

Վարձակալության պայմանագիր

ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ N ____ ՈՉ 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 _____ (կազմակերպության անվանումը, գտվելու վայրը կամ ֆիզիկական անձի անունը, ազգանունը, անձնագրի տվյալները)

(այսուհետ՝ «Վարձակալ», ի դեմս _____ - ի, որը գործում է (անունը, ազգանունը, պաշտոնը) _____ հիման վրա, մյուս կողմից, (կանոնադրության լիազորագրի կամ այլնի)

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 ոչ բնակելի տարածք, այսուհետ՝ «Օբյեկտ», որը գտնվում է _____ հասցեում, _____ գործունեություն ծավալելու նպատակով: (օբյեկտի գտվելու վայրը, օգտագործման նպատակը)
- 2.2. Վարձակալության հանձնվող ոչ 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 Օբյեկտի նկատմամբ Վարձատուի իրավունքները հավաստող վկայականին համապատասխան:

- 2.4. Օբյեկտը 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 Օբյեկտը գրավ դրված չէ, արգելանքի տակ չի գտնվում՝ համաձայն ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի « _____ » տարածքային ստորաբաժանման 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. Սույն պայմանագրի գործողության ժամկետ է համարվում Օբյեկտի 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 Օբյեկտի համար ամսական վարձավճարը սահմանվում է _____ ՀՀ դրամ:
(բառերով)
- 4.2. Վարձակալը Վարձատուի հաշվին փոխանցում է վարձավճարը պայմանագրում նշված հաշվեհամարին՝ օբյեկտի 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՝ Օբյեկտն 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 Օբյեկտից օգտվում է պայմանագրի պայմաններին կամ դրա նշանակությանն անհամապատասխան, պահանջել լուծելու պայմանագիրը և հատուցելու վնասները:
- 5.2. Վարձատուն պարտավոր է՝
- 5.2.1. Օբյեկտը Վարձակալին տրամադրել սույն պայմանագրի պայմաններին և դրա նշանակությանը համապատասխանող վիճակում.

- 5.2.2. Օբյեկտը 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 Օբյեկտն 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. Օբյեկտը ենթավարձակալության հանձնել կամ տնօրինել այլ կերպ միայն Վարձատուի գրավոր համաձայնության դեպքում:
- 5.4. Վարձակալը պարտավոր է՝
- 5.4.1. Օբյեկտն օգտագործել պայմանագրի պայմաններին և Օբյեկտի նշանակությանը համապատասխան.
- 5.4.2. Ժամանակին մուծել Օբյեկտն 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 Օբյեկտի ընթացիկ վերանորոգումը.
- 5.4.5. ապահովել Օբյեկտի ինժեներական ցանցերի, հաղորդակցության ուղիների և սարքավորումների պահպանվածությունը.
- 5.4.6. առանց Վարձատուի գրավոր համաձայնության՝ Օբյեկտում չկատարել փակ և բաց լարանցումներ և չանցկացնել հաղորդակցության ուղիներ, չանել վերանախագծումներ և վերասարքավորումներ.
- 5.4.7. առանց Վարձատուի համաձայնության Օբյեկտում չկատարել Վարձակալի կողմից Օբյեկտի 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. վարձակալած Օբյեկտի տարածքներում պահպանել սանիտարական և հակահրդեհային կանոնների պահանջները, ինչպես նաև բոլոր այն կանոնները և նորմերը, որոնք գործում են Վարձակալի գործունեության ձևերի ու վարձակալած Օբյեկտի նկատմամբ.
- 5.4.9. երկամսյա ժամկետում ազատել տարածքը՝ կապված Օբյեկտի (կամ դրա մի մասի) կառուցվածքների (կոնստրուկցիաների) վթարային վիճակի, Օբյեկտը հիմնական վերանորոգման ենթարկելու կամ քաղաքաշինության նկատառումներով այն քանդելու հետ.
- 5.4.10. Վարձատուին անմիջապես տեղեկացնել Օբյեկտի ամեն մի վնասվածքի, վթարի կամ այլ իրադարձության մասին, որը վնաս է հասցրել (կամ սպառնում է հասցնել) Օբյեկտին, և ժամանակին ձեռնարկել բոլոր հնարավոր միջոցները վտանգի կանխարգելման համար, ինչպես նաև Օբյեկտը հետագայում քանդելու կամ վնասելու դեմ.
- 5.4.11. սույն պայմանագրի ուժի մեջ մտնելու օրվանից 10 (տասը) օրվա ընթացքում այլ կազմակերպությունների հետ կնքել պայմանագրեր՝ վարձակալած:

Օբյեկտի կոմունալ սպասարկումների նպատակով, էներգետիկ կամ այլ միջոցներով ապահովելու վերաբերյալ.

5.4.12. ապահովել Վարձատուի և նրա ներկայացուցիչների անարգել մուտքն Օբյեկտ՝ դրա գնման և ստուգման համար.

5.4.13. ոչ ուշ, քան երկու ամիս առաջ, Վարձատուին գրավոր տեղեկացնել վարձակալված Օբյեկտի սպասվելիք ազատման մասին՝ կապված պայմանագիրը վաղաժամկետ դադարեցնելու հետ.

5.4.14. Օբյեկտն 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 Օբյեկտը, իսկ վարձակալված Օբյեկտից դուրս՝ բնապահպանական և սանիտարական իրավիճակը.

5.4.16. վերակազմավորման դեպքում երկշաբաթյա ժամկետում գրավոր տեղեկացնել Վարձակալին (դրույթը վերաբերում է միայն իրավաբանական անձանց):

VI. ԿՈՂՄԵՐԻ ՊԱՏԱՄԻԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ

6.1. Վարձակալը պայմանագրի 4.1 կետում նախատեսված վարձավճարի կետանցի դեպքում յուրաքանչյուր օրվա համար Վարձատուին վճարում է տույժ՝ ապառքի 0.15 (գրո 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 Օբյեկտը 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 Օբյեկտի 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 ՕԲՅԵԿՏԻ ԲԱՐԵԼԱՎՈՒՄՆԵՐԸ

7.1. Վարձակալված Օբյեկտից Վարձակալի կատարած բաժանելի բարելավումները համարվում են նրա սեփականությունը:

7.2. Վարձակալի կողմից կատարած վարձակալված Օբյեկտից անբաժանելի բարելավումների արժեքը չի հատուցվում:

VIII. ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

- 8.1. Սույն պայմանագրից ծագող իրավունքը ենթակա է գրանցման «Գուլքի 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. Օբյեկտի (շենքերի, շինությունների) վրա արտաքին գովազդի և տեղեկատվության օբյեկտների տեղադրումն իրականացնում է Վարձակալը կամ նրա հետ համապատասխան պայմանագիր կնքած անձը՝ առանց Վարձատուի համաձայնության, եթե.
 - 8.4.1. այն չի հակասում սահմանված քաղաքաշինական կանոններին (կարգերին).
 - 8.4.2. չի առաջացնում հատուկ թույլտվության անհրաժեշտություն:
- 8.5. Կողմերի անվանման, գտնվելու վայրի, բանկային վավերապայմանների փոփոխման կամ վերակազմավորման դեպքում նրանք պարտավոր են երկշաբաթյա ժամկետում միմյանց գրավոր տեղեկացնել տեղի ունեցած փոփոխությունների մասին:
- 8.6. 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. Օբյեկտն օգտագործել է սույն պայմանագրի պայմանների կամ դրա նշանակության էական կամ բազմակի խախտումներով.
 - 9.1.2. էականորեն վատթարացրել է Օբյեկտի 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 Օբյեկտի ընթացիկ վերանորոգումը.
 - 9.1.5. առանց Վարձատուի գրավոր համաձայնության կնքել է ենթավարձակալության պայմանագրեր և մտել է գործարքների մեջ (իրավաբանական անձի կանոնադրական (բաժնեհավաք) կապիտալի մեջ Օբյեկտի կամ դրա մի մասի վարձակալության իրավունքի ներդրում).
 - 9.1.6. Վարձակալի վերակազմավորման դեպքում՝ եթե Վարձատուն նախապես գրավոր չի տեղեկացվել (դրույթը վերաբերում է միայն իրավաբանական անձանց):
- 9.2. Վարձակալի պահանջով՝ սույն պայմանագիրը կարող է դատարանով վաղաժամկետ լուծվել, եթե՝
 - 9.2.1. Վարձատուն Վարձակալի օգտագործմանը չի տրամադրել Օբյեկտը կամ խոչընդոտներ է ստեղծել Օբյեկտը պայմանագրի պայմաններին կամ դրա նշանակությանը համապատասխան օգտագործելու համար.
 - 9.2.2. Վարձակալին հանձնված Օբյեկտն 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, Օբյեկտը դարձել է օգտագործման համար ոչ պիտանի:

X. ԱՆՀԱՂԹԱՀԱՐԵԼԻ ՈՒԺԻ ԱԶԴԵՑՈՒԹՅՈՒՆԸ (ՖՈՐՄ-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. ԵԶՐԱՓՈՎԻՉ ԴՐՈՒՑԹՆԵՐ

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)