

ერთობლივი პროექტის ხელშეკრულება — შაბლონი

ჩვენი სტანდარტული პირობები მარტივი ენით · tbilisihome.ge/investors/joint-venture

ეს შაბლონი ჩვენს სტანდარტულ პირობებს სრულად აჩვენებს, რომ ზუსტად იცოდეთ, რაზე თანხმდებით, სანამ საერთოდ შევხვდებით. მონიშნული ცარიელი ადგილები თქვენი ციფრებით ივსება. ყველა მაგალითი ერთ საილუსტრაციო გარიგებას იყენებს: ინვესტორი \$60,000, მმართველი \$15,000, პრიორიტეტული მოგება 15%, დარჩენილი მოგების გაყოფა 40/60, მოსალოდნელი გაყიდვა \$110,000 — მათ თქვენი ციფრები ჩაანაცვლებს. საბოლოო, ხელმოსაწერ ხელშეკრულებას ამზადებს ლიცენზირებული ქართველი იურისტი ქართულ და ინგლისურ ენებზე.

ნაწილი A — გარიგება

1 • მხარეები და პროექტი

ეს ერთობლივი პროექტი იდება [ინვესტორის სახელი] -სა („ინვესტორი“) და Tbilisi Home-ს („მმართველი“) შორის, ბინის ყიდვის, რემონტისა და გაყიდვისთვის მისამართზე [მისამართი], ყიდვის ბიუჯეტით [\$ თანხა], სარემონტო ბიუჯეტით [\$ თანხა] და მოსაკრებლებისა და ხარჯების რეზერვით [\$ თანხა]. ერთად ეს არის „ბიუჯეტი“. ამ ხელშეკრულებაში ყველა თანხა აშშ დოლარშია.

2 • პროექტის კომპანია

საქართველოში რეგისტრირდება ახალი შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება („კომპანია“) მხოლოდ ამ პროექტისთვის. კომპანია — და არა რომელიმე პარტნიორი პირადად — ფლობს ბინას, აწერს ხელს სარემონტო კონტრაქტს, ფლობს საბანკო ანგარიშსა და დაზღვევას. ინვესტორი ფლობს კომპანიის [X]% -ს, მმართველი — [Y]% -ს. რაც არ უნდა მოხდეს, ინვესტორის შესაძლო ზარალი შემოიფარგლება კომპანიაში ჩადებული თანხით: პროექტის ვერანაირი ვალი, პრეტენზია ან უზედური შემთხვევა ინვესტორის სხვა ქონებას ვერ შეეხება.

3 • შენატანები

ინვესტორი დებს [\$ თანხა] -ს ნაღდი ფულით. მმართველი დებს [\$ თანხა] -ს ნაღდი ფულით, პლუს პროექტის მთელ სამუშაოს: ბინის მოძიება, ყიდვის მოლაპარაკება, რემონტის მართვა და გაყიდვა. მმართველი არ იღებს არც ხელფასს, არც საკომისიოს, არც მართვის საფასურს. მმართველის შრომა მხოლოდ საბოლოო მოგების გაყოფიდან ანაზღაურდება — ანუ მმართველი ვერაფერს გამოიმუშავეს, სანამ ინვესტორს სრულად არ აუნაზღაურდება.

ნაწილი B — მოგება: როგორ იქმნება და ნაწილდება

4 • საიდან მოდის მოგება

კომპანია ყიდულობს საბაზროზე იაფად მოტივირებული გამყიდველისგან, რემონტით მატებს ღირებულებას და ყიდის გარემონტებულის საბაზრო ფასად. სხვაობა ჯამურ ხარჯსა და გასაყიდ ფასს შორის მოგების ფონდია. ხელმოწერამდე მმართველი ინვესტორს გადასცემს წერილობით შეფასებას: ყიდვის ფასი რეალურ შედარებად გაყიდვებთან, სარემონტო ხარჯთაღრიცხვა და მოსალოდნელი გასაყიდი ფასი იმავე უბნის გარემონტებულ ბინებთან შედარებით. ამ ხელშეკრულებაში მოსალოდნელი გასაყიდი ფასია [\$ თანხა].

5 • განაწილების რიგი

როცა ბინა იყიდება, თანხა ნაწილდება ოთხ ფიქსირებულ საფეხურად. ყოველი საფეხური **სრულად** უნდა დაიფაროს, სანამ შემდეგი რამეს მიიღებს. ეს რიგი კომპანიის წესდებაში წერია — ეს დაპირება კი არა, კომპანიის მმართველი წესია:

- **ნაბიჯი 1 — ინვესტორის კაპიტალი.** ჯერ ინვესტორს უბრუნდება მთელი შენატანი.
- **ნაბიჯი 2 — ინვესტორის პრიორიტეტული მოგება.** შემდეგ იხდება ინვესტორის შეთანხმებული მოგება **[P]%** — მანამ, სანამ მმართველი რამეს მიიღებს.
- **ნაბიჯი 3 — მმართველის კაპიტალი.** მხოლოდ ახლა ბრუნდება მმართველის საკუთარი ფული.
- **ნაბიჯი 4 — მოგების გაყოფა.** ყველაფერი დარჩენილი იყოფა: **[S]%** ინვესტორს, **[100-S]%** მმართველს. ეს ერთადერთი ადგილია, სადაც მმართველის თვეების შრომა ანაზღაურდება.

მაგალითი — გაყიდვა მოსალოდნელ \$110,000-ად: ნაბიჯი 1: ინვესტორი იბრუნებს თავის \$60,000-ს. ნაბიჯი 2: ინვესტორი იღებს 15%-იან პრიორიტეტულ მოგებას, \$9,000-ს. ნაბიჯი 3: მმართველი იბრუნებს თავის \$15,000-ს. ნაბიჯი 4: დარჩენილი \$26,000 იყოფა 40/60 — \$10,400 ინვესტორს, \$15,600 მმართველს. ინვესტორი ჯამში მიდის **\$79,400-ით — 32%-იანი უკუგებით**. მმართველი გამოიმუშავებს \$15,600-ს ჩადებული კაპიტალისა და დაახლოებით ერთი წლის შრომისთვის.

6 • როგორ მუშაობს პრიორიტეტული მოგება

პრიორიტეტული მოგება არის ინვესტორის შენატანის **[P]%**, გამოთვლილი **[პროექტზე ერთიანად / წლიურად, თვეების პროპორციით]**. ეს სესხის პროცენტი არ არის — ეს პრიორიტეტული წილია მოგებაში: თუ პროექტი ამდენ მოგებას მაინც გამოიმუშავებს, ინვესტორი მას იღებს მანამ, სანამ მმართველი საერთოდ რამეს მიიღებს. შედარებისთვის: ქართული საბანკო დეპოზიტი ლარში ახლა დაახლოებით 11%-ს იხდის, დოლარში — გაცილებით ნაკლებს. პრიორიტეტული მოგება ისეა გათვლილი, რომ ბანკს აჯობოს **მანამ**, სანამ ინვესტორის წილი მოგებაში საერთოდ დაითვლება.

7 • რაზეა დამოკიდებული თითოეული მხარის შემოსავალი

დააკვირდით, რას უკეთებს განაწილების რიგი მოტივაციას. ინვესტორის შემოსავალი დაცულია პოზიციით: პირველი იღებს, ქვემოთ კი მმართველის ფული უდევს ბალიშად. მმართველის შემოსავალი შრომით გამომუშავდება: ის ბოლო იღებს, იმ მოგებიდან, რომელიც მხოლოდ მაშინ არსებობს, თუ ყიდვა, რემონტი და გაყიდვა კარგად გაკეთდა. ვერცერთი მხარე ვერ მოიგებს მეორის ხარჯზე — მმართველი მე-4 ნაბიჯამდე მხოლოდ ისე მივა, თუ ინვესტორს 1-ელ და მე-2 ნაბიჯებზე სრულად გაატარებს.

8 • თუ პროექტი მოსალოდნელზე უკეთ ნავა

განაწილების რიგი ინვესტორს ჰერს არ უწესებს. თუ ბინა მოსალოდნელზე ძვირად გაიყიდება, ნაბიჯები 1–3 უცვლელია, მე-4 ნაბიჯში კი უბრალოდ მეტი თანხა — ინვესტორის **[S]%** წილი უფრო დიდ ფონდზე ვრცელდება. თუ კომპანია გაყიდვის მოლოდინში ქირის შემოსავალს მიიღებს (იხ. მუხლი 12), ეს შემოსავალიც იმავე რიგით ნაწილდება.

9 • შედეგების სრული ცხრილი

ყველა გასაყიდი ფასი, საუკეთესოდან ყველაზე ცუდამდე, საილუსტრაციო გარიგებაზე (\$60,000 + \$15,000, 15% პრიორიტეტული, 40/60 გაყოფა):

გასაყიდი ფასი	ინვესტორი იღებს	ინვესტორის შედეგი	მმართველი იღებს	მმართველის შედეგი
\$125,000	\$83,400	+\$23,400 (+39%)	\$36,600	+\$21,600 + შრომა ანაზღაურდა
\$110,000 (მოსალოდნელი)	\$79,400	+\$19,400 (+32%)	\$30,600	+\$15,600 + შრომა ანაზღაურდა
\$95,000	\$73,400	+\$13,400 (+22%)	\$21,600	+\$6,600

\$84,000	\$69,000	+\$9,000 (+15%)	\$15,000	\$0 — წლის შრომა აუნაზღაურებელი
\$75,000 (ნულოვანი ზღვარი)	\$69,000	+\$9,000 (+15%)	\$6,000	-\$9,000 და შრომა აუნაზღაურებელი
\$69,000	\$69,000	+\$9,000 (+15%)	\$0	-\$15,000 და შრომა აუნაზღაურებელი
\$60,000 (-45%)	\$60,000	\$0 — კაპიტალი ხელუხლებელი	\$0	სრული ზარალი
\$50,000	\$50,000	-\$10,000	\$0	სრული ზარალი

წაიკითხეთ ცხრილი ქვემოდან ზემოთ და დაცვა თვალნათლივ ჩანს: მმართველის მთელი პოზიცია — \$15,000 ნადდი ფული და ერთი წლის აუნაზღაურებელი შრომა — მთლიანად ნადგურდება, სანამ ინვესტორი პირველ დოლარს დაკარგავს. ამ გარიგებაზე ინვესტორის კაპიტალს მხოლოდ მაშინ ეხება რამე, თუ გასაყიდი ფასი მოსალოდნელზე 45%-ზე მეტით დაეცემა.

ნაწილი C — რისკები: როგორ ნაწილდება და შემოიფარგლება ზარალი

10 • ზარალის რიგი

ზარალი უბრალოდ უკუღმა გაშვებული განაწილების რიგია. ის პოზიციებს ამ ფიქსირებული რიგით შთანთქმავს, და ყოველი ფენა სრულად უნდა განადგურდეს, სანამ შემდეგს შეეხება:

- **პირველი ზარალი — მმართველის შრომა.** დაახლოებით **[\$84,000]** -ზე დაბალი გაყიდვა ნიშნავს, რომ მმართველის თვეების შრომა მთლიანად აუნაზღაურებელი რჩება.
- **მეორე ზარალი — მმართველის ფული.** დაახლოებით **[\$69,000]** -სა და **[\$84,000]** -ს შორის ყოველი დაკლებული დოლარი მმართველის საკუთარი \$15,000-დან იჭრება.
- **მესამე ზარალი — ინვესტორის პრიორიტეტული მოგება.** მხოლოდ **[\$60,000]** -სა და **[\$69,000]** -ს შორის მცირდება ინვესტორის მოგება — მაშინ, როცა კაპიტალი ჯერ კიდევ სრულად ხელუხლებელია.
- **ბოლო ზარალი — ინვესტორის კაპიტალი.** მას მხოლოდ **[\$60,000]** -ს ქვემოთ ეხება რამე — ამ გარიგებაზე ეს ბაზრის 45%-ზე მეტი ჩამოშლავს.

11 • ხარჯების გადაჭარბება

ბიუჯეტი შეიცავს გაუთვალისწინებელი ხარჯების რეზერვს — სარემონტო ბიუჯეტის **[10]%** -ს, რომელიც პირველივე დღიდან კომპანიის ანგარიშზე დევს. გადაჭარბება ამ რიგით იფარება: ჯერ რეზერვი; შემდეგ, თუ მეტია საჭირო, მმართველს შეუძლია სხვაობა საკუთარი ფულით შეავსოს — ეს თანხა მმართველის კაპიტალს მე-3 ნაბიჯზე უერთდება და ინვესტორზე წინ ვერასდროს დგება. ინვესტორი არასდროს არის ვალდებული, შენატანზე მეტი ფული დაამატოს. ბიუჯეტის ნებისმიერი ზრდა რეზერვს ზემოთ ინვესტორის წერილობით თანხმობას საჭიროებს (მუხლი 16).

12 • დაგვიანება და შეტრიალებული ბაზარი

მიზანია გაყიდვა ყიდვიდან **[9–12]** თვეში. თუ ბინა **[თარიღი]** -მდე არ გაიყიდა, პარტნიორები უნდა შეხვდნენ და წერილობით აირჩიონ სამი გზიდან ერთი:

- **ფასის დაკლება** — ჯობია მცირე მე-4 ნაბიჯი, ვიდრე აქტივის ზიდვა;
- **გაქირავება** — გარემონტებული ბინა ქირის შემოსავალს იძლევა განაწილების რიგში, სანამ უკეთეს ბაზარს ველოდებით;
- **ვადის გაგრძელება** — ახალი ვადა ინიშნება, რომელზეც ეს მუხლი ისევ ამოქმედდება.

ეს არის გულახდილი პასუხი ნელი ბაზრის სცენარზე: გარემონტებული, გასაქირავებელი თბილისური ბინა მკვდარი აქტივი არასდროსაა. ცუდი ბაზრის ფასი, როგორც წესი, დროა და არა კაპიტალის განადგურება.

13 • კატასტროფული შემთხვევები და დაზღვევა

რემონტის დაწყებამდე კომპანია ყიდულობს — და მის გარეშე სამუშაო ვერ დაიწყება — დაზღვევას, რომელიც ფარავს: **სამშენებლო სამუშაოებს** (ხანძარი, წყალდიდობა, თავად სამუშაოების ჩამონგრევა); **შენობის არსებულ კონსტრუქციას** სამუშაოების მიმდინარეობისას; **მუშების ტრაგედიებს** ობიექტზე; და **მეზობლებისა და მესამე პირების ზიანს** — პოლისის მფლობელი კომპანიაა. სარემონტო კონტრაქტორი დამოუკიდებელი უნდა იყოს და ობიექტის უსაფრთხოებაზე პასუხისმგებლობა სარემონტო კონტრაქტით მას ეკისრება. სერიოზული შემთხვევისას სადაზღვევო თანხა კომპანიას ერიცხება და პარტნიორებს განაწილების რიგით მიდის — ჯერ ინვესტორის პოზიციას. თუ შემთხვევა დაზღვევაზე მეტ ხარჯს შექმნის, ეს ხარჯი მხოლოდ კომპანიას ეკუთვნის: მას შეუძლია კომპანიის აქტივები შთანთქმოს, მაგრამ ქართული

კანონით ინვესტორს პირადად ვერ გადასწვდება (მუხლი 14). ინვესტორისთვის ყველაზე ცუდი იურიდიული შედეგი შენატანის დაკარგვაა — მეტი ვერასდროს.

14 • პასუხისმგებლობის კედელი

ქართული კანონით შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების პარტნიორები კომპანიის ვალეზზე პირადად არ აგებენ პასუხს. თუ კომპანია ვერასდროს გადაიხდის თავის ვალს — მაგალითად, დაუზღვეველი კატასტროფის შემდეგ — კრედიტორები კმაყოფილდებიან კომპანიის აქტივებიდან და მეტი არაფრიდან. ვერცერთი პარტნიორის სახლს, დანაზოგს ან სხვა ქონებას ვერაფერს შეეხება. მმართველი ადასტურებს, რომ კომპანია ინვესტორის წერილობითი თანხმობის გარეშე არც ვალს აიღებს და არც გარანტიას გასცემს — ასე რომ, ფარული კრედიტორი ვერასდროს გაჩნდება.

15 • თუ პარტნიორი ვერ ასრულებს, გარდაიცვალა, ან ვერ თანხმდებიან

- **თუ მმართველმა შესრულება შეწყვიტა** — მიატოვა პროექტი ან არსებითად დაარღვია ეს ხელშეკრულება — ინვესტორს შეუძლია [30] -დღიანი წერილობითი გაფრთხილებით კომპანიის მართვა თავად აიღოს ან შემცვლელი მმართველი დანიშნოს, მმართველი კი მე-4 ნაბიჯის წილს კარგავს.
- **თუ რომელიმე პარტნიორი გარდაიცვალა ან ქმედუნარიანობა დაკარგა**, მისი წილი მემკვიდრეებზე გადადის — მაგრამ განაწილების რიგი, თანხმობის უფლებები და პირველი შესყიდვის უფლება მემკვიდრეებს ზუსტად ისე ავალდებულებს, როგორც პარტნიორს ავალდებულებდა.
- **თუ პარტნიორები ჩიხში არიან** ორივეს ხელმოწერას დაქვემდებარებულ გადაწყვეტილებაზე, ნებისმიერს შეუძლია ბინის გაყიდვის ინიცირება დამოუკიდებელი ლიცენზირებული შემფასებლის დასკვნით გამყარებულ ფასად — თანხა განაწილების რიგით გაიცემა.

ნაწილი D — საერთო წესები

16 • ინვესტორის თანხმობა

ბინის გაყიდვა, დაგირავება, უზრუნველყოფაში ჩადება ან გადაცემა ინვესტორის წერილობითი თანხმობის გარეშე შეუძლებელია. კომპანია ინვესტორის წერილობითი თანხმობის გარეშე ვერ აიღებს ვალს, ვერ გასცემს გარანტიას და ბიუჯეტს რეზერვს ზემოთ ვერ გაზრდის. ყოველდღიური გადაწყვეტილებები — კონტრაქტორები, მასალები, მარკეტინგი, მოლაპარაკებები — მმართველს ეკუთვნის.

17 • პირველი შესყიდვის უფლება

თუ რომელიმე პარტნიორს კომპანიაში თავისი წილის გაყიდვა უნდა, ჯერ იმავე ფასად მეორე პარტნიორს უნდა შესთავაზოს. მეორე პარტნიორს პასუხისთვის [30] დღე აქვს. მხოლოდ წერილობითი „არას“ ან ვადის უპასუხოდ გასვლის შემდეგ შეიძლება წილის სხვაზე გაყიდვა — და არასდროს იმაზე დაბალ ფასად, რაც პარტნიორს შესთავაზეს.

18 • გადასახადები

კომპანია საკუთარ გადასახადებს ქართული კანონით იხდის, სანამ თანხები გაიცემა; ზემოთ მოცემული ცხრილი განაწილების გადასახადამდე ნაჩვენები, ზუსტ რეჟიმს კი ხელმოწერამდე იურისტი ადასტურებს. თითოეული პარტნიორი პასუხისმგებელია საკუთარ პირად გადასახადებზე თავისი საგადასახადო რეზიდენტობის ქვეყანაში.

19 • კანონი, ენა და დავები

ეს ხელშეკრულება საქართველოს კანონმდებლობით რეგულირდება და იწერება ქართულ და ინგლისურ ენებზე. თუ ვერსიები განსხვავდება, უპირატესია [ქართული] ვერსია. დავები ჯერ პარტნიორების კეთილსინდისიერი მოლაპარაკებით წყდება, შემდეგ — თბილისის სასამართლოებში.

შაბლონი განსახილველად — არ არის ხელმოწერილი კონტრაქტი და არ არის იურიდიული რჩევა. Tbilisi Home · tbilisihome.ge ·
WhatsApp +995 555 789 306