

ԲՆԱԿԵԼԻ ՏԱՐԱԾՔԻ ՎԱՐՉԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ

« _____ » _____ թ.

վայրը _____

կազմակերպության անվանումը կամ ֆիզիկական անձի ազգանունը, անունը, հասցեն, անձնագրի տվյալները
այսուհետ՝ «Վարձատու», ի դեմս՝ _____, որը գործում է _____
ազգանունը, անունը, պաշտոնը

հիման վրա, մի կողմից, և _____,
կազմակերպության անվանումը կամ ֆիզիկական անձի ազգանունը, անունը, հասցեն, անձնագրի տվյալները
այսուհետ՝ «Վարձակալ», ի դեմս՝ _____, որը գործում է _____
ազգանունը, անունը, պաշտոնը

հիման վրա, մյուս կողմից, կնքեցին սույն պայմանագիրը հետևյալի մասին:

1. Պայմանագրի առարկան

1.1. Սույն պայմանագրով՝ Վարձատուն պարտավորվում է վճարի դիմաց Վարձակալի ժամանակավոր տիրապետմանն ու օգտագործմանը հանձնել բնակելի տարածք, որը կազմված է _____ սենյակից _____ քառակուսի մետր ընդհանուր, այդ թվում՝ _____ քառակուսի մետր սենյակների թիվը _____ կելի մակերեսից _____, որը գտնվում է _____

_____ հասցեում, այսուհետ՝ «Բնակելի տարածք»:

1.2. Վարձատուն վարձակալության հանձնվող Բնակելի տարածքի սեփականատերն է, ինչը հաստատվում է _____:

_____ փաստաթղթի անվանումը

1.3. Վարձատուն երաշխավորում է, որ Բնակելի տարածքը վաճառված, գրավ դրված, ենթավարձակալության կամ անհատույց օգտագործման տրված կամ այլ կերպ ծանրաբեռնված չէ, դատական վեճի առարկա չէ, արգելքի տակ չի գտնվում:

1.4. Վարձակալության հանձնված Բնակելի տարածքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցումն այլ անձի՝ հիմք չէ սույն պայմանագիրը լուծարելու կամ փոփոխելու համար:

2. Վարձակալի իրավունքները և պարտականությունները

2.1. Վարձակալն իրավունք ունի՝

2.1.1. Վարձատուից պահանջել՝ սույն պայմանագրով սահմանված ժամկետում իրեն տրամադրել Բնակելի տարածքը.

2.1.2. պահանջել Վարձատուից իրեն տրամադրելու Բնակելի տարածքի փաստաթղթերը.

2.1.3. զբաղեցրած Բնակելի տարածքը կամ դրա մի մասը Վարձատուի համաձայնությամբ հանձնել ենթավարձակալության.

2.1.4. Բնակարանում իրեն անհայտ թերություններ հայտնաբերելու դեպքում Վարձատուից պահանջել անհատույց վերացնելու Բնակելի տարածքի թերությունները կամ համաչափ իջեցնելու վարձավճարը կամ հատուցելու Բնակելի տարածքի թերությունները վերացնելու համար իր կատարած ծախսերը, կամ Վարձատուին նախապես տեղեկացնելով՝ վարձավճարից պահել տվյալ թերությունները վերացնելու համար իր կատարած ծախսերի գումարը, կամ պահանջել վաղաժամկետ լուծելու պայմանագիրը.

2.1.5. պահանջել նվազեցնելու վարձավճարի չափը, եթե հանգամանքների բերումով, որոնց համար ինքը պատասխանատվություն չի կրում, Բնակելի տարածքի վիճակը վատթարացել է.

2.1.6. Վարձատուի կողմից սույն պայմանագրի 3.1.2 կետում նշված պարտականությունը չկատարելու դեպքում՝

2.1.6.1. կատարել սույն պայմանագրով նախատեսված կամ անհետաձգելի անհրաժեշտությամբ ծագած հիմնական վերանորոգումը և Վարձատուից պահանջել վերանորոգման արժեքը կամ դա հաշվարկել վարձավճարի հաշվին.

2.1.6.2. պահանջել համապատասխան չափով նվազեցնելու վարձավճարը.

2.1.6.3. պահանջել լուծելու պայմանագիրը և հատուցելու վնասները.

2.1.7. ցանկացած ժամանակ լուծել Բնակելի տարածքի վարձակալության պայմանագիրը՝ այդ մասին երեք ամիս առաջ տեղեկացնելով Վարձատուին.

2.1.8. օրենքով սահմանված կարգով Վարձատուի համաձայնությամբ իրականացնել բնակելի և օժանդակ տարածքների վերակառուցում և վերապլանավորում.

2.2. Վարձակալը պարտավոր է՝

2.2.1. պահպանել և կատարել օրենսդրությամբ նախատեսված պահանջները, որոնք ներկայացվում են Բնակելի տարածքից օգտվելու և դրա հարակից տարածքները պահպանելու համար.

2.2.2. Բնակվել, ինչպես նաև օժանդակ տարածքներն օգտագործել առանց այլ քաղաքացիների իրավունքների սահմանափակման.

2.2.3. պահպանել բնակելի տարածքի սանիտարական և հակահրդեհային անվտանգությունը.

2.2.4. ժամանակին կատարել Բնակելի և օժանդակ տարածքների ընթացիկ վերանորոգումը: Վարձակալի կողմից իր հաշվին կատարվող ընթացիկ վերանորոգումը ներառում է՝

2.2.5. իր հաշվին վերացնել Բնակելի տարածքի վնասվածքները, ինչպես նաև կատարել վնասված սանիտարա-տեխնիկական և այլ սարքավորումների վերանորոգում կամ փոխում, եթե դրանք տեղի են ունեցել իր մեղքով.

2.2.6. առանց համապատասխան թույլտվության՝ չկատարել Բնակելի և օժանդակ տարածքների վերակառուցում ու վերապլանավորում.

2.2.7. բնակված ամսին հաջորդող ամսվա տասից ոչ ուշ վճարել վարձավճարը, ինչպես նաև սահմանված այլ վճարումները.

2.2.8. Բնակելի տարածքում թույլ չտալ այնպիսի գործողություններ, որոնք կհանգեցնեն այլ բնակիչների բնականոն պայմանների խանգարման.

2.2.9. ջեռուցման ամիսների ընթացքում ջեռուցել Բնակելի տարածքը.

2.2.10. պայմանագրի լուծարման դեպքում բնակելի տարածքը պատշաճ վիճակում հանձնել Վարձատուին:

3. Վարձատուի իրավունքները և պարտականությունները

3.1. Վարձատուն պարտավոր է՝

3.1.1. Բնակելի տարածքը Վարձակալին տրամադրել պատշաճ վիճակում.

3.1.2. Ժամանակին և կանոնավոր կերպով իրականացնել Բնակելի տարածքի հիմնական վերանորոգումը.

3.1.3. Բնակելի տարածքում ժամանակին իրականացնել անհրաժեշտ կապիտալ վերանորոգում, բնականոն մշակվածության պարագայում փոխարինել շենքի հիմնական կառուցվածքները, վերանորոգել սանիտարատեխնիկական և մյուս սարքավորումները.

3.2. Վարձատուն իրավունք ունի՝

3.2.1. Վարձակալից պահանջել՝ Բնակելի տարածքն օգտագործել սույն պայմանագրի պայմաններին և նշանակությանը համապատասխան, այլապես՝ պահանջել լուծարելու պայմանագիրը և հատուցելու վնասները:

4. Կողմերի պատասխանատվությունը

4.1. Վճարներն ուշացնելու համար Վարձակալը Վարձատուին վճարում է տուգանք՝ պայմանագրի գումարի _____ տոկոսի չափով, և կետանցի յուրաքանչյուր օրվա համար տույժ՝ պայմանագրի գումարի _____ տոկոսի չափով:

4.2. Տուժանքի (տուգանքի կամ տույժի) վճարումը կողմերին չի ազատում նրանց պարտականությունները կատարելուց:

4.3. 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:

4.4. Վարձատուն պատասխանատվություն չի կրում Բնակելի տարածքի այն թերությունների համար, որոնք նա նշել է սույն պայմանագիրը կնքելիս, կամ նախապես հայտնի են եղել Վարձակալին:

5. Անհաղթահարելի ուժի ազդեցությունը (ՖՈՐՄ-ՄԱԺՈՐ)

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 իրավիճակներն են երկրաշարժը, ջրհեղեղը, պատերազմը, ռազմական և արտակարգ դրության հայտարարումը, քաղաքական հուզումները, գործադուլները, հաղորդակցության միջոցների աշխատանքի դադարեցումը, պետական մարմինների ակտերը և այլն, որոնք անհնարն են դարձնում սույն պայմանագրով սահմանված պարտավորությունների կատարումը: Եթե անհաղթահարելի ուժի ազդեցությունը շարունակվում է 3 (երեք) ամսից ավելի, ապա կողմերից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի լուծարել պայմանագիրը՝ այդ մասին նախապես տեղյակ պահելով մյուս կողմին:

6. Վարձակալած Բնակելի տարածքի բարելավումները

6.1. Վարձակալած Բնակելի տարածքում Վարձակալի կատարած բաժանելի բարելավումները համարվում են նրա սեփականությունը:

6.2. Եթե Վարձակալն իր միջոցների հաշվին և Վարձատուի համաձայնությամբ կատարել է վարձակալված Բնակելի տարածքից անբաժանելի բարելավումներ՝ առանց դրան վնաս պատճառելու, ապա սույն պայմանագիրը դադարելուց հետո նա իրավունք ունի հատուցում ստանալ այդ բարելավումների արժեքի չափով:

6.3. Վարձակալված Բնակելի տարածքի ամորտիզացիոն միջոցների հաշվին կատարված, ինչպես բաժանելի, այնպես էլ անբաժանելի բարելավումները համարվում են Վարձատուի սեփականությունը:

7. Պայմանագրի վաղաժամկետ լուծարումը

7.1. Վարձատուի պահանջով վարձակալության պայմանագիրը կարող է դատարանով վաղաժամկետ լուծարվել, եթե Վարձակալը՝

7.1.1. Բնակելի տարածքն օգտագործել է սույն պայմանագրի պայմանների կամ նշանակության խախտումներով.

7.1.2. Էականորեն վատթարացել է Բնակելի տարածքի վիճակը.

7.1.3. սույն պայմանագրով սահմանված վճարման ժամկետը լրանալուց հետո երկու անգամից ավելի չի մուծել վարձավճարը.

7.1.4. սույն պայմանագրով սահմանված ժամկետներում չի կատարել Բնակելի տարածքի ընթացիկ վերանորոգումը:

7.1.5. խախտել է հարևանների իրավունքները և պարտականությունները:

7.2. Վարձակալի պահանջով սույն պայմանագիրը կարող է դատարանով վաղաժամկետ լուծարվել, եթե՝

7.2.1. Վարձատուն Վարձակալի օգտագործմանը չի տրամադրել Բնակելի տարածքը կամ խոչընդոտներ է ստեղծել Բնակելի տարածքը պայմանագրի պայմաններին կամ նշանակությանը համապատասխան օգտագործելու համար:

7.2.2. Իրեն հանձնված Բնակելի տարածքն ունի դրա օգտագործմանը խոչընդոտող թերություններ, որոնց մասին Վարձատուն չի նշել պայմանագիրը կնքելիս, և որոնք նախապես հայտնի չեն եղել Վարձակալին:

7.2.3. Հանգամանքների բերումով, որոնց համար Վարձակալը պատասխանատու չէ, Բնակելի տարածքը դարձել է օգտագործման համար ոչ պիտանի:

8. Հաշվարկները

8.1. Սույն պայմանագրով Բնակելի տարածքի վարձավճարի չափը կազմում է _____ (_____) դրամ, որը Վարձակալը պարտավոր է վճարել ոչ ուշ, քան յուրաքանչյուր ամսվա _____ - ը:

9. Այլ պայմաններ

9.1. Վարձակալի հետ բնակվող նրա ընտանիքի անդամները Վարձակալի հետ հավասար օգտվում են սույն պայմանագրից բխող բոլոր իրավունքներից և կրում են սույն պայմանագրից ծագող պարտականությունները: Ընտանիքի չափահաս անդամները Վարձակալի հետ միասին համապարտ գույքային պատասխանատվություն են կրում սույն պայմանագրից ծագող պարտավորությունների համար:

9.2. Սույն պայմանագիրը կնքված է հայերեն լեզվով, _____ օրինակից, որոնք ունեն հավասարազոր իրավաբանական ուժ: Յուրաքանչյուր կողմին տրվում է մեկական օրինակ:

10. Կողմերի հասցեները, բանկային վավերապայմանները և ստորագրությունները

Վարձատու

ստորագրություն

Վարձակալ

ստորագրություն