**Условия обслуживания общих пространств**

**Определение терминов, используемых в настоящем Договоре:**

**а) Green Side -**  комплекс премиум-класса в Район Хелвачаури, деревня Ахалисофели, построенный **О.О.О. «Green Side Batumi»**.

**б) Собственник –** Собственник недвижимого имущества.

**в) Компания/»исполнитель», осуществляющая сервис-услуги (управляющая сервис-услугами) жилого дома - ООО « Green Side Batumi».**

1.1. **О.О.О. «Green Side Batumi»** в Район Хелвачаури, деревня Ахалисофели завершило строительство комплекса премиум-класса. Инженерные решения зданий-сооружений, концепция по соблюдению пожарной безопасности и безопасности жизнедеятельности, системы гидро- и звукоизоляции соответствуют стандартам, установленным **О.О.О. «Green Side Batumi»**. Для обеспечения налаженного функционирования зданий-сооружений после ввода в эксплуатацию, для беспрепятственного и комфортного размещения жителей и гостей, необходимо постоянно заботиться об инфраструктуре, экстерьере и интерьере, другом общем имуществе комплекса.

1.2. Как это предусмотрено в Договоре купли-продажи, заключенном между сторонами, обеспечение сервисов, обязательных для управления, эксплуатации (обслуживания) и развития общего имущества, расположенного в части здания-сооружения, построенного в Район Хелвачаури, деревня Ахалисофели, регулируется Договором «Условий обслуживания общих пространств (далее «соглашение») между **О.О.О. «Green Side Batumi»** и «**собственником**».

1.3. **«Собственник»** квартиры вместе с другими собственниками принимает финансовое участие в обслуживании общих пространств комплекса.

1.4. **О.О.О. «Green Side Batumi»** уполномочено единолично утвердить регламент в «**Green Side**», в том числе правила поведения лиц и регуляции, которые будут регулировать вопросы, связанные с охраной здоровья и безопасности лиц, находящихся в «**Green Side**», обеспечивают порядок движения лиц, техническое и ремонтное обслуживание, парковки, вывоза мусора и отбросов, следят за шумом, проводят дезинфекцию, соблюдают пожарную безопасность, потребление табачных изделий и другие правила, связанные с налаженным функционированием «**Green Side**», а также исходя из несоблюдения данных правил наложение санкций, недопустимо устанавливать такие правила, которые поставят собственников «**Green Side**» в неравные условия или вызовут дискриминацию. Обозначенные правила и регуляции будут отправлены собственнику **недвижимого имущества** по электронной почте.

**2. Стоимость услуг и условия оплаты**

2.1. Ежемесячная плата, которую **«собственник»** уплачивает **«управляющему»** в обмен на управление, эксплуатацию (обслуживание) недвижимого имущества, находящегося в общей собственности и инфраструктурные услуги в «**Green Side**», составляет эквивалент 50 долларов США в лари.

2.2 «**Собственник**» обязан оплачивать услуги в полном объеме один раз в календарный месяц не позднее 25 числа каждого последующего месяца, в порядке безналичного расчета, который зачисляется на следующий счет:

**SWIFT: TBCBGE22**

**(GEL): GE84TB7786236080100012**

**(USD): GE55TB7786236150100002**

**Beneficiary Bank: JSC TBC BANK**

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

2.3. «**Компания, осуществляющая сервис-обслуживание жилых домов**» уполномочена осуществлять деятельность, предусмотренную пунктом 3.2. настоящего Соглашения, с целью получения дополнительного дохода.

2.4. «Стоимость услуг» один раз в год может быть увеличена «исполнителем» в одностороннем порядке, но не более чем на 7% (семь процентов).

**3. Услуги, предусмотренные по соглашению**

3.1. В целях обеспечения сервисов, необходимых для управления, эксплуатации (обслуживанию) и развитию имущества, находящегося в общей собственности «**управляющий**» обязан за свой счет и материально-техническими средствами, в рамках настоящего соглашения, осуществить следующие услуги:

* Уборка, освещение и текущий ремонт приемной, холла, подъездов, коридоров, лестниц;
* Обслуживание фасадов зданий-сооружений, текущие ремонтные работы и освещение;
* Уход и текущий ремонт крыши и освещение;
* Уход за двором, текущее благоустройство и освещение;
* Обслуживание инфраструктуры пожарной безопасности, текущий ремонт;
* В случае отключения электроснабжения в гостинично-жилом комплексе, обеспечение электроснабжения через генератор (в случае наличия такового), организация аварийного электроснабжения.
* Обслуживание и текущий ремонт инженерной инфраструктуры (вода, канализация, электричество, телефон, интернет, телевидение и другие коммунальные услуги), расположенной в части общего пользования;
* Функционирование круглосуточной системы безопасности и круглосуточное видеонаблюдение (позволяющее только запись);

3.2. Общие пространства и обслуживание собственности присваивает **О.О.О. «Green Side Batumi»** право без предварительного или/и последующего согласия «**собственника**»:

* Использовать общую собственность «**Green Side**» для собственной рекламы или для рекламы иной деятельности или/и для рекламной деятельности в целом.
* Выдавать определенные части общего имущества на правах пользования третьим лицам возмездно или безвозмездно.
* Разрешать третьим лицам размещать предметы в общей собственности с целью осуществления экономической деятельности или иным образом;
* Оказывать услуги третьему лицу с использованием общего имущества;

3.3. «**Собственник**» не имеет права переделывать фасад, интерьер общих пространств «**Green Side**», менять установленное оборудование, инвентарь, в том числе дизайн входной двери «недвижимого имущества».

**4. Сообщение, коммуникация, информирование**

Официальные сообщения между сторонами могут быть осуществлены в письменной форме, по телефону, электронной почте или другим способом коммуникации, согласованной между сторонами. Сообщение действительно только после того, как будет подтверждено, что другая сторона получила его. Любое сообщение, отправленное стороне, должно быть на грузинском, английском или русском языках. Уведомление, отправленное в письменной форме считается полученным, даже если оно возвращено отправителю сообщения из-за отсутствия местонахождения адресата сообщения, получатель отказывается принять сообщение или уклонится от его принятия.

**Примечание:** Сообщения, полученные в нерабочие дни или после 17:00 часов рабочего дня, будут считаться полученными на следующий рабочий день.

**5. Нарушение обязательств**

5.1. На «**собственника**» в пользу **О.О.О. «Green Side»** налагаются следующие штрафы/неустойки:

а) В случае нарушения срока оплаты стоимости, предусмотренной по настоящему Соглашению - 0,1 (одна десятая)% от суммы, подлежащей уплате за каждый просроченный день;

б) В случае воспрепятствования использованию имущества, находящегося в общей собственности, в соответствии с пунктом 3.2. настоящего Соглашения – эквивалент 20 (двадцать) долларов США в лари, за каждый день воспрепятствования;

в) В случае уведомления «управляющего» об одностороннем прекращении (или расторжении) настоящего Соглашения, независимо от того, согласен ли «управляющий» на расторжение Соглашения - штраф в размере суммы, подлежащей выплате в течении 10 (десять) лет возмещения, и предусмотренной пунктом 2.1, в одноразовом порядке.

5.2. По наступлению срока, до выплаты задолженности/штрафов, предусмотренных настоящим Соглашением, на «**собственника**» не распространяются преимущества, предусмотренные настоящим Соглашением, поэтому он обязан терпеть любые возможные неудобства, вызванные этим процессом.

5.3. На **О.О.О. «Green Side Batumi»** в пользу «**собственника**» налагаются следующие штрафы/неустойки:

а) В случае нарушения условий целевого использования имущества, находящегося в общей собственности, предусмотренных по настоящему Соглашению - эквиваленте 20 (двадцати) долларов США в лари за каждый день нарушения;

5.4. Уплата штрафа не освобождает нарушившую сторону от полного или надлежащего исполнения обязательств, если штраф наложен за нарушение сроков исполнения взятых обязательств или иное ненадлежащее исполнение, а также от выплаты ущерба, причиненного из-за нарушения обязательств.

5.5. Если штраф налагается за неисполнение обязательств, наложенных Соглашением, сторона кредитор по Соглашению имеет право напрямую или через третьих (иных) лиц осуществить такие действия, которые предусматривали исполнение обязательств по Соглашению, нарушившей стороной и потребовать от стороны-нарушителя возместить расходы, понесенные за это, если исходя из содержания обязательства возможно (разрешено) выполнение обязательств стороной-кредитором напрямую или через третьих (иных) лиц.

5.6. На основании настоящего Соглашения сторона-кредитор имеет право, но не обязана, требовать от стороны-должника уплату наложенного штрафа. Соответственно, требование кредитора о наложении штрафа на сторону-должника подтверждается его письменным запросом, в противном случае предполагается, что сторона-кредитор не требовала от должника и не получала штраф, предусмотренный настоящим Соглашением.

5.7. Поскольку это действие нарушит архитектурный облик «**Green Side**», ни один из «**собственников**» не имеет права размещать информационное табло на фасаде «**Green Side**», связанное с продажей, арендой «недвижимого имущества» или с другой рекламой деловой / социальной деятельности и т.д. В случае нарушения обозначенного обязательства **О.О.О.** «**Green Side Batumi**» имеет право наложить на «**собственника**» штраф в размере 5000 (пяти тысяч) долларов США эквивалент в лари, за каждый случай размещения. Наложение штрафа не освобождает «**собственника**» от приостановления действия, противоречащего установленному правилу. В том случае, если «**собственник**» откладывает приостановку действия вопреки установленному правилу и превышает разумный срок, отведенный для этого, **О.О.О. «Green Side** **Batumi»** имеет право осуществить это самостоятельно.

5.8. В случае грубого нарушения «собственником» условий, предусмотренных настоящим Соглашением, **О.О.О. «Green Side»** имеет право в индивидуальном порядке приостановить выполнение обязательств по Соглашению об обслуживании, а также временно отключить системы, связанные с инфраструктурой и услугами, привязанными к «**недвижимому имуществу**». Запрещается применять данные санкции дольше того, как «**собственник**» прекратит действия, противоречащие установленным правилам.

**6. Срок действия соглашения**

6.1. Настоящее Соглашение действительно в течении - 10 лет. Срок исчисляется с момента подписания договора. По истечении 10 лет с момента подписания договора стороны согласовывают новые тарифы в соответствии с текущим рыночным положением. Если стороны не соглашаются с обозначенным тарифом, «управляющий» и «собственник» обязаны продолжить отношения в соответствии с рыночным тарифом, имеющимся на тот момент.

6.2. Поскольку условия обслуживания, связанные с управлением, эксплуатацией (обслуживанием) и развитием имущества, находящегося в общей собственности, согласованы и подписаны со всеми «собственниками» недвижимого имущества, настоящее Соглашение должно толковаться как общее решение «собственников» об осуществлении обслуживания, предусмотренного «**Компанией, осуществляющей сервис-обслуживание жилых домов**» по данному Соглашению.

6.3. Настоящее Соглашение может быть прекращено (расторгнуто) только по взаимному соглашению сторон, на основании письменного соглашения, независимо от того, нарушала ли какая-либо из сторон отдельные обязательства, наложенные Соглашением. В том случае, если сторона посчитает, что другая сторона нарушила какую-либо из статей настоящего Соглашения, то обозначенная сторона уполномочена, без права расторгнуть соглашение в одностороннем порядке, потребовать от другой стороны выполнение этого обязательства.

**7. Решение спора**

7.1. Стороны, исходя из настоящего Соглашения, решают любые спорные вопросы по взаимной договоренности.

7.2. В случае недостижения взаимодоговоренности стороны могут обратиться в суд по месту нахождения недвижимого имущества.

7.3. При рассмотрении спорного вопроса в суде используется законодательство Грузии.

7.4. Любой спор возникающий из договора разрешается по взаимодоговоренности. В случае недостижения такой договоренности спор разрешается в суде. При рассмотрении любого спора, возникающего из настоящего Соглашения, в Суде, решение, принятое судом первой инстанции подлежит немедленному исполнению в соответствии с пунктом 11 статьи 268-ой Гражданского процессуального кодекса Грузии.

**8. Внесение изменений в Соглашение**

8.1. .Если иное не определено по настоящему Соглашению, любые изменения или/и дополнения в настоящее Соглашение могут быть внесены сторонами на основании двухстороннего письменного соглашения. Обозначенные изменения или/и дополнения вступают в силу с момента подписания их подписания сторонами и, при необходимости, после их надлежащего подтверждения. И если изменение или дополнение к соглашению требует регистрации в Публичном реестре, изменение или дополнение вступает в силу с момента его регистрации в соответствующем органе.

8.2. «Исполнитель» вправе пересмотреть настоящее соглашение после внесения изменений в действующее законодательство Грузии или/и регламент, утвержденный Компанией.

**9. Другие условия договора**

9.1. В случае отчуждения «**недвижимого имущества**» права и обязанности по настоящему Соглашению переходят на каждого нового покупателя без изменений. С этой целью Стороны вместе с Договором о купле-продаже «недвижимого имущества» должны осуществить регистрацию обязательств, предусмотренных в пункте 2.1 настоящего Соглашения, в Публичном реестре. Права и обязанности по настоящему Соглашению неизменно распространяются на правопреемников и наследников сторон.

9.2. При отчуждении «**недвижимого имущества**» «**собственник**» обязан обеспечить полную и идентичную передачу обязательств по настоящему договору потенциальному (новому) покупателю, в соответствии с правилами передачи обязательства. А также принять во внимание меры ответственности, предусмотренные за неисполнение указанных обязательств.

9.3. Другие вопросы, предусмотренные Соглашением, и не урегулированные настоящим Соглашением, регулируются законодательством Грузии.

9.4. Стороны соглашаются, что **О.О.О. «Green Side** **Batumi»** в целях оказания взятого на себя сервис-обслуживания имеет право пригласить юридическое/физическое лицо, без предварительного согласия «**собственника**».

9.5. Договор составлен в трех экземплярах на грузинском и русском языках, каждый из которых имеет равную юридическую силу. Один экземпляр предоставляется в Публичный реестр для регистрации. В случае противоречий между грузинской и русской версией Соглашения, преимущество присваивается версии на грузинском языке.

9.6. Соглашение вступает в силу с момента его подписания сторонами;

**10. Подписи сторон соглашения:**

**«Управляющий»: ­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**«Собственник»: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**