

Հավելված
ՀՀ տարածքային կառավարման և
ենթակառուցվածքների նախարարի
07.07.2020թ.
N 49-Լ հրամանի

ՏԻՊԱՅԻՆ ՕՐԻՆԱԿԵԼԻ Ձև

Պ Ա Յ Մ Ա Ն Ա Գ Ի Ր N _____

**ՊԵՏԱԿԱՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՀԱՆԴԻՍԱՑՈՂ ՈՉ ԲՆԱԿԵԼԻ ՏԱՐԱԾՔԻ
ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ**

ք. Երևան

Հայաստանի Հանրապետությունը՝ ի դեմս Հայաստանի Հանրապետության տարածքային կառավարման և ենթակառուցվածքների նախարարության Պետական գույքի կառավարման կոմիտեի (գտնվելու վայրը՝ ք. Երևան, Տիգրան Մեծի 4), այսուհետ՝ «Վարձատու», ի դեմս կոմիտեի նախագահ _____
_____ի,

(անունը, ազգանունը)

որը գործում է կոմիտեի կանոնադրության հիման վրա, և որի անունից համաձայն լիազորագրի հանդես է գալիս լիազորված անձ _____,

(անունը, ազգանունը, անձնագրային տվյալները)

մի կողմից, և _____
(կազմակերպության անվանումը, գտնվելու 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 (այսուհետ՝ Պայմանագիր) հետևյալի մասին:

I. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ՀԻՄՔԸ

1.1. Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգիրքը:

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

II. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԱՌԱՐԿԱՆ

2.1. Պայմանագրով Վարձատուն պարտավորվում է վճարի դիմաց Վարձակալի ժամանակավոր տիրապետմանը և օգտագործմանը հանձնել ոչ բնակելի տարածք, այսուհետ՝ «Տարածքը», որը գտնվում է _____
(գույքի գույքի վայրը)

հասցեում, _____ գործունեություն ծավալելու
(օգտագործման նպատակը)
նպատակով:

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 Գույքի նկատմամբ Վարձատուի իրավունքները հավաստող վկայականին համապատասխան:

2.4. Տարածքը Կադաստրի կոմիտեի տարածքային ստորաբաժանման կողմից _____
_____ 20__ թ-ին տրված N _____ սեփականության
վկայականի հիման վրա սեփականության իրավունքով պատկանում է Վարձատուին:

2.5. Պայմանագիրը կնքելու պահին Տարածքը գրավ դրված չէ, արգելանքի տակ չի գտնվում՝ համաձայն Կադաստրի կոմիտեի «_____» տարածքային ստորաբաժանման կողմից _____ 20__ թ-ին տրված N _____ միասնական տեղեկանքի:

III. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԺԱՄԿԵՏԸ

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

3.2. Պայմանագիրն ուժի մեջ է մտնում նոտարական վավերացման և պետական գրանցման պահից:

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

IV. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԳԻՆԸ ԵՎ ՎՃԱՐՄԱՆ ԿԱՐԳԸ

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

4.2. Վարձակալը Վարձատուի հաշվին փոխանցում է վարձավճարը Պայմանագրում նշված հաշվեհամարին՝ տարածքի հանձնման-ընդունման ակտի ստորագրման օրվանից յուրաքանչյուր ամսվա համար մինչև հաջորդ ամսվա ____-ը (_____):

4.3. ՀՀ կառավարության 04.06.2020 թվականի N 914-Ն որոշմամբ հաստատված կարգով հաշվարկված վարձավճարի նվազագույն մեծության փոփոխման (ավելացման) դեպքում վարձատուի պահանջով վարձավճարի չափը ենթակա է վերահաշվարկման:

V. ԿՈՂՄԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԸ ԵՎ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

5.1. Վարձատուն իրավունք ունի՝

5.1.1. պահանջել Վարձակալից՝ Տարածքն օգտագործել պայմանագրի պայմաններին և գույքի նշանակությանը համապատասխան,

5.1.2. Պահանջել Վարձակալից՝ լուծելու պայմանագիրը և հատուցելու վնասները, եթե Վարձակալը Տարածքն օգտագործել է պայմանագրի պայմաններին և գույքի նշանակության անհամապատասխան:

5.1.3. Պահանջել Վարձակալից՝ վաղաժամկետ մուծելու վարձավճարը, եթե վարձակալության վճարի մուծման էական խախտումներ են թույլ տրվել:

5.2. Վարձատուն պարտավոր է՝

5.2.1. Տարածքը Վարձակալին տրամադրել Պայմանագրի պայմաններին և դրա նշանակությանը համապատասխանող վիճակում:

5.2.2. Տարածքը Վարձակալին հանձնել հանձնման-ընդունման ակտով՝ Պայմանագրի նոտարական վավերացման պահից 30 (երեսուն) օրվա ընթացքում:

5.2.3. Ոչ ուշ, քան երկու ամիս առաջ, Վարձակալին գրավոր տեղեկացնել 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. Տարածքը ենթավարձակալության հանձնել կամ օգտագործել այլ կերպ միայն Վարձատուի գրավոր համաձայնության դեպքում:

5.4. Վարձակալը պարտավոր է՝

5.4.1. Տարածքն օգտագործել պայմանագրի պայմաններին և Գույքի նշանակությանը համապատասխան:

5.4.2. Ժամանակին մուծել Տարածքն օգտագործելու համար Պայմանագրի 4.1 կետում նախատեսված վճարը (վարձավճարը):

5.4.3. Պայմանագրից ծագող իրավունքները Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և ժամկետներում գրանցել պետական լիազորված մարմնում, որից հետո 3 (երեք) աշխատանքային օրվա ընթացքում Վարձատուին ներկայացնել անշարժ գույքի (Տարածքի) նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականի պատճենը:

5.4.4. Պայմանագրի նոտարական վավերացման և Պայմանագրից ծագող իրավունքների պետական գրանցման հետ կապված ծախսերն իրականացնել իր միջոցների հաշվին:

5.4.5. Ժամանակին կատարել վարձակալված Տարածքի ընթացիկ վերանորոգումը:

5.4.6. Ապահովել Տարածքի ինժեներական ցանցերի, հաղորդակցության ուղիների և սարքավորումների պահպանվածությունը:

5.4.7. Առանց Վարձատուի գրավոր համաձայնության՝ Տարածքում չկատարել փակ և բաց լարանցումներ և չանցկացնել հաղորդակցության ուղիներ, չանել վերանախագծումներ և վերասարքավորումներ:

5.4.8. Առանց Վարձատուի համաձայնության Տարածքում չկատարել Վարձակալի կողմից 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:

5.4.9. Վարձակալած Տարածքի տարածքներում պահպանել սանիտարական և հակահրդեհային կանոնների պահանջները, ինչպես նաև բոլոր այն կանոնները և նորմերը, որոնք գործում են Վարձակալի գործունեության ձևերի ու վարձակալած Տարածքի նկատմամբ:

5.4.10. Երկամսյա ժամկետում ազատել տարածքը՝ կապված Տարածքի (կամ դրա մի մասի) կառուցվածքների (կոնստրուկցիաների) վթարային վիճակի, Տարածքը հիմնական վերանորոգման ենթարկելու կամ քաղաքաշինության նկատառումներով այն քանդելու հետ:

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

5.4.12. Պայմանագրի ուժի մեջ մտնելու օրվանից 10 (տասը) օրվա ընթացքում այլ կազմակերպությունների հետ կնքել պայմանագրեր՝ վարձակալած Տարածքի կոմունալ սպասարկումների նպատակով, էներգետիկ կամ այլ միջոցներով ապահովելու վերաբերյալ վարձակալած տարածքի կոմունալ բոլոր ծախսերը իրականացվում են վարձակալի կողմից:

5.4.13. Ապահովել Վարձատուի և նրա ներկայացուցիչների անարգել մուտքն Տարածք՝ դրա զննման և ստուգման համար:

5.4.14. Ոչ ուշ, քան երկու ամիս առաջ, Վարձատուին գրավոր տեղեկացնել վարձակալված Տարածքի սպասվելիք ազատման մասին՝ կապված պայմանագիրը վաղաժամկետ դադարեցնելու հետ:

5.4.15. Տարածքն ազատելիս, այն սարքին վիճակում հանձնել ակտով, հաշվի առնելով բնականոն մաշվածությունը:

5.4.16. Սահմանված ժամկետում կատարել Վարձատուի առաջարկությունները՝ ուղղված իր գործունեության ընթացքում առաջացած այնպիսի իրավիճակների վերացմանը, որոնք վտանգի տակ են դնում Տարածքը, իսկ վարձակալված Տարածքից դուրս՝ բնապահպանական և սանիտարական իրավիճակը:

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

VI. ԿՈՂՄԵՐԻ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՆՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ

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 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 Տարածքի այն թերությունների համար, որոնք նա նշել է Պայմանագիրը կնքելիս, կամ նախապես հայտնի է եղել Վարձակալին:

6.5. Կետանցի վրա տույժը հաշվարկվում է մինչև վարձակալի կողմից ողջ պարտքի փաստացի մարումը:

VII. ՎԱՐՁԱԿԱԼԱԾ ՏԱՐԱԾՔԻ ԲԱՐԵԼԱՎՈՒՄՆԵՐԸ

7.1. Վարձակալած Տարածքից Վարձակալի կատարած բաժանելի բարելավումները համարվում են նրա սեփականությունը:

7.2. Վարձակալի կողմից կատարած վարձակալած Տարածքից անբաժանելի բարելավումների արժեքը չի հատուցվում:

VIII. ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

8.1. 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 մեկամյա ժամկետում և ձևակերպում լրացուցիչ համաձայնագրերով՝ նոտարական վավերացմամբ:

8.4. Տարածքի (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. Տարածքն օգտագործել է Պայմանագրի պայմանների կամ դրա նշանակության էական կամ բազմակի խախտումներով.

9.1.2. էականորեն վատթարացրել է Տարածքի վիճակը.

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

9.1.4. Պայմանագրով սահմանված ժամկետներում չի կատարել Տարածքի ընթացիկ վերանորոգումը.

9.1.5. առանց վարձատուի գրավոր համաձայնության կնքել է ենթավարձակալության պայմանագրեր և մտել է գործարքների մեջ (իրավաբանական անձի կանոնադրական (բաժնեհավաք) կապիտալի մեջ Տարածքի 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՝ Պայմանագիրը կարող է դատարանով վաղաժամկետ լուծվել, եթե՝

9.2.1. վարձատուն վարձակալի օգտագործմանը չի տրամադրել Տարածքը կամ խոչընդոտներ է ստեղծել Տարածքը պայմանագրի պայմաններին կամ դրա նշանակությանը համապատասխան օգտագործելու համար.

9.2.2. վարձակալին հանձնված 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, Տարածքը դարձել է օգտագործման համար ոչ պիտանի:

X. ԱՆՀԱՂԹԱՀԱՐԵԼԻ ՈՒԺԻ ԱԶԴԵՑՈՒԹՅՈՒՆԸ (ՖՈՐՍ-ՄԱԺՈՐ)

10.1. Պայմանագրով պարտավորություններն ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն չկատարելու համար կողմերն ազատվում են պատասխանատվությունից, եթե դա եղել է անհաղթահարելի ուժի ազդեցության արդյունք, որը ծագել է 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 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. ԵԶՐԱՓՈՒԿ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

11.1. 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
<hr/>	<hr/>
(գտնվելու վայրը)	(գտնվելու վայրը)
<hr/>	<hr/>
(բանկային վավերապայմանները)	(բանկային վավերապայմանները)
<hr/>	<hr/>
(ստորագրություն)	(ստորագրություն)