**საერთო სივრცეების მომსახურების პირობები**

**ამ ხელშეკრულებაში გამოყენებულ ტერმინთა განმარტება:**

**ა) გრინ საიდი – შპს** **„გრინ საიდ ბათუმი“–ს** მიერ ხელვაჩაურის რაიონ, სოფელ ახალსოფელში, აშენებული პრემიუმ კლასის კომპლექსი.

**ბ) მესაკუთრე –** უძრავი ქონების მესაკუთრე.

**გ) საცხოვრებელი სახლის სერვის-მომსახურების განმახორციელებლი (მმართველი) კომპანია/„შემსრულებელი“ – შპს** **„გრინ საიდ ბათუმი”.**

1.1. **შპს** **„გრინ საიდ ბათუმი“–ს** მიერ ხელვაჩაურის რაიონ, სოფელ ახალსოფელში, დასრულდა პრემიუმ კლასის კომპლექსის მშენებლობა. შენობა-ნაგებობის საინჟინრო გადაწყვეტილებები, სახანძრო და სიცოცხლის უსაფრთხოების დაცვის კონცეფცია, ჰიდრო და ხმის იზოლაციის სისტემები შეესაბამება **შპს** **„გრინ საიდ ბათუმი“–ს** დაწესებულ სტანდარტებს. ექსპლუატაციაში შესვლის შემდგომ შენობა-ნაგებობის გამართული ფუნქციონირების უზრუნველყოფის, მაცხოვრებლების და სტუმრების შეუფერხებელი და კომფორტული განთავსებისათვის, აუცილებლობას წარმოადგენს კომპლექსში მოწყობილი ინფრასტრუქტურის, ექსტერიერის და ინტერიერის, სხვა საერთო ქონების მუდმივი მოვლა პატრონობა.

1.2. როგორც ეს გათვალისწინებულია მხარეთა შორის დადებულინასყიდობის ხელშეკრულებით, ხელვაჩაურის რაიონ, სოფელ ახალსოფელში აშენებული შენობა-ნაგებობის ნაწილში განთავსებული საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციისა (მოვლა-პატრონობის) და განვითარებისათვის აუცილებელი სერვისების უზრუნველყოფის მიზნით **შპს** **„გრინ საიდ ბათუმი“–ს** და **„მესაკუთრეს“** შორის რეგულირდება **„საერთო სივრცეების მომსახურების პირობების“** ხელშეკრულებით.(შემდგომში **„შეთანხმება“**).

1.3. საცხოვრებელი ფართის **„მესაკუთრე“** სხვა მესაკუთრეებთან ერთად ფინანსურად მონაწილებს კომპლექსის საერთო სივრცეების მომსახურებაში.

1.4. **შპს** **„გრინ საიდ ბათუმი“** უფლებამოსილია ერთპიროვნულად დაამტკიცოს **„გრინ საიდ“-ში** რეგლამენტი, მათ შორის პირთა ქცევის წესები და რეგულაციები, რომლებიც დაარეგულირებენ **„გრინ საიდ“-ში** განთავსებული პირების ჯანმრთელობისა და უსაფრთხოების დაცვასთან დაკავშირებულ საკითხებს, უზრუნველყოფენ **„გრინ საიდ“-ში** პირთა მიმოსვლის, ტექნიკური და სარემონტო მომსახურების, პარკირების, ნაგვისა და ნარჩენების გადაყრის, ხმაურის, სადენზინფექციო, სახანძრო უსაფრთხოების, თამბაქოს მოხმარების და **„გრინ საიდ“-ში** გამართულ ფუნქციონირებასთან დაკავშირებულ სხვა წესებს, აგრეთვე ამ წესების შეუსრულებლობიდან გამომდინარე სანქციებს, დაუშვებელია ისეთი წესების დაწესება, რაც გამოიწვეს **„გრინ საიდ“-ში** მესაკუთრეთა არათანაბარ პირობებში ჩაყენების ან დისკრიმინაციის. აღნიშნული წესები და რეგულაციები **უძრავი ქონების** მესაკუთრეს გაეგზავნება ელექტრონული ფოსტის მეშვეობით.

**2. მომსახურების ფასი და გადახდის პირობები**

2.1. საერთო საკუთრებაში არესებული ქონების მართვის, ექსპლუატაციის (მოვლა-პატრონობის) და **„გრინ საიდ“-ში** ინფრასტურქტურის მომსახურების სანაცვლოდ **„მესაკუთრის“** მიერ „მმართველისთვის“ ასანაზღაურებელი ყოველთვიური საფასური შეადგენს 50 აშშ დოლარის ექვივალენტ ლარს.

2.2 **„მესაკუთრე“** ვალდებულია მომსახურების ანაზღაურება სრულად განახორციელოს კალენდარულ თვეში ერთხელ არაუგვიანეს ყოველი მომდევნო თვის 25 რიცხვამდე, უნაღდო ანგარიშსწორების გზით, რომელსაც ჩარიცხავს შემდეგ ანგარიშზე:

**SWIFT: TBCBGE22**

**Account (GEL): GE84TB7786236080100012**

**Account (USD): GE55TB7786236150100002**

**Beneficiary Bank: JSC TBC BANK**

**NAME OF BENEFICIARY: Green Side Batumi LLC**

2.3. „**საცხოვრებელი სახლის სერვის-მომსახურების განმახორციელებლი კომპანია“** უფლებამოსილია წინამდებარე შეთანხმების 3.2. პუნქტით გათვალისწინებული საქმიანობა განახორციელოს დამატებითი შემოსავლის მიღების მიზნით.

2.4. „მომსახურების ფასი“ შესაძლებელია წელიწადში ერთხელ ცალმხრივად გაიზარდოს „შემსრულებლის“ მიერ, წელიწადში არაუმეტეს 7%-სა (შვიდი პროცენტი).

**3. შეთანხმებით გათვალისწინებული სერვისები**

3.1. საერთო სარგებლობაში არსებული ქონების მართვის, ექსპლუატაციისა (მოვლა-პატრონობის) და განვითარებისთვის აუცილებელი სერვისების უზრუნველყოფის მიზნით **„მმართველი“** ვალდებულია საკუთარი ხარჯებით და მატერიალურ-ტექნიკური საშუალებებით ამ შეთანხმების ფარგლებში განახორციელოს შემდეგი მომსახურებები:

* მიმღების, ლობის, სადარბაზოების, დერეფნების, კიბეების დასუფთავება, განათება და მისი მიმდინარე შეკეთება;
* შენობა-ნაგებობის ფასადის მოვლა, მიმდინარე შეკეთებითი სამუშაოები და განათება;
* სახურავის მოვლა მიმდინარე შეკეთება და განათება;
* ეზოს მოვლა, მიმდინარე კეთილმოწყობა და განათება;
* სახანძრო უსაფრთხოების ინფრასტურქტურის მოვლა, მიმდინარე შეკეთება;
* კომპლექსში ელ. მომარაგების გათიშვის შემთხვევაში, გენერატორით (ასეთის არსებობის შეთხვევაში) უზრუნველყოფა, ავარიული ელ. მომარაგების ორგანიზება.
* საერთო სარგებლობის ნაწილში განთავსებული კომუნალური (წყლის, კანალიზაციის, დენის, ტელეფონის, ინტერნეტის, ტელევიზიის და სხვა კომუნალური მომსახურების) ინფრასტურქტურის მოვლა და მიმდინარე შეკეთება;
* 24 საათიანი დაცვის სისტემისა და 24 საათიანი ვიდეომეთვალყურეობის ფუნქციონირება (რაც იძლევა მხოლოდ ჩაწერის საშუალებას);

3.2. საერთო სივრცეები და ქონების მოვლა **შპს „გრინ საიდ ბათუმი“-ს** უფლებას ანიჭებს **„მესაკუთრის“** წინასწარი ან/და შემდგომი თანხმობის გარეშე:

* გამოიყენოს საერთო ქონება **„გრინ საიდ“-ის** საკუთარი ან სხვა საქმიანობის რეკლამირებისთვის და/ან ზოგადად სარეკლამო საქმიანობისათვის.
* საერთო ქონების ცალკეული ნაწილები სასყიდლით ან უსასყიდლოდ გასცეს მესამე პირებზე სარგებლობის უფლებით.
* მესამე პირებს მისცეს უფლება ეკონომიკური საქმიანობის განხორცილების მიზნით ან უამისოდ საერთო ქონებაში განათავსონ ნივთები;
* საერთო ქონების გამოყენებით მესამე პირს გაუწიოს მომსახურება;

3.3. **„მესაკუთრეს“** უფლება არა აქვს გადააკეთოს **„გრინ საიდ“–ის** ფასადი, საერთო სივრცეების ინტერიერი, შეცვალოს დამონტაჟებული მოწყობილობები, ინვენტარი, მათ შორის „უძრავი ქონების“ შესასვლელი კარის დიზაინი.

**4. შეტყობინება, კომუნიკაცია, ინფორმირება**

 მხარეებს შორის ოფიციალური შეტყობინებები შესაძლებელია განხორციელდეს წერილობით, ტელეფონით, ელ. ფოსტით ან მხარეთა შორის შეთანხმებული სხვა საკომუნიკაციო საშუალებებით. შეტყობინება ძალაშია მას შემდეგ რაც მეორე მხარე დადასტურებულად მიიღებს მას. მხარისთვის გაგზავნილი ნებისმიერი შეტყობინება უნდა იყოს ქართულ, ინგლისურ ან რუსულ ენაზე. წერილობით გაგზავნილი შეტყობინება მიღებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ შეტყობინების გამგზავნ მხარეს შეტყობინება დაუბრუნდება გაგზავნილ მისამართზე შეტყობინების ადრესატის ადგილსამყოფელის არარსებობის გამო, ადრესატი უარს განაცხადებს შეტყობინების მიღებაზე, ან თავს აარიდებს მის მიღებას.

**შენიშვნა:** შეტყობინებები, რომლებიც მიღებულია უქმე დღეს ან სამუშაო დღის 17:00 საათის შემდეგ, ჩაითვლებიან მიღებულად შემდეგ სამუშაო დღეს.

**5. ვალდებულების დარღვევა**

5.1. **„მესაკუთრე"-ს** **შპს „გრინ საიდ ბათუმი“-ს** სასარგებლოდ ეკისრება შემდეგი პირგასამტეხლოები:

ა) წინამდებარე შეთანხმებით გათვალისწინებული საფასურის გადახდის ვადის დარღვევის შემთხვევაში - გადასახდელი თანხის 0,1 (ერთი მეათედი) % ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;

ბ) საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების წინამდებარე შეთანხმების 3.2. პუნქტის შესაბამისად გამოყენების ხელშეშლის შემთხვევაში - 20 (ოცი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი ხელშეშლის ყოველ დღეზე;

გ) წინამდებარე შეთანხმების ცალმხრივად შეწყვეტის (ან მოშლის) შესახებ „მმართველისთვის“ შეტყობინების შემთხვევაში მიუხედავად იმისა „მმართველი“ ეთანხმება თუ არა შეთანხმების მოშლას 2.1. პუნქტით გათვალისწინებული ასანაზღაურებელი თანხის 10 (ათი) წლის ოდენობა ერთჯერადად.

5.2. ამ შეთანხმებით გათვალისწინებული ვადამოსული დავალიანებების/პირგასამტეხლოს გადახდამდე **„მესაკუთრეზე“** არ გავრცელდება ის უპირატესობები, რაც გათვალისწინებულია წინამდებარე შეთანხმებით, შესაბამისად ვალდებულია ითმინოს ის შესაძლო დისკომფორტი, რაც გამოწვეული იქნება ამ პროცესზე თანმდევად.

5.3. **შპს „გრინ საიდ ბათუმი“-ს** **„მესაკუთრის“** სასარგებლოდ ეკისრება შემდეგი პირგასამტეხლოები:

ა) საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების წინამდებარე შეთანხმებით გათვალისწინებული მიზნობრივი გამოყენების პირობების დარღვევის შემთხვევაში - 20 (ოცი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი ხელშეშლის ყოველ დღეზე;

5.4. პირგასამტეხლოს გადახდა დამრღვევ მხარეს არ ათავისუფლებს ნაკისრი ვალდებულების სრულად ან ჯეროვნად შესრულებისაგან, თუ პირგასამტეხლოს დაკისრება ხდება ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ვადის დარღვევის გამო ან სხვაგვარად არაჯეროვანი შესრულების გამო, ასევე ნაკისრი ვალდებულების დარღვევის გამო მიყენებული ზიანის ანაზღაურებისაგან.

5.5. თუ პირგასამტეხლოს დაკისრება ხდება შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულების შეუსრულებლობისათვის, შეთანხმების კრედიტორ მხარეს უფლება აქვს უშუალოდ ან მესამე (სხვა) პირთა მეშვეობით თვითონ განახორციელოს ისეთი ქმედება, რომელსაც ითვალისწინებდა დამრღვევი მხარის მიერ შეთანხმებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულება და დამრღვევ მხარეს მოსთხოვოს საამისოდ გაწეული ხარჯების ანაზღაურება, თუ ვალდებულების შინაარსიდან გამომდინარე შესაძლებელია (დასაშვებია) ვალდებულების კრედიტორის მხარის მიერ უშუალოდ ან მესამე (სხვა) პირთა მეშვეობით შესრულება.

5.6. წინამდებარე შეთანხმების საფუძველზე კრედიტორი მხარე უფლებამოსილია და არა ვალდებული, მოვალე მხარისგან მოითხოვოს დაკისრებული პირგასამტეხლოს გადახდა. შესაბამისად, კრედიტორი მხარის მიერ მოვალე მხარისაგან პირგასამტეხლოს მოთხოვნა დასტურდება მისი წერილობითი ფორმით მოთხოვნით, სხვა შემთხვევაში ივარაუდება, რომ კრედიტორ მხარეს მოვალე მხარისგან არ მოუთხოვია და არ მიუღია წინამდებარე შეთანხმებით გათვალისწინებული პირგასამტეხლო.

5.7. ვინაიდან ამ მოქმედებით დაირღვევა **„გრინ საიდ“-ის** არქიტექტორული სახე, არც ერთ **„მესაკუთრეს“** უფლება არა აქვს **„გრინ საიდ“-ის** ფასადზე განათავსოს საინფორმაციო დაფა, რაც დაკავშირებულია **„უძრავი ქონების“** გაყიდვასთან, გაქირავებასთან, ან სხვა ბიზნეს/სოციალური აქტივობასთან დაკავშირებულ რეკლამასთან და ა.შ. აღნიშნული ვალდებულების დარღვევის ყოველ შემთხვევაში **შპს „გრინ საიდ ბათუმი“-ს** უფლება აქვს დააკისრებს **„მესაკუთრეს“** პირგასამტეხლო 5000 (ხუთი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარში ოდენობით, ყოველი განთავსების შემთხვევაზე. პირგასამტეხლოს დაკისრება არ ათავისუფლებს **„მესაკუთრეს“** დადგენილი წესის საწინააღმდეგო ქმედების შეჩერებისგან. იმ შემთხვევაში თუ **„მესაკუთრე“** გააჭიანურებს დადგენილი წესის საწინააღმდეგო ქმედების შეჩერებას და გადააცილებს ამისათვის დასაშვებ გონივრულ ვადას, **შპს „გრინ საიდ ბათუმი“** უფლებამოსილია თავად განახორციელოს ეს ქმდება.

5.8. იმ შემთხვევაში თუ **„მესაკუთრე“** უხეშად არღვევს ამ შეთანხმებით გათვალისწინებულ პირობებს **შპს „გრინ საიდ ბათუმი“** უფლებამოსილია მის მიმართ ინდივიდუალურად შეაჩეროს მომსახურების შეთანხმებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულება, ასევე დროებით გათიშოს **„უძრავი ქონებაზე“** მიბმული ინფრასტრუქტურული და სერვისებთან დაკავშირებული სისტემები. დაუშვებელია აღნიშნული სანქციის იმაზე მეტხანს გამოყენება, ვიდრე **„მესაკუთრე“** არ შეაჩერებს დადგენილი წესების საწინააღმდეგო მოქმედებებს.

**6. შეთანხმების მოქმედების ვადა**

6.1. წინამდებარე შეთანხმება მოქმედებს 10 წლის ვადით. ვადა აითვლება ხელშეკრულების გაფორმების დღიდან. ხელშეკრულების გაფორმების 10 წლის გასვლის შემდგომ, მხარეები შეთანხმდებიან ახალ ტარიფებზე იმ დროისათვის ბაზარზე არსებული მდგომარეობის შესაბამისად. თუ მხარეები ვერ შეთანხმდებიან აღნიშნულ ტარიფზე, **„მმართველი“ და „მესაკუთრე“** ვალდებულნი არიან ურთიერთობა გააგრძელონ იმ დროისათვის არსებული საბაზრო ტარიფის შესაბამისად.

6.2. ვინაიდან საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების მართვის, ექსპლუატაციის (მოვლა-პატრონობის) და სერვისების განვითარებასთან დაკავშირებული მომსახურების შესახებ პირობები შეთანხმებულია და ხელმოწერილია ყველა უძრავი ქონების - **„მესაკუთრეებთან“,** წინამდებარე შეთანხმება განიმარტება, როგორც „**საცხოვრებელი სახლის სერვის-მომსახურების განმახორციელებლი კომპანიის“** მიერ ამ შეთანხმებით გათვალისწინებული მომსახურების განხორციელების შესახებ **„მესაკუთრეების“** საერთო გადაწყვეტილება.

6.3. წინამდებარე შეთანხმება შეიძლება მოიშალოს (შეწყდეს) მხოლოდ მხარეთა ორმხრივი შეთანხმებით, წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, მიუხდეავად იმისა, ადგილი ჰქონდა თუ არა შეთანხმების რომელიმე მხარის მიერ წინამდებარე შეთანხმებით ნაკისრი ცალკეული ვალდებულებ(ებ)ის დარღვევას. იმ შემთხვევაში თუ მხარე მიიჩნევს, რომ მეორე მხარის მიერ დარღვეულია წინამდებარე შეთანხმების რომელიმე მუხლი, აღნიშნული მხარე უფლებამოსილია შეთანხმების ცალმხრივად შეწყვეტის უფლების გარეშე მოითხოვოს მეორე მხარისაგან ამ ვალდებულების შესრულება.

**7. დავის გადაწყვეტა**

7.1. მხარეები, წინამდებარე შეთანხმებიდან გამომდინარე, ყოველგვარ სადაო საკითხს წყვეტენ ურთიერთშეთანხმების გზით.

7.2. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში მხარეებს შეუძლიად მიმართონ სასამართლოს უძრავი ქონების ადგილსამყოფელის მიხედვით.

7.3. სასამართლოში სადაო საკითხის განხილვისას გამოიყენება საქართველოს კანონმდებლობა.

7.4. ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერი დავა გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით. თუ ასეთი შეთანხმება ვერ მიიღწევა, დავას წყვეტს სასამართლო. წინამდებარე ხელშეკრულებიდან წარმოშობილი ნებისმიერი დავის სასამართლოში განხილვის დროს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 268-ე მუხლის 11 პუნქტის შესაბამისად პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება მიექცევა დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

**8. შეთანხმებაში ცვლილებების შეტანა**

8.1. თუ წინამდებარე შეთანხმებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული, ნებისმიერი ცვლილება ან/და დამატება წინამდებარე შეთანხმებაში შეიძლება შეტანილ იქნეს მხარეების მიერ ორმხირივი, წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე. აღნიშნული ცვლილება ან/და დამატება ძალაშია მხარეთა მიერ ხელისმოწერისა და საჭიროებისას სათანადო წესით დადასტურებისთანავე. ხოლო თუ შეთანხმებაში ცვლილება ან დამატება მოითხოვს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, ცვლილება ან დამატება ძალაშია მისი შესაბამის ორგანოში რეგისტრაციის მომენტიდან.

8.2. „შემსრულებელი“ საქართველოს მოქმედ კანონმდებლობაში ან/და კომპანიის მიერ დამტკიცებულ რეგლამენტში ცვლილებების შეტანის შემდეგ უფლებამოსილია გადახედოს წინამდებარე ხელშეკრულებას.

**9. შეთანხმების სხვა პირობები**

9.1. **„უძრავი ქონების“** გასხვისების შემთვევაში, ყოველ ახალ შემძენზე უცვლელად გადადის წინამდებარე შეთანხმდებით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები. იმ მიზნით მხარეები წინამდებარე შეთანხმების **„უძრავი ქონების“** ნასყიდობის ხელშეკრულებასთან ერთად საჯარო რეესტრში ახორციელებენ წინამდებარე შეთანხმების 2.1. პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებების რეგისტრაციას. წინამდებარე შეთანხმდებით გათვალისწინებული უფლებები და მოვალეობები უცვლელად გადადის ასევე მხარეთა უფლებამონაცვლეებზე და სამართალმემკვიდრეებზე.

9.2. **„მესაკუთრე“ „უძრავი ქონების“** გასხვისებისას ვალდებულია უზრუნველყოს წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სრული და იდენტური გადაცემა პოტენციურ (ახალ) მყიდველზე ვალდებულების გადაცემის წესის შესაბამისად. აგრეთვე გაითვალისწინოს აღნიშნული ვალდებულებების შეუსრულებლობისთვის გათვალისწინებული პასუხისმგებლობის ზომები.

9.3. შეთანხმებით გათვალისწინებული სხვა საკითხები, რომელიც მოწესრიგებული არ არის წინამდებარე შეთანხმებით, წესრიგდება საქართველოს კანონმდებლობით.

9.4. მხარეები თანხმდებიან, რომ **შპს „გრინ საიდ ბათუმი“** ნაკისრი სერვის–მომსახურების გაწევის მიზნით უფლებამოსილია მოიწვიოს იურიდიული/ფიზიკური პირი, რაზედაც არ საჭიროებს **„მესაკუთრის“** წინასწარ თანხმობას.

9.5. შეთანხმება შედგენილია ქართულ ენაზე და ინგლისურ ენაზე 3 ეგზემპლარად, ყოველ მათგანს გააჩნია თანაბარი იურიდიული ძალა. ერთი ეგზემპლარი წარედგინება საჯარო რეესტრს რეგისტრაციისათვის. ხელშეკრულების ქართულ და ინგლისურ რედაქციებში წინააღმდეგობის შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება ქართულ რედაქციას.

9.6. შეთანხმება ძალაშია მისი მხარეთა მიერ ხელისმოწერისთანავე.

**10. შეთანხმების მხარეთა ხელმოწერები:**

**„მმართველი“: ­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**„მესაკუთრე“: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**