთან შეთანხმებით ან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ უფლებამოსილ სხვა პირს, “ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად შეუძლია საჯარო რეესტრში დაარეგისტრიროს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის დავალიანება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წინაშე, როგორც უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულება, თუ იგი აღემატება 500 ლარს.
- 11.3. ამხანაგობის წევრის მიერ ამხანაგობის წინაშე წარმოშობილი ვალის შემთხვევაში, ამხანაგობის თავმჯდომარე ამხანაგობის წევრს აძლევს გაფრთხილებას. თუ გაფრთხილების მიუხედავად წევრი არ იხდის ამხანაგობის წინაშე დაგროვილ ვალს, ამხანაგობის თავმჯდომარე, წევრთა 2/3 გადაწყვეტილებით უფლებამოსილია მიმართოს შპს “საქართველოს საარბიტრაჟო-სამომრიგებლო პალატა“-ს და მოითხოვოს დავალიანების მქონე ამხანაგობის წევრის მიმართ კანონმდებლობით გათვალისწინებული ყველა საჭირო ღონისძიებების გატარება (საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა – ყადაღა, ქონების რეალიზაცია და სხვა) ვალის გადახდის მიზნით.

12. ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება

- 12.1 ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას განეკუთვნება მიწის ნაკვეთი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, დანადგარები, საინჟინრო-კომუნიკაციური მოწყობილობები და გაყვანილობები, რომელიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება.
- 12.1 ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას განეკუთვნება ამხანაგობის მიერ შექმნილი მოძრავი ქონება, ფასიანი ქაღალდები და არამატერიალური სიკეთეები; (მათი არსებობის შემთხვევაში).
- 12.2 ამხანაგობის წევრის წილი ამხანაგობის საერთო ქონებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით საცხოვრებელი კომპლექსის ინდივიდუალური საკუთრების საერთო ფართობთან.

13 ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვა (მოვლა-პატრონობა, ექსპლუატაცია, განვითარება)

- 13.1. ამხანაგობის საერთო ქონების მართვა გულისხმობს ამხანაგობის საერთო ქონების მოვლა-პატრონობას, ექსპლუატაციას და განვითარებას.
- 13.2. საერთო ქონების მოვლა-პატრონობა და ექსპლუატაცია:
 - 13.2.1. საერთო ქონების მოვლა-პატრონობა და ექსპლუატაცია გულისხმობს საერთო ქონების ყოველდღიური ფუნქციონირების და გამართული ფიზიკური-ტექნიკური მდგომარეობის უზრუნველყოფისაკენ მიმართულ მოქმედებას.
- 13.3. საერთო ქონების განვითარება;
 - 13.3.1. საერთო ქონების განვითარებისათვის გასაწევი მომსახურება, რომელიც განეკუთვნება საერთო ქონების გაუმჯობესებისაკენ, ფუნქციური ცვლილებებისაკენ ან რეკონსტრუქციისაკენ დადგინდება ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის მიერ.
 - 13.3.2. იმ ღონისძიებებისათვის განეკუთვნება ხარჯის გაწევა (მომსახურების საზღაურის გადახდა) რომელიც შესაძლოა პირდაპირ არ იყოს დაკავშირებული საერთო ქონების მოვლა-პატრონობასა და ექსპლუატაციასთან, თუმცა მიმართული იყოს საერთო ქონების განვითარებისათვის, ამხანაგობის წევრს ეკისრება იმის მიუხედავად მიუცია თუ არა ხმა ამგვარი ღონისძიებების განხორციელებისათვის.

14 ამხანაგობის მართვის ორგანოები

- 14.1. ამხანაგობის მართვას ახორციელებს ამხანაგობის წევრთა საერთო კრება (შემდგომში კრება) და ამხანაგობის თავმჯდომარე.

15 ამხანაგობის წევრთა საერთო კრება

- 15.1 ამხანაგობის წევრები გადაწყვეტილებას იღებენ ამხანაგობის კრებაზე.
- 15.2 კრებაზე განსახილველი საკითხების დაყენების უფლება აქვს ამხანაგობის თავმჯდომარეს ან ამხანაგობის წევრთა ერთ მეთათვის.
- 15.3 კრება მოიწვევა ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ წელიწადში ერთხელ მაინც, რიგგარეშე ამხანაგობის კრება შეიძლება მოწვეული იქნეს ამხანაგობის თავმჯდომარის

ინიციატივით ან ამხანაგობის წევრთა არანაკლებ ერთი მეთედის მოთხოვნით. ამხანაგობის წევრთა არანაკლებ ერთ მეთედს უფლება აქვს თავად მოიწვიოს კრება, თუკი ამხანაგობის თავმჯდომარე თავს არიდებს ამხანაგობის კრების მოწვევას.

- 15.4 კრება მოიწვევა ერთი კვირით ადრე მისი მოწვევის შესახებ წერილობითი განცხადების გაკეთების დღიდან. გადაუდებელი აუცილებლობის შემთხვევაში კრება მოიწვევა დაუყოვნებლივ.
- 15.5 კრების მოწვევის შესახებ განცხადება კეთდება შენობის პირველ სართულზე ან სხვა საჯარო ადგილას ცნობარტა დაფაზე განცხადების ტექსტის გამოკერით, შეტყობინების გაგზავნით ან ვებ გვერდზე გამოქვეყნებით.
- 15.6 კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუ მას ესწრება ამხანაგობის წევრთა ნახევარზე მეტი, თუ საერთო კრება არ არის გადაწყვეტილებაუნარიანი, მაშინ ამხანაგობის თავმჯდომარეს შეუძლია მოიწვიოს ახალი კრება იმავე დღის წესრიგით. ეს კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია ამხანაგობის წევრთა რაოდენობის მიუხედავად, რის შესახებაც უნდა აღინიშნოს კრების მოწვევისას.
- 15.7 კრებაზე ამხანაგობის წევრი სანოტარო წესით დამოწმებული მინდობილობის საფუძველზე შეიძლება წარმოდგენილი იყოს მხოლოდ სხვა წევრით.
- 15.8 კრებას უძღვება ამხანაგობის თავმჯდომარე.

16 კრებაზე გადაწყვეტილების მიღება

- 16.1 კრებაზე გადაწყვეტილების მიღებისას თოთოეულ მესაკუთრეს აქვს აქვს ერთი ხმა, თუ ბინას რამდენიმე მესაკუთრე ჰყავს, მათ შეუძლიათ ხმის უფლება მხოლოდ ერთობლივად გამოიყენონ. თუ მესაკუთრეს აქვს რამდენიმე ბინა, მას აქვს ბინათა რაოდენობის შესაბამისი ხმები.
- 16.2 კრების გადაწყვეტილებები მიიღება მასში მონაწილე ამხანაგობის წევრთა ხმათა უბრალო უმრავლესობით, თუ ამ წესდებით ხმათა სხვა რაოდენობა არ არის დადგენული ამა თუ იმ საკითხისთვის.
- 16.3 საერთო კრების მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები ძალაშია და სავალდებულოა შესასრულებლად ამხანაგობის იმ წევრთათვისაც, რომელთაც არ მიუღიათ კენჭისყრაში მონაწილეობა ან ამ გადაწყვეტილების წინააღმდეგ მისცეს ხმა.
- 16.4 გადაწყვეტილება შეიძლება მიღებული იქნას კრების მოწვევის გარეშეც. თუკი ამხანაგობის წევრები მასზე თანხმობას წერილობით განაცხადებენ.
- 16.5 საერთო კრების მიერ გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ დგება ოქმი, რომელსაც ხელს აწერს ამხანაგობის თავმჯდომარე და ინახება მასთან. ამხანაგობის თითოეული წევრი უფლებამოსილი გაეცნოს ოქმს.
- 16.6 ამხანაგობის წევრს უფლება არ აქვს მონაწილეობა მიიღოს კენჭისყრაში თუ:
 - ა) არის ინტერესთა კონფლიქტი;
 - ბ) საკითხი ეხება მის წინააღმდეგ შეტანილ სასარჩელო განცხადებას.
- 16.7 ამხანაგობის გადაწყვეტილება ამხანაგობის წევრმა შესაძლოა სადაო გახადოს გადაწყვეტილების მიღებიდან ორი თვის ვადაში. ამხანაგობის წევრის მტკიცება, რომ მისთვის უცნობი იყო ასეთი გადაწყვეტილების შესახებ არ იწვევს აღნიშნული ვადის გაგრძელებას, თუ გადაწყვეტილება მიღებული იქნა ამხანაგობის კრებაზე.

17 ამხანაგობის თავმჯდომარე

- 17.1 ამხანაგობის ხელმძღვანელობასა წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირია ამხანაგობის თავმჯდომარე რომელიც ახორციელებს ამხანაგობის ყოველდღიურ მართვას. ამხანაგობის თავმჯდომარე შეიძლება იყოს როგორც ამხანაგობის წევრი ფიზიკური ან იურიდიული პირი ასევე მოწვეული პირი – მმართველი, რომლის უფლებები და ვალდებულებები განისაზღვრება მასთან დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე.
- 17.2 კრება ამხანაგობის თავმჯდომარეს ირჩევს სამი წლის ვადით. დასაშვებია თავმჯდომარედ ერთი და იგივე პირის რამდენჯერმე არჩევა.
- 17.3 ამხანაგობის თავმჯდომარის არჩევა და/ან მისი გადაყენება წყდება ამხანაგობის წევრთა კრებაზე ამხანაგობის წევრთა ხმების 2/3 ით მიღებული გადაწყვეტილებით.
- 17.4 ამხანაგობის თავმჯდომარე მინდობილობის გარეშე წარმოადგენს ამხანაგობას მესამე პირებთან ურთიერთობაში;
- 17.5 თავმჯდომარის არყოფნისას ან მის მიერ თავისი მოვალეობის შესრულების შეუძლებლობის შემთხვევაში, მისსივე დავალებით თავმჯდომარის მოვალეობას ასრულებს ამხანაგობის ერთ-ერთი წევრი
- 17.6 ამხანაგობის თავმჯდომარე უფლებამოსილია და მოვალეა:
 - 17.6.1 განახორციელოს კრების გადაწყვეტილებები;
 - 17.6.2 მიიღოს ზომები, რომლებიც აუცილებელია რაიმე ვადის დასაცავად ან რომელიმე უარყოფითი სამართლებრივი შედეგის თავიდან ასაცილებლად;
 - 17.7 თავმჯდომარე უფლებამოსილია ყველა ინდივიდუალური მესაკუთრის სახელით:
 - 17.7.1 დადოს იჯარის და სხვა სახის ხელშეკრულებები და წარმოადგინოს საჭირო დოკუმენტაცია.
 - 17.7.2 გამოვიდეს სასამართლოში, არბიტრაჟში ან სხვა ორგანოებში;
 - 17.7.3 გაუძღვეს კრებას და ხელი მოაწეროს კრების ოქმს;
 - 17.7.4 განახორციელოს კანონითა და წინამდებარე წესდებით გათვალისწინებული სხვა უფლებამოსილებანი;
- 17.8 ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა “მესხეთი“-ს თავმჯდომარეა დავით ჯეირანაშვილი (პ/ნ 11001008304)

18 დავების გადაწყვეტა

- 18.1 ამხანაგობის წევრებს შორის წარმოქმნილი ყველა დავა გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით.
- 18.2 ურთიერთშეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში ნებისმიერ დავას ამხანაგობის წევრთა შორის, მათ შორის ნებისმიერ საკითხს დაკავშირებული წინამდებარე წესდებასთან, მხარეთა შეთანხმებით გადაწყვეტს შპს “საქართველოს საარბიტრაჟო-სამომრიგებლო პალატა”.

19 საავტორო უფლება

- 19.1 ამხანაგობის წევრები ვალდებული არიან არ შელახონ საცხოვრებელი კომპლექსის პროექტის, ექსტერიერის დიზაინის ავტორთა საავტორო უფლებები და მათთან წერილობითი შეთანხმების გარეშე არ განახორციელოს რაიმე სახის ცვლილება, რაც გულისხმობს მაგრამ არ შემოიფარგლება შემდეგით: ღობის ამოშენება, მიშენება, გადაკეთება, ასევე ექსტერიერის ფორმის და ფერის შეცვლა.

19.2 საავტორო უფლების დაცვის მოთხოვნის უფლება აქვს როგორც ავტორს, ისე ამხანაგობის თავმჯდომარეს და ამხანაგობის თითოეულ წევრს.

20 წესდებოში ცვლილებების შეტანა

20.1 წინამდებარე წესდებაში ნებისმიერი დამატება და ცვლილება შეიტანება მხოლოდ კრების გადაწყვეტილებით. ამგვარი ცვლილება გადაწყვეტილების მისაღებად აუცილებელია ხმის უფლების მქონე ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის გადაწყვეტილებით.

21 ამხანაგობის ლიკვიდაცია:

21.1 ამხანაგობის ლიკვიდაცია ხდება:

- ა) თუ ამხანაგობის საცხოვრებელი კომპლექსი მთლიანად დაინგრევა;
- ბ) თუ საცხოვრებელი კომპლექსში შემავალი თითოეული ფართის მესაკუთრე გახდა ერთი პირი;
- გ) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ სხვა შემთხვევებში;

21.2. ამხანაგობის ლიკვიდაციის შემთხვევაში დარჩენილი საერთო ქონება, ბიუჯეტთან, ბანკებთან, სხვა კრედიტორებთან, მომსახურე ორგანიზაციებთან თუ ფიზიკურ პირებთან ანგარიშსწორების შემდეგ მიწის ნაკვეთის გარდა, გადანაწილდება ამხანაგობის წევრთა შორის მათი წილების შესაბამისად.

21.3. ამხანაგობის ლიკვიდაციის შემდეგ დარჩენილი მიწის ნაკვეთი ამხანაგობის წევრებს შორის არ ნაწილდება. იგი ჩაითვლება მათ თანაზიარ საკუთრებად. მიწის ნაკვეთის გასხვისების ან უფლებრივად დატვირთვის შემთხვევაში მიღებული თანხა (ქონება) განაწილდება მესაკუთრეებს შორის ამხანაგობის ლიკვიდაციამდე მათი წილი შესაბამისად.

ამხანაგობის წევრთა ხელმოწერები:

- 1. _____
- 2. _____
- 3. _____
- 4. _____
- 5. _____
- 6. _____
- 7. _____
- 8. _____
- 9. _____