

ԵՆԹԱՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ 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 տիրա-
պետմանը և օգտագործմանը հանձնել ոչ բնակելի տարածք(ներ), որոնք տեղակայված են
_____ հասցեում (այսուհետ՝ «Օբյեկտ»)՝ իր

նշել հասցեն

կանոնադրությանը համապատասխան գործունեություն իրականացնելու համար:

Ենթավարձակալության հանձնվող տարածքների ընդհանուր մակերեսը կազմում է _____
(_____) քառակուսի մետր:

1.2. Սույն պայմանագիրը գործում է « _____ » _____ թ.-ից մինչև « _____ » _____ թ.:

1.3. Պայմանագրի գործողության ողջ ժամանակահատվածում Վարձատուն կորցնում է Օբյեկտից օգտվելու
իրավունքը:

1.4. Սույն պայմանագրի գործողության ընթացքում Օբյեկտի օգտագործման արդյունքում Վարձակալի ստա-
ցած եկամուտները նրա սեփականությունն են:

1.5. Վարձատուն երաշխավորում է, որ սույն պայմանագրի 1.1 կետում նշված Օբյեկտը վաճառված, գրավ դրր-
ված, ենթավարձակալության կամ անհատույց օգտագործման տրված չէ, դատական վեճի առարկա չէ, արգելանքի
տակ չի գտնվում:

1.6. Օբյեկտի նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցումն այլ անձի հիմք չէ սույն պայմանագիրը լու-
ծարելու կամ փոխարինելու համար:

1.7. Օբյեկտի վարձակալության հանձնելը հիմք չէ դրա նկատմամբ երրորդ անձանց իրավունքները դադարեց-
նելու կամ փոփոխելու համար:

2. Կողմերի իրավունքները և պարտականությունները

2.1. Վարձատուն իրավունք ունի՝

2.1.1. պահանջել Վարձակալից Օբյեկտն օգտագործել սույն պայմանագրի պայմաններին համապատասխան.

2.1.2. Վարձակալի կողմից վարձը վճարելու ժամկետների էական խախտման դեպքում նրանից պահանջել մու-
ծելու վարձավճարը.

2.1.3. եթե Վարձակալն Օբյեկտից օգտվում է պայմանագրի պայմաններին կամ դրա նշանակությանն անհամա-
պատասխան, պահանջել լուծարելու պայմանագիրը և հատուցելու վնասները.

2.2. Վարձատուն պարտավոր է՝

2.2.1. Օբյեկտը Վարձակալին հանձնել պայմանագիրն ուժի մեջ մտնելու պահից 5 (հինգ) օրվա ընթացքում՝
հանձնման-ընդունման ակտով:

2.2.2. իրեն հայտնի դառնալու պես, Վարձակալին անհապաղ գրավոր տեղեկացնել Օբյեկտն ազատելու ան-
հրաժեշտության մասին՝ կապված Օբյեկտը հիմնական վերանորոգման կամ քաղաքաշինական նկատառումներով
քանդելու վերաբերյալ սահմանված կարգով ընդունված որոշումների հետ.

2.2.3. Օբյեկտը Վարձակալին տրամադրել սույն պայմանագրի պայմաններին և դրա նշանակությանը համա-
պատասխանող վիճակում՝ դրա բոլոր պատկանելիքներով ու դրան վերաբերող փաստաթղթերով.

2.2.4. իր հաշվին կատարել Օբյեկտի հիմնական վերանորոգումը.

2.2.5. Վարձակալին նախազգուշացնել վարձակալության հանձնվող Օբյեկտի նկատմամբ երրորդ անձանց բո-
լոր իրավունքների մասին.

2.2.6. Վարձակալի պահանջի դեպքում անհատույց վերացնել Օբյեկտի թերությունները կամ համաչափ իջեցնել
վարձավճարը.

2.3. Վարձակալն իրավունք ունի՝

2.3.1. պահանջել Վարձատուից սույն պայմանագրի 2.2.1 կետով սահմանված ժամկետում իրեն տրամադրել
Օբյեկտը. նրա պատկանելիքներով ու փաստաթղթերով.

2.3.2. Օբյեկտի օգտագործմանը ամբողջովին կամ մասնակիորեն խոչընդոտող թերություններ հայտնաբերելիս,
իր ընտրությամբ՝

2.3.3.1. Վարձատուից պահանջել անհատույց վերացնելու թերությունները կամ համաչափ իջեցնելու վարձավճա-
րը կամ հատուցելու թերությունները վերացնելու համար իր կատարած ծախսերը.

2.3.4. սույն պայմանագրի 2.2.6 կետում նշված Վարձատուի կողմից հիմնական վերանորոգում կատարելու
պարտականությունը չկատարելու դեպքում՝

2.3.4.1. Կատարել անհետաձգելի անհրաժեշտությամբ ծագած հիմնական վերանորոգումը և Վարձատուից
պահանջել վերանորոգման արժեքը.

2.4. Վարձակալը պարտավոր է՝

2.4.1. Օբյեկտն օգտագործել սույն պայմանագրի պայմաններին և նշանակությանը համապատասխան.

2.4.2. ժամանակին մուծել Օբյեկտն օգտագործելու համար՝ սույն պայմանագրի 3-րդ կետով սահմանված վճա-
րը.

2.4.3. Օբյեկտը պահպանել պատշաճ վիճակում, իր հաշվին կատարել դրա ընթացիկ վերանորոգումը և կրել Օբ-
յեկտը պահպանելու համար անհրաժեշտ ծախսերը.

2.4.4. պայմանագիրը դադարելու դեպքում Վարձատուին վերադարձնել Օբյեկտն իր կողմից ստացված

վիճակում՝ հաշվի առնելով դրա բնականոն մաշվածությունը.

2.4.5. ապահովել Օբյեկտի ճարտարագիտական ցանցերի, հաղորդակցության ուղիների և սարքավորումների պահպանվածությունը.

2.4.6. վարձակալված տարածքներում պահպանել սանիտարա-հակահամաճարակային, հակահրդեհային պահանջները, ինչպես նաև այն կանոնները և նորմերը, որոնք գործում են Վարձակալի գործունեության ձևերի ու իր վարձակալված Օբյեկտի նկատմամբ.

2.4.7. Վարձատուին անմիջապես տեղեկացնել ամեն մի վնասվածքի, ինչպես նաև վթարի կամ այլ իրադարձության մասին, որը վնաս է հասցրել (կամ սպառնում է հասցնել) Օբյեկտին, և ժամանակին ձեռնարկել բոլոր հնարավոր միջոցները վտանգի, ինչպես նաև Օբյեկտի հետագա վնասման կանխարգելման ուղղությամբ.

2.4.8. ժամանակին մուծել կոմունալ ծառայությունների և Օբյեկտում տեղադրված հեռախոսային հաշիվների վճարները.

2.4.9. առանց Վարձատուի գրավոր համաձայնության չկնքել պայմանագրեր և չմտնել օբյեկտի հետ կապված գործարքների մեջ: Առանց նշված համաձայնության, Վարձակալի կողմից նման պայմանագրեր կնքելը կամ նման գործարքներ կատարելը պայմանագիրը միակողմանիորեն լուծարելու հիմք է.

2.4.10. ոչ ուշ, քան երկու ամիս առաջ, Վարձատուին գրավոր տեղեկացնել վարձակալված շենքի սպասվելիք ազատման մասին՝ այդ թվում՝ կապված պայմանագրի ժամկետն ավարտվելու հետ.

2.4.11. Օբյեկտն ազատելու ժամանակ այն հանձնել ակտով՝ սարքին վիճակում, հաշվի առնելով բնականոն մաշվածությունը.

2.4.12. սահմանված ժամկետում կատարել Վարձատուի կարգադրությունները՝ ուղղված Վարձակալի գործունեության ընթացքում առաջացած այնպիսի իրավիճակների վերացմանը, որոնք վտանգ են սպառնում Օբյեկտին, վարձակալված տարածքի բնապահպանական և սանիտարական իրավիճակին:

3. Պայմանագրով կատարվող վճարները և հաշվարկները

3.1. Օբյեկտի օգտագործման համար ամսեկան վարձավճարը կազմում է _____ (_____) դրամ՝ ներառյալ ավելացված արժեքի հարկը, որը կազմում է _____ (_____) դրամ: Վարձավճարը վճարում է _____ և այն ենթակա չէ միակողմանի փոփոխման:

հստակապահությունը

4. Կողմերի պատասխանատվությունը

4.1. Պայմանագրի պայմանները չկատարելու կամ անպատշաճ կատարելու դեպքում մեղավոր կողմը պարտավոր է փոխհատուցել պատճառված վնասները:

4.2. Պայմանագրի 3.1 կետի պահանջը Վարձակալի կողմից խախտելու դեպքում կետանցի յորաքանչյուր օրվա համար հաշվեգրվում է տուժավճար՝ ժամկետանց գումարի _____ տոկոսի չափով:

4.3. Պայմանագրի այլ պայմանները խախտելու դեպքում մեղավոր կողմը վճարում է տուժավճար՝ եռամսյակային վարձավճարի գումարի _____ տոկոսի չափով:

4.4. Տուժավճարի մուծումը Կողմերին չի ազատում պայմանագրով նրանց վրա դրված պարտականությունները կատարելուց:

4.5. 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 վճարը լիովին չի մարում Վարձատուին պատճառված վնասները, նա կարող է պահանջել հատուցելու դրանց մնացած մասը:

5. Պայմանագրի փոփոխումը, լուծարումը, գործողության դադարումը

5.1. Պայմանագրի գործողությունը դադարում է դրա ժամկետն ավարտվելուց հետո, ինչպես նաև կողմերի համաձայնությամբ սահմանված ցանկացած այլ ժամկետում:

Պայմանագրում կատարվող փոփոխությունները և լրացումները կողմերը քննարկում են մեկամսյա ժամկետում և ձևակերպում լրացուցիչ համաձայնագրերով:

5.2. Վարձատուն կարող է միակողմանիորեն լուծարել պայմանագիրը, եթե՝

5.2.1. գոյացել է պայմանագրով նախատեսված վարձավճարի երեք ամսից ավելի պարտք: Պայմանագրի լուծումը Վարձակալին չի ազատում վարձավճարի և տուժավճարի մուծման գծով պարտքերի մարման պարտականությունից:

5.2.2. Վարձակալը դիտավորյալ կամ անզուշորեն վատթարացրել է Օբյեկտի կամ դրա ինժեներական սարքավորումների վիճակը:

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

5.3.1. Վարձատուն Վարձակալի օգտագործմանը չի տրամադրել Օբյեկտը կամ խոչընդոտներ է ստեղծել Օբյեկտը պայմանագրի պայմաններին համապատասխան օգտագործելու համար:

5.3.2. Վարձակալին հանձնված Օբյեկտն ունի դրա օգտագործմանը խոչընդոտող թերություններ, որոնց մասին Վարձատուն չի նշել պայմանագիրը կնքելիս, որոնք նախապես հայտնի չեն եղել Վարձակալին:

5.3.3. Այլ հանգամանքների բերումով, որոնց համար Վարձակալը պատասխանատու չէ, Օբյեկտը դարձել է օգտագործման համար ոչ պիտանի:

6. Վարձակալված Օբյեկտի բարելավումները

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

6.2. Եթե Վարձակալն իր միջոցների հաշվին կատարել է վարձակալված Օբյեկտից անբաժանելի բարելավումներ՝ առանց դրան վնաս պատճառելու, ապա սույն պայմանագիրը դադարելուց հետո Վարձակալն իրավունք ունի հատուցում ստանալ այդ բարելավումների արժեքի չափով, որը որոշվում է փոխհամաձայնությամբ:

7. Անհաղթահարելի ուժի ազդեցությունը (ՖՈՐՄ-ՄՍԺՈՐ)

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 դրության

հայտարարումը, քաղաքական հուզումները, գործադուլները, հաղորդակցության միջոցների աշխատանքի դադարեցումը, պետական մարմինների ակտերը և այլն, որոնք անհնարին 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:

8. Վեճերի լուծման կարգը

Սույն պայմանագրի կապակցությամբ ծագած վեճերը լուծվում են բանակցությունների միջոցով: Համաձայնություն ձեռք չբերելու դեպքում վեճերի լուծումը հանձնվում է դատարանի քննությանը:

9. Այլ պայմաններ

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

10. Կողմերի հասցեները, բանկային վավերապայմանները և ստորագրությունները

Վարձատու

ստորագրություն

Վարձակալ

ստորագրություն