

Վարձակալության պայմանագիր

ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ N ____ ԲՆԱԿԵԼԻ ՏԱՐԱԾՔԻ ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ

ք. Երևան

Հայաստանի Հանրապետությունը՝ ի դեմս Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր պետական գույքի կառավարման վարչության (գտնվելու վայրը՝ ք. Երևան, Տիգրան Մեծի 4), այսուհետ՝ «Վարձատու», ի դեմս վարչության պետ՝ _____-ի, (անունը, ազգանունը) որը գործում է վարչության կանոնադրության հիման վրա, և որի անունից համաձայն լիազորագրի հանդես է գալիս լիազորված անձ՝ _____,

(անունը, ազգանունը, անձնագրային տվյալները) մի կողմից, և _____
(ֆիզիկական անձի անունը, ազգանունը, անձնագրի տվյալները)

(այսուհետ՝ «Վարձակալ»), կնքեցին սույն պայմանագիրը հետևյալի մասին:

I. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ՀԻՄՔԸ

Սույն պայմանագրի համար հիմք է հանդիսանում՝

1.1. Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգիրքը,

1.2. Համաձայն Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 20 __ թվականի _____ -ի N ____ որոշումը:

II. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԱՌԱՐԿԱՆ

2.1. Սույն պայմանագրով՝ Վարձատուն պարտավորվում է վճարի դիմաց Վարձակալի ժամանակավոր տիրապետմանը և օգտագործմանը հանձնել բնակելի տարածք, որը գտնվում է _____ հասցեում՝ բնակվելու նպատակով:

(բնակելի տարածքի գտնվելու վայրը)

2.2. Վարձակալության հանձնվող բնակելի տարածքի ընդհանուր մակերեսը կազմում է _____ քառակուսի մետր:

(տառերով և թվերով)

2.3. Տարածքի սխեմատիկ պատկերը (հատակագիծը) և դրա որոշակիորեն սահմանման ու բնութագրման համար անհրաժեշտ և բավարար տեղեկությունները տրվում են բնակելի տարածքի նկատմամբ Վարձատուի իրավունքները հավաստող վկայականին համապատասխան:

2.4. Բնակելի տարածքը ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տարածքային ստորաբաժանման կողմից _____ 20 __թ.-ին տրված N _____ սեփականության վկայականի հիման վրա սեփականության իրավունքով պատկանում է Վարձատուին:

2.5. Սույն պայմանագիրը կնքելու պահին բնակելի տարածքը գրավ դրված չէ, արգելանքի տակ չի գտնվում՝ համաձայն ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի « _____ » տարածքային

ստորագրած ամսվան կողմից _____ 20__թ.-ին տրված N _____ միասնական տեղեկանքի:

III. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԺԱՄԿԵՏԸ

3.1. Սույն պայմանագիրը գործում է _____ տարի ժամկետով:
(տառերով և թվերով)

3.2. Սույն պայմանագիրն ուժի մեջ է մտնում նոտարական վավերացման պահից:

3.3. Պայմանագրի գործողության ժամկետ է համարվում բնակելի տարածքի հանձնման-ընդունման ակտի ստորագրման օրը:

3.4. Կողմերը, հիմք ընդունելով ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 441-րդ հոդվածը, սահմանում են, որ իրենց կնքած պայմանագրի պայմանները կիրառվում են մինչև պայմանագրի կնքելն իրենց միջև _____ թվականից փաստացի ծագած հարաբերությունների նկատմամբ:

IV. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԳԻՆԸ ԵՎ ՎՃԱՐՄԱՆ ԿԱՐԳԸ

4.1. Պայմանագրի կնքման պահին բնակելի տարածքի համար ամսական վարձավճարը սահմանվում է _____ ՀՀ դրամ:
(բառերով)

4.2. Վարձակալը Վարձատուի հաշվին փոխանցում է վարձավճարը պայմանագրում նշված հաշվեհամարին՝ բնակելի տարածքի հանձնման-ընդունման ակտի ստորագրման օրվանից յուրաքանչյուր ամսվա համար մինչև հաջորդ ամսվա ____ -ը (____), որի վերաբերյալ եռօրյա ժամկետում Վարձատուին է ներկայացնում վճարման անդորրագրերի պատճենները:

V. ԿՈՂՄԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԸ ԵՎ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

5.1. Վարձատուն իրավունք ունի՝

5.1.1. պահանջել Վարձակալից՝ բնակելի տարածքն օգտագործել սույն պայմանագրի պայմաններին և դրա նշանակությանը համապատասխան.

5.1.2. Վարձակալի կողմից վարձը վճարելու ժամկետների էական խախտման դեպքում, նրանից պահանջել պահպանել վարձավճարը վճարելու ժամկետը.

5.1.3. եթե Վարձակալը բնակելի տարածքից օգտվում է պայմանագրի պայմաններին կամ դրա նշանակությանն անհամապատասխան, պահանջել լուծելու պայմանագիրը և հատուցելու վնասները:

5.2. Վարձատուն պարտավոր է՝

5.2.1. բնակելի տարածքը Վարձակալին տրամադրել սույն պայմանագրի պայմաններին և դրա նշանակությանը համապատասխանող վիճակում.

5.2.2. բնակելի տարածքը Վարձակալին հանձնել հանձնման-ընդունման ակտով՝ սույն պայմանագրի նոտարական վավերացման պահից 30 (երեսուն) օրվա ընթացքում.

5.2.3. ոչ ուշ, քան երկու ամիս առաջ, Վարձակալին գրավոր տեղեկացնել բնակելի տարածքն ազատելու անհրաժեշտության մասին՝ կապված շենքը հիմնական վերանորոգման կանգնեցնելու, կամ քաղաքաշինական

նկատառումներով այն քանդելու վերաբերյալ սահմանված կարգով ընդունված որոշումների հետ:

5.3. Վարձակալն իրավունք ունի՝

5.3.1. Վարձատուից պահանջելու պայմանագրով սահմանված ժամկետում բնակելի տարածքը հանձնել իրեն:

5.4. Վարձակալը պարտավոր է՝

5.4.1. Բնակելի տարածքն օգտագործել պայմանագրի պայմաններին և բնակելի տարածքի նշանակությանը համապատասխան.

5.4.2. Ժամանակին մուծել բնակելի տարածքն օգտագործելու համար սույն պայմանագրի 4.1 կետում նախատեսված վճարը (վարձավճարը).

5.4.3. սույն պայմանագրից ծագող իրավունքները Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և ժամկետներում գրանցել պետական լիազորված մարմնում: Նոտարական վավերացման և պետական գրանցման հետ կապված ծախսերն իրականացնել իր միջոցների հաշվին.

5.4.4. Ժամանակին կատարել վարձակալված բնակելի տարածքի ընթացիկ վերանորոգումը.

5.4.5. ապահովել բնակելի տարածքի ինժեներական ցանցերի, հաղորդակցության ուղիների և սարքավորումների պահպանվածությունը.

5.4.6. առանց Վարձատուի գրավոր համաձայնության՝ բնակելի տարածքում չկատարել փակ և բաց լարանցումներ և չանցկացնել հաղորդակցության ուղիներ, չանել վերանախագծումներ և վերասարքավորումներ.

5.4.7. առանց Վարձատուի համաձայնության բնակելի տարածքում չկատարել Վարձակալի կողմից բնակելի տարածքի նախնական տեսքը խեղաթյուրող ինքնակամ վերակառուցումներ, պատերի, միջնապատերի կամ ծածկերի ամբողջականության խախտում, ցանցերի վերափոխում կամ անցկացում հայտնաբերելու դեպքում դրանք պետք է վերացվեն, իսկ տարածքը բերվի իր նախկին տեսքին՝ Վարձակալի հաշվին և Վարձատուի որոշած ժամկետում.

5.4.8. վարձակալված բնակելի տարածքի տարածքներում պահպանել սանիտարական և հակահրդեհային կանոնների պահանջները, ինչպես նաև բոլոր այն կանոնները և նորմերը, որոնք գործում են Վարձակալի գործունեության ձևերի ու վարձակալված բնակելի տարածքի նկատմամբ.

5.4.9. երկամյա ժամկետում ազատել տարածքը՝ կապված բնակելի տարածքի (կամ դրա մի մասի) կառուցվածքների (կոնստրուկցիաների) վթարային վիճակի, բնակելի տարածքը հիմնական վերանորոգման ենթարկելու կամ քաղաքաշինության նկատառումներով այն քանդելու հետ.

5.4.10. Վարձատուին անմիջապես տեղեկացնել բնակելի տարածքի ամեն մի վնասվածքի, վթարի կամ այլ իրադարձության մասին, որը վնաս է հասցրել (կամ սպառնում է հասցնել) բնակելի տարածքին, և ժամանակին ձեռնարկել բոլոր հնարավոր միջոցները վտանգի կանխարգելման համար, ինչպես նաև բնակելի տարածքը հետագայում քանդելու կամ վնասելու դեմ.

5.4.11. սույն պայմանագրի ուժի մեջ մտնելու օրվանից 10 (տասը) օրվա ընթացքում այլ կազմակերպությունների հետ կնքել պայմանագրեր՝ վարձակալված բնակելի տարածքի կոմունալ սպասարկումների նպատակով, էներգետիկ կամ այլ միջոցներով ապահովելու վերաբերյալ.

5.4.12. ապահովել Վարձատուի և նրա ներկայացուցիչների անարգել մուտքը բնակելի տարածք՝ դրա զննման և ստուգման համար.

- 5.4.13. ոչ ուշ, քան երկու ամիս առաջ, Վարձատուին գրավոր տեղեկացնել վարձակալված բնակելի տարածքի սպասվելիք ազատման մասին՝ կապված պայմանագիրը վաղաժամկետ դադարեցնելու հետ.
- 5.4.14. բնակելի տարածքն ազատելիս, այն սարքին վիճակում հանձնել ակտով, հաշվի առնելով բնականոն մաշվածությունը.
- 5.4.15. սահմանված ժամկետում կատարել Վարձատուի առաջարկությունները՝ ուղղված իր գործունեության ընթացքում առաջացած այնպիսի իրավիճակների վերացմանը, որոնք վտանգի տակ են դնում բնակելի տարածքը, իսկ վարձակալված բնակելի տարածքից դուրս՝ բնապահպանական և սանիտարական իրավիճակը:

VI. ԿՈՂՄԵՐԻ ՊԱՏԱՄԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ

- 6.1. Վարձակալը պայմանագրի 4.1 կետում նախատեսված վարձավճարի կետանցի դեպքում յուրաքանչյուր օրվա համար Վարձատուին վճարում է տույժ՝ ապառքի 0.15 (զրո ամբողջ տասնհինգ հարյուրերորդական) տոկոսի չափով:
- 6.2. Տույժի մուծումը կողմերին չի ազատում պայմանագրով նրանց վրա դրված պարտավորությունները կատարելուց:
- 6.3. Եթե Վարձակալը պայմանագիրը դադարելուց հետո չի վերադարձրել բնակելի տարածքը կամ այն վերադարձրել է ժամկետի խախտմամբ, ապա Վարձատուն իրավունք ունի վարձավճար պահանջել կետանցի ամբողջ ժամանակահատվածի համար: Եթե նման վճարն ամբողջովին չի մարում Վարձատուին պատճառված վնասները, նա կարող է պահանջել հատուցելու դրանց մնացած մասը:
- 6.4. Վարձատուն պատասխանատվություն չի կրում բնակելի տարածքի այն թերությունների համար, որոնք նա նշել է սույն պայմանագիրը կնքելիս, կամ նախապես հայտնի է եղել Վարձակալին:
- 6.5. Կետանցի վրա տույժը հաշվարկվում է մինչև վարձակալի կողմից ողջ պարտքի փաստացի մարումը:

VII. ՎԱՐՁԱԿԱԼԱԾ ԲՆԱԿԵԼԻ ՏԱՐԱԾՔԻ ԲԱՐԵԼԱՎՈՒՄՆԵՐԸ

- 7.1. Վարձակալված բնակելի տարածքից Վարձակալի կատարած բաժանելի բարելավումները համարվում են նրա սեփականությունը:
- 7.2. Վարձակալի կողմից կատարած վարձակալված բնակելի տարածքից անբաժանելի բարելավումների արժեքը չի հատուցվում:

VIII. ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

- 8.1. Սույն պայմանագրից ծագող իրավունքը ենթակա է գրանցման «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 24-րդ հոդվածի 6-րդ կետով սահմանված կարգով:
- 8.2. Պայմանագրի գործողությունը կարող է դադարել կողմերի համաձայնությամբ՝ երկու ամիս առաջ այդ մասին ծանուցելով մյուս կողմին:
- 8.3. Պայմանագրում կատարվող փոփոխությունները և լրացումները կողմերը քննարկում են մեկամսյա ժամկետում և ձևակերպում լրացուցիչ համաձայնագրերով՝ նոտարական վավերացմամբ:

8.4. Կողմերի անվանման, գտնվելու վայրի, բանկային վավերապայմանների փոփոխման դեպքում նրանք պարտավոր են երկշաբաթյա ժամկետում միմյանց գրավոր տեղեկացնել տեղի ունեցած փոփոխությունների մասին:

8.5. Մինչև պայմանագրի ժամկետի ավարտը կողմերի միջև ծագած պարտավորությունները ենթակա են կատարման:

IX. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ՎԱՂԱԺԱՄԿԵՏ ԼՈՒԾՄԱՆ ՀԻՄՔԵՐԸ

9.1. Վարձատուի պահանջով՝ վարձակալության պայմանագիրը կարող է դատարանով վաղաժամկետ լուծվել, եթե Վարձակալը՝

9.1.1. բնակելի տարածքն օգտագործել է սույն պայմանագրի պայմանների կամ դրա նշանակության էական կամ բազմակի խախտումներով.

9.1.2. էականորեն վատթարացրել է բնակելի տարածքի վիճակը.

9.1.3. սույն պայմանագրով սահմանված վճարման ժամկետը լրանալուց հետո երկու անգամ և ավելի չի մուծել վարձավճարը.

9.1.4. սույն պայմանագրով սահմանված ժամկետներում չի կատարել բնակելի տարածքի ընթացիկ վերանորոգումը.

9.1.5. առանց Վարձատուի գրավոր համաձայնության կնքել է ենթավարձակալության պայմանագրեր և մտել է գործարքների մեջ:

9.2. Վարձակալի պահանջով՝ սույն պայմանագիրը կարող է դատարանով վաղաժամկետ լուծվել, եթե՝

9.2.1. Վարձատուն Վարձակալի օգտագործմանը չի տրամադրել բնակելի տարածքը կամ խոչընդոտներ է ստեղծել բնակելի տարածքը պայմանագրի պայմաններին կամ դրա նշանակությանը համապատասխան օգտագործելու համար:

9.2.2. Վարձակալին հանձնված բնակելի տարածքն ունի դրա օգտագործմանը խոչընդոտող թերություններ, որոնց մասին Վարձատուն չի նշել պայմանագիրը կնքելիս, որոնք նախապես հայտնի չեն եղել Վարձակալին, և վերջինս չպետք է հայտնաբերեր պայմանագիրը կնքելիս.

9.2.3. հանգամանքների բերումով, որոնց համար Վարձակալը պատասխանատու չէ, բնակելի տարածքը դարձել է օգտագործման համար ոչ պիտանի:

X. ԱՆՀԱՂԹԱՀԱՐԵԼԻ ՈՒԺԻ ԱԶԴԵՑՈՒԹՅՈՒՆԸ (ՖՈՐՍ-ՄԱԺՈՐ)

10.1. Սույն պայմանագրով պարտավորություններն ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն չկատարելու համար կողմերն ազատվում են պատասխանատվությունից, եթե դա եղել է անհաղթահարելի ուժի ազդեցության արդյունք, որը ծագել է սույն պայմանագիրը կնքելուց հետո, և որը կողմերը չէին կարող կանխատեսել կամ կանխարգելել: Այդպիսի իրավիճակներ են երկրաշարժը, ջրհեղեղը, հրդեհը, պատերազմը, ռազմական և արտակարգ դրություն հայտարարելը, քաղաքական հուզումները, գործադուլները, հաղորդակցության միջոցների աշխատանքի դադարեցումը, պետական մարմինների ակտերը և այլն, որոնք անհնարին են դարձնում սույն պայմանագրով պարտավորությունների կատարումը: Եթե անհաղթահարելի ուժի ազդեցությունը շարունակվում է 3 (երեք) ամսից ավելի, ապա կողմերից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի լուծել պայմանագիրը՝ այդ մասին նախապես տեղյակ պահելով մյուս կողմին:

XI. ԵԶՐԱՓԱԿԻՉ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

- 11.1. Սույն պայմանագիրը կնքված է հայերեն լեզվով 4 (չորս) օրինակից, որոնք ունեն հավասարազոր իրավաբանական ուժ, սակայն օրինակների միջև հակասության դեպքում նախապատվությունը տրվում է նոտարի մոտ պահպանվող օրինակին:
- 11.2. Յուրաքանչյուր կողմին տրվում է պայմանագրի մեկական օրինակ:

XII. ԿՈՂՄԵՐԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ՎԱՅՐԸ, ԲԱՆԿԱՅԻՆ ՎԱՎԵՐԱՊԱՅՄԱՆՆԵՐԸ ԵՎ ՍՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Վարձատու	Վարձակալ
(գտնվելու վայրը)	(գտնվելու վայրը)
(բանկային վավերապայմանները)	(բանկային վավերապայմանները)
(ստորագրություն) Կ.Տ.	(ստորագրություն)