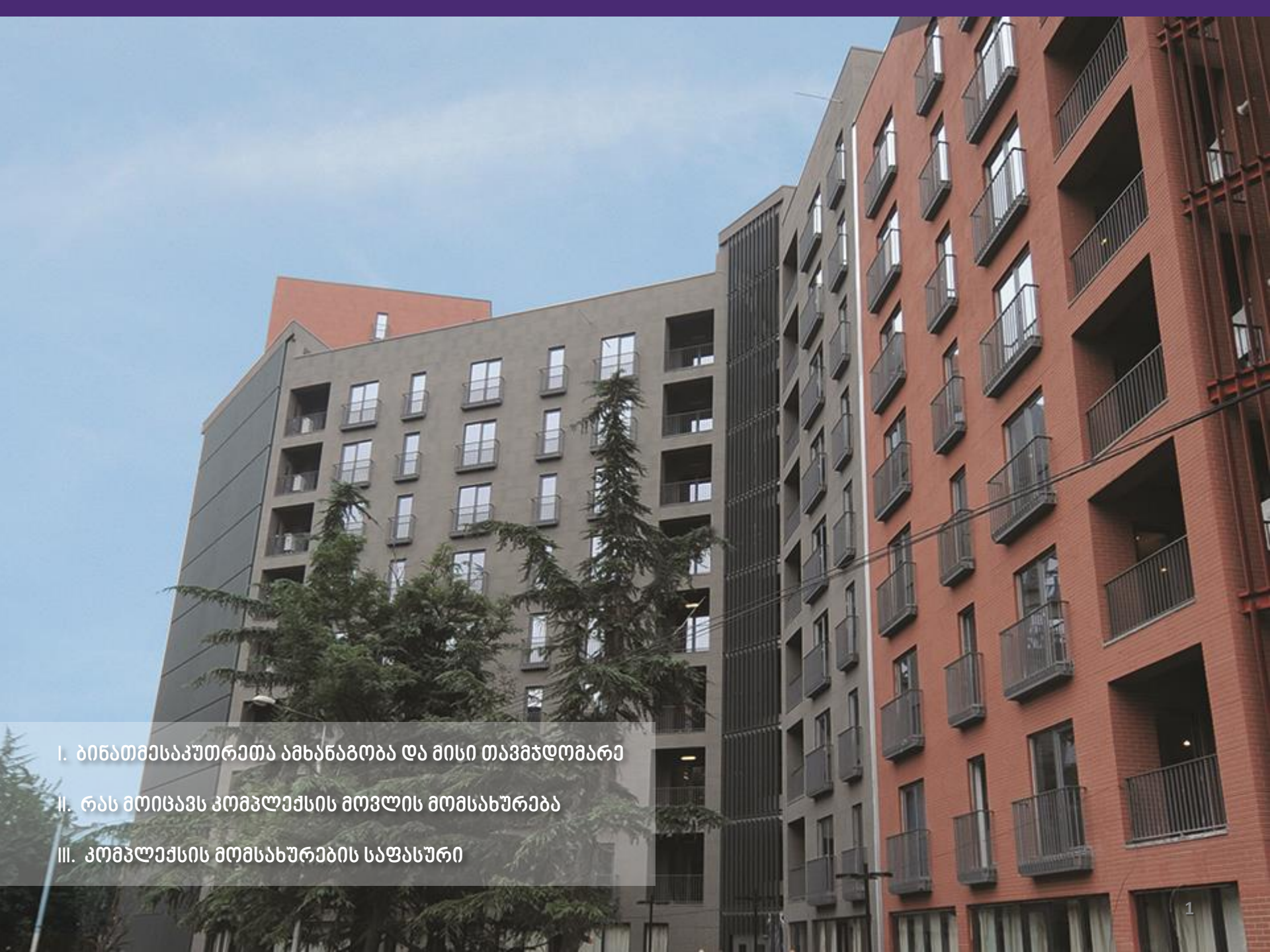
m²

ნუცუბიძეზე

იცხოვრე უკეთესად

www.m2.ge 2 444 111



I. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა და მისი თავმჯდომარე

II. რას მოიცავს კომპლექსის მოვლის მომსახურება

III. კომპლექსის მომსახურების საფასური

I. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა და მისი თავმჯდომარე

1. უფლებები და უპირატესობები

რა უფლებები გააჩნია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას?

- დაიცვას თავის წევრების ინდივიდუალური და საერთო საკუთრება;
- ეფექტურად გადაწყვიტოს საერთო ქონების მოვლა-პატრონობასთან, ექსპლოატაციასთან და განვითარებასთან დაკავშირებული საკითხები;
- მისცეს თანხმობა ამხანაგობის წევრებს მათ ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების ისეთი განვითარებაზე, რომელიც გავლენას ახდენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე (მაგ. არსებული პროექტის შეცვლით აივანზე საჩრდილობლის დამონტაჟება);
- კანონის შესაბამისად და ამხანაგობის წესდებით განსაზღვრული ამოცანების განსახორციელებლად გააფორმოს ქონებრივი და არაქონებრივი უფლებების ნასყიდობის, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების იჯარისა და ქირავნობის და კანონმდებლობით დადგენილი სხვა ხელშეკრულებები მესამე პირებთან.

რა უპირატესობები გააჩნია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას?

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მხარდამჭერ მუნიციპალურ პროგრამებში მონაწილეობის შესაძლებლობა; საერთო პრობლემების გადაჭრა ან/და საერთო ქონების განვითარება-გაუმჯობესება თანადაფინანსების გზით;
- გამარტივებული ურთიერთობა სახელმწიფო სტრუქტურებთან და კერძო იურიდიულ თუ ფიზიკურ პირებთან ურთიერთობაში;
- ამხანაგობისა და მისი წევრების კუთვნილი ქონების საბაზრო ღირებულების შენარჩუნება და ზრდა, რეგულარული მოვლა-პატრონობის ღონისძიებების ჩატარების გზით;
- თანაცხოვრების ნორმებისა და წესების განსაზღვრა, შემოღება და დაცვა.

2. ამხანაგობის ჩამოყალიბებისა და თავმჯდომარის შერჩევის პროცედურა

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობას უძღვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე;

- ისეთ მრავალბინიან სახლში, რომელშიც სადარბაზოთა რაოდენობა ორს აღემატება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეს შეუძლია თითო სადარბაზოში დანიშნოს წარმომადგენელი;

- ვინაიდან კომპლექსში არის 4 სადარბაზო, სადაც განთავსებულია 250-მდე ბინა, პრაქტიკულობიდან და ეფექტური გადაწყვეტილების მიღების აუცილებლობიდან გამომდინარე მიზანშეწონილია თითოეულ სადარბაზოს ჰყავდეს თითო წარმომადგენელი, ხოლო ამ წარმომადგენლებიდან, როგორც ამხანაგობის სხვა წევრებიდან შეიძლება შეირჩეს ერთი თავმჯდომარე;
- სადარბაზოების წარმომადგენლების ფუნქცია უნდა განისაზღვროს ამხანაგობის წესდებაში.

3. ამხანაგობის თავმჯდომარის ფუნქციები

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე:

- იწვევს და უძღვება ამხანაგობის წევრთა კრებას;
- უზრუნველყოფს ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილებების შესრულებას;
- ამხანაგობის წევრთა კრებასთან შეთანხმებით იღებს აუცილებელ ზომებს ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების სათანადო მოვლა-პატრონობის, ექსპლოატაციისა და განვითარების უზრუნველსაყოფად;
- ამხანაგობის წევრთა კრებასთან შეთანხმებით განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ხარჯებს მიმდინარე სამეურნეო წლისათვის;
- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებასთან შეთანხმებით უზრუნველყოფს ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების გასხვისებას, გაქირავებას, იჯარით გაცემას, დაგირავებას, აგრეთვე სერვიტუტისა თუ სხვაგვარი უფლებით სხვა პირებისათვის გადაცემას;
- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებასთან შეთანხმებით უზრუნველყოფს სესხის აღებასა და გაცემას;
- იღებს ზომებს, რომლებიც აუცილებელია რაიმე ვადის დასაცავად ან რომელიმე უარყოფითი სამართლებრივი შედეგის თავიდან ასაცილებლად;
- იღებს და იხდის გაწეული ხარჯებისა თუ ვალების დასაფარავ თანხას, თუ ეს მესაკუთრეთა საერთო საქმეებს შეეხება;
- დებს ხელშეკრულებებს და წარადგენს საჭირო დოკუმენტაციას, თუ ეს დაკავშირებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობასთან, ექსპლოატაციასთან და განვითარებასთან და ამხანაგობის წევრთა საერთო ინტერესებთან;
- უზრუნველყოფს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ ნაკისრი სახელშეკრულებო პირობებისა და მოვალეობების შესრულებას;
- გამოდის სასამართლოში ან სხვა ორგანოებში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელით.

4. რეგულარული შეხვედრები, განხილვები და მოთხოვნებზე მორგება

- ამხანაგობის თავმჯდომარესთან და სადარბაზოების წარმომადგენლებთან m^2 გამართავს რეგულარულ შეხვედრებს მინიმუმ თვეში ერთხელ და, ასევე, საჭიროებიდან გამომდინარე;
- შეხვედრების ფორმატში იქნება მიმდინარე საკითხებისა და წესების განხილვა, ასევე აღნიშნულ საკითხების ცვლილებებზე შეჯერება;
- m^2 მზად არის განიხილოს და მოერგოს მაცხოვრებლების მოთხოვნებს კომპლექსის მოვლის მომსახურების კუთხით.

II. რას მოიცავს კომპლექსის მოვლის მომსახურება

1. საცხოვრებელი კომპლექსის სადარბაზოების, ეზოს, ავტოსადგომის ტერიტორიისა და ლიფტების დასუფთავებას, რაშიც იგულისხმება:

- სადარბაზოს დაგვა-გაწმენდა - მშრალი დაგვა ყოველდღიურად, სველი ჩამოწმენდა კვირაში ორჯერ (პირველი სართულის მოწმენდა ყოველდღიურად);
- ეზოს ტერიტორიის დაგვა - ყოველდღიურად;
- ავტოსადგომის დაგვა - ყოველდღიურად;

2. საცხოვრებელი კომპლექსის დაცვას, რაშიც იგულისხმება:

- ეზოს პერიმეტრზე უსაფრთხოების კამერების 24-საათიანი მუშაობა - დამონტაჟებულია 5 კამერა, ჩანაწერები ინახება 1,5 თვის განმავლობაში, მიმდინარეობს 24-საათიანი მონიტორინგი;
- უსაფრთხოების კამერების მეშვეობით მთავარი შესასვლელისა და ეზოს კონტროლი;
- საზოგადოებრივი წესრიგის დაცვა;
- ობიექტის ტერიტორიაზე შემომსვლელ-გამსვლელთა კონტროლი;
- ეზოსა და ავტოსადგომის ტერიტორიის შემოვლა.

დაცვის სამსახურის საკონტაქტო ნომერი
საცხოვრებელ კომპლექსს იცავს კომპანია ალგანი.
საჭიროების შემთხვევაში შეგიძლიათ დაუკავშირდეთ:

დაცვის ჯიხური 1: **570 702 128**
დაცვის ჯიხური 2: **570 702 129**

ავტომობილების მოძრაობისა და ვიზიტორების ავტომობილების კომპლექსის ტერიტორიაზე დაშვების წესი

თუ თქვენ ფლობთ ავტომობილს, გთხოვთ, მიაწოდოთ კომპლექსის დაცვის სამსახურს შემდეგი ინფორმაცია:

- თქვენი ავტომობილის სახელმწიფო რეგისტრაციის ნომერი;
- თქვენი ავტოსადგომის ნომერი (თუ ფლობთ);
- თქვენი საცხოვრებელი ბინის ნომერი;
- თქვენი საკონტაქტო ნომერი.

მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ თქვენ ფლობთ ავტოსადგომს, გადმოგეცემათ შლაგბაუმების მართვის პულტი.

საცხოვრებელი კომპლექსის ტერიტორიაზე ვიზიტორები ავტომანქანით ვერ მოხვდებიან.

საჭიროა დაცვის სამსახურის წინასწარ გაფრთხილება კომპლექსის ტერიტორიაზე ფეხით მოსიარულე ვიზიტორის შემოსვლის შესახებ. საკმარისია ინფორმაციის მიწოდება თქვენი ბინის ნომრისა და ვიზიტორების ავტომობილების სახელმწიფო რეგისტრაციის ნომრების შესახებ. დაცვასთან დაკავშირება წინასწარი გაფრთხილების მიზნით შესაძლებელია ზემოთ აღნიშნულ ნომერზე დარეკვით.

თუ დაცვა არ იქნება გაფრთხილებული წინასწარ ვიზიტორის შესახებ, ობიექტის დაცვა ვალდებულია გადაამოწმოს ვიზიტორის მონაცემები შესაბამის მაცხოვრებელთან.

3. საცხოვრებელი კომპლექსის ეზოს გამწვანებული ნაწილის მოვლას, რაშიც იგულისხმება:

- ბალახის საფარის შეჭრა - საჭიროებისამებრ;
- მცენარეებისა და ბალახის საფარის მოვლა, მორწყვა, გასხვლა - საჭიროებისამებრ;
- დაზიანებული მცენარეების ახლით ჩანაცვლება საგარანტიო 1-წლიანი პერიოდის მანძილზე.

4. ლიფტების მომსახურება:

- ცხელი ხაზის მომსახურება 24/7
- მოდულარული საბაზო მომსახურება ნორმირებული სამუშაო საათებში (10.00 – 18.00).
- ვიზიტი თვეში ერთხელ პროფილაქტიკური მიზნებისთვის
- მექანიკური ნაწილების გაწმენდა (მიმმართველი რელსები, კაბინის სახურავი და საკიდები). შუშა და ზედაპირი არ შედის მომსახურებაში.
- ანგარიშგება ნაწილების შეცვლისა და მისი ღირებულების შესახებ. დახმარება სათადარიგო ნაწილების შეკვეთისას. დამკვეთისათვის სპეციალური (მინიმუმ მოთხოვნადი) სათადარიგო ნაწილების სიის მიწოდება დამკვეთის მოთხოვნიდან გამომდინარე. ჩამოტანის დრო მოიცავს დამკვეთის მიერ შეკვეთის დადასტურებიდან მინიმუმ 3 კვირას.
- მოთხოვნადი ნაწილები:სასრიალო ნაწილი, ქამრები, საკეტი გორგოლაჭები, საკიდის გორგოლაჭები, მიმმართველი რელსების საპოხი მასალა, შემზღუდველი ბაგირების საპოხი მასალები, კარის საკეტის ბაგირები, ელექტრო ნათურები, (led ნათურები არ იგულისხმება) არ შეიცავს სხვა ნაწილებს. არ გულისხმობს შუშის გაწმენდას.
- საპოხი მასალები (საპოხი მასალები მოიცავს შემდეგს: მიმმართველების საპოხი მასალა, დამჭერების საპოხი მასალა)

5. გენერატორით მომსახურება

m² ნუცუბიძეზე-ს კომპლექსის მოვლის მომსახურების ფარგლებში გათვალისწინებულია ალტერნატიული ენერგიის წყარო, რომელიც უზრუნველყოფს საერთო მოხმარების სივრცის ელექტროენერგიით უწყვეტ მომარაგებას, რაც მოიცავს:

- გარე განათებას;
- შლაგბაუმების მუშაობას;
- ლიფტების მუშაობას;
- სადარბაზოების განათებას;
- წყლის ტუმბოების მუშაობას;
- დაცვის კამერების მუშაობას;
- სახანძრო სისტემის მუშაობას.

გენერატორის ჩართვა მოხდება ავტომატურად, ელექტროენერგიის გათიშვიდან 30 წამის მანძილზე.

გენერატორის და სახანძრო სისტემის მომსახურება:

- გენერატორის დიზელით შევსება, ყოველთვიური მონიტორინგი (ჩართვა-გამორთვა, პროფილაქტიკური შემოწმება)
- სახანძრო სისტემის (ტუმბოების, ცეცხლმაქრების, კვამლის დეტექტორებისა და ჰიდრანტების) გამართულობის კონტროლი, დაცლის შემთხვევაში შევსება, დაზიანების შემთხვევაში შეკეთება.

ელექტროენერგიის ყოველთვიური გადასახადი:

- კომპლექსის საერთო მოხმარების ფართების (სადარბაზოები, კიბის უჯრედები, ეზოს ტერიტორია, პარკინგის ტერიტორია), მოხმარებული ელექტროენერგიის ყოველთვიური გადასახადი თელასში

კომპლექსის მენეჯერის მომსახურება:

- კომპლექსის მენეჯერი გაუწევს მაცხოვრებლებს კოორდინაციას და მონიტორინგს კომპლექსის მოვლის საკითხებში.
- დახმარება კომპლექსის მოვლის მომსახურების გადახდების კონტროლსა და შეგროვებაში
- დახმარება ახალი ინიციატივების ორგანიზებაში
- დახმარება მეზობლებთან დაკავშირებაში
- კომპლექსის მოვლასთან დაკავშირებული შენიშვნების ჩანიშვნა, შესრულება (გონივრულ ფარგლებში).

წყლის ყოველთვიური გადასახადი:

- კომპლექსის სარწყავი სისტემისთვის გამოყენებული წყლის ყოველთვიური გადასახადი GWP-ში

III. კომპლექსის მომსახურების საფასური

1. კომპლექსის მოვლის გადასახადის დაანგარიშების მეთოდი:

- კომპლექსის მოვლის მომსახურება ფასიანია და განისაზღვრება თქვენს მიერ ნუცუბიძის 82-ში მდებარე საცხოვრებელ კომპლექსში, თქვენს მფლობელობაში რეგისტრირებული ფართის ნამრავლით თვიურ ტარიფზე;
- ტარიფი კვადრატულ მეტრზე დადგენილია ინდივიდუალურად ჯამური თვიური ხარჯის განაყოფით ჯამურ რეგისტრირებულ ფართზე.

კომპლექსის მოვლის მომსახურების ტარიფი კვადრატულ მეტრზე	კომპლექსის მოვლისათვის დახარჯული ჯამური ღირებულება
	რეესტრში ინდივიდუალურად რეგისტრირებული ფართების ჯამი

საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული ჯამური ფართი	17,482.15 კვადრატული მეტრი

კომპლექსის მომსახურების ღირებულებები

კომპლექსის ტერიტორიის დასუფთავება	1,300
გამწვანება	500
ლიფტების მომსახურება	2,140
დაცვის მომსახურება	3,610
კომპლექსის მენეჯერის მომსახურება	1,000
ელექტროენერგიის მომსახურება	1,500
ამხანაგობის თავმჯდომარის ხელფასი	500
წყლის მომსახურება	300
სახანძრო სისტემისა და გენერატორის მომსახურება	700
ჯამური ხარჯი	**11,550**
M2-ის მარჟა (20%)	**2,310**
ჯამური ხარჯი	**13,860**

კომპლექსის მოვლის მომსახურების ტარიფი კვადრატულ მეტრზე	13,860: 17,482 = 0,79 თეთრი

2. მომსახურების საფასურის გადახდა

- უნდა განხორციელდეს ავტომატური ჩარიცხვის აპარატებით ან ინტერნეტ ბანკით, ყოველკვარტლურად, 2017 წლის 1 იანვრიდან, ყოველი კვარტლის პირველი 5 სამუშაო დღის განმავლობაში;
- ყოველი კვარტლის დასაწყისში თქვენ გამოგეგზავნებათ შემახსენებელი სმს კომპლექსის მოვლის მომსახურების გადახდასთან დაკავშირებით.

3. კვადრატული მეტრზე მოვლა პატრონობის მომსახურების გადათვლის რევიზია ამხანაგობის ინიციატივის შესაბამისად

- ამხანაგობის თავმჯდომარის არჩევის შემდეგ ხელშეკრულება გაფორმდება ამხანაგობასა და m^2 -ს შორის; კომპლექსის მოვლის მომსახურების უზრუნველსაყოფად სავალდებულო წესით თითოეულმა მაცხოვრებელმა m^2 -ს ანგარიშზე უნდა ჩაერიცხოს 3 თვის დეპოზიტი.

4. ქმედითი ღონისძიებები ურჩი გადამხდელების/კორპუსების მიმართ

m^2 იტოვებს უფლებას განახორციელოს სხვადასხვა ღონისძიებები იმ მაცხოვრებლების მიმართ, ვინც არ ფარავს კომპლექსის მოვლის გადასახადს:

- იმ შემთხვევაში თუ ყოველთვიურად არ გროვდება სრული თანხის 90% მაინც, m^2 უფლებას იტოვებს შეწყვიტოს მომსახურება;
- იმ კორპუსში/სადარბაზოში სადაც არ შეგროვდება მოვლის მომსახურების გადახდების 90%, m^2 შეაჩერებს კორპუსის/სადარბაზოს მომსახურებას და არ დაფარავს წარმოქმნილ ხარჯებს (ელ. ენერგიის, ლიფტების, დასუფთავების გადასახადი და ა.შ);
- გთხოვთ ბინის გაყიდვის შემთხვევაში ახალ მეპატრონეს გააცნოთ კომპლექსის მოვლის მომსახურების წესები და კომპლექსის მენეჯერს შეატყობინოთ ბინის მეპატრონის ცვლილების შესახებ.