

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ

« _____ » _____ թ.

վայրը _____

այսուհետև՝ «Վարձատու», մի կողմից, և _____

անունը, ազգանունը _____

վարձակալի անունը, ազգանունը, անվանումը _____

այսուհետև՝ «Վարձակալ», մյուս կողմից, 200 թ. _____ - ի N _____ որոշման և մրցույթի արդյունքների մասին N _____ արձանագրության հիման վրա կնքեցին սույն պայմանագիրը հետևյալի մասին.

1. Պայմանագրի առարկան

1.1. Սույն պայմանագրին համապատասխան՝ Վարձատուն մրցույթում հաղթող ճանաչված անձին՝ Վարձակալին, համապատասխան վարձավճարի դիմաց նրա տիրապետմանը և օգտագործմանն է տրամադրում _____ վայրում գտնվող _____ քառ. մ մակերեսով հողամասը՝ համաձայն սույն պայմանագրի հավելվածը կազմող հողամասի հատակագծի, որը հանդիսանում է սույն պայմանագրի անբաժանելի մասը:

1.2. Հողամասը տրամադրվում է _____

հողամասի տրամադրման նպատակը, պայմանները ներդրումները,

դրանց ժամկետները, կառուցման ժամկետները և այլն _____

հողամասի օգտագործման նկատմամբ սահմանափակումները _____

1.3. Հողամասի նկարագիրը _____:

2. Կողմերի իրավունքներն ու պարտականությունները

2.1. Վարձակալն իրավունք ունի՝

2.1.1. տիրապետելու և օգտագործելու վարձակալված հողամասը (այսուհետև՝ Գույք)՝ սույն պայմանագրին ու հողի նպատակային նշանակությանը համապատասխան.

2.1.2. վարձակալված Գույքը ենթարկելու բարելավումների և փոփոխությունների (այդ թվում՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով իրականացնելու կապիտալ շինարարություն)՝ դրա նպատակային օգտագործմանը համապատասխան.

2.1.3. միայն Վարձատուի համաձայնությամբ և նրա կողմից սահմանված պայմաններով ու ժամկետներով վարձակալված Գույքը ենթավարձակալության հանձնելու երրորդ անձի.

2.1.4. Գույքի վարձակալության ժամկետի ավարտմանը կամ պայմանագրի վաղաժամկետ դադարեցմանը նախորդող երեք ամսվա ընթացքում միջոցներ ձեռնարկելու սույն պայմանագրի պայմաններին համապատասխան վարձակալված Գույքը ժամանակին Վարձատուին վերադարձնելու համար, հանելու Վարձատուի գրավոր համաձայնությամբ իր կողմից հողի վրա կատարված բաժանելի բարելավումները, իսկ ամրակալված անշարժ գույքը կողմերի միջև որոշվող պայմաններով օտարելու Վարձատուին.

2.1.5. Վարձատուից պահանջելու պատճառված վնասների հատուցում՝ պայմանագիրը միակողմանի վաղաժամկետ լուծարելու դեպքում.

2.1.6. Վարձատուի համաձայնությամբ, նախապատվության իրավունքով շարունակելու սույն պայմանագիրը՝ դրա ժամկետի ավարտից հետո:

2.2. Վարձակալը պարտավոր է՝

2.2.1. ժամանակին և սույն պայմանագրով սահմանված կարգով մուծել վարձավճարը.

2.2.2. ժամանակին և սահմանված կարգով ապահովել հողահատկացման մասին որոշմամբ ու սույն պայմանագրով նախատեսված հողամասի օգտագործմանը ներկայացվող պահանջները և պահպանման միջոցառումները.

2.2.3. թույլ չտալ վարձակալված Գույքի այնպիսի փոփոխություն, որը կհանգեցնի հողի արժեքի նվազեցմանը կամ բնութագրերի վատթարացմանը.

2.2.4. Վարձատուի համաձայնությամբ փոփոխությունների ենթարկել վարձակալված Գույքը՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանն ու սույն պայմանագրին համապատասխան.

2.2.5. մինչև պայմանագրով նախատեսված վարձակալության ժամկետի լրանալը կամ պայմանագրի վաղաժամկետ դադարեցումը միջոցներ ձեռնարկել Վարձատուի գրավոր համաձայնությամբ իր կողմից հողի վրա կատարված բաժանելի բարելավումները հանելու և ամրակալված անշարժ գույքը Վարձատուին օտարելու, անբաժանելի բարելավումները և առանց Վարձատուի գրավոր համաձայնության իր կողմից հողի վրա կատարված բարելավումներն ու ամրակալված գույքը (բաժանելի և անբաժանելի) Վարձատուի պահանջով թողնելու կամ վերացնելու միջոցով Գույքը ժամանակին ազատելու համար.

2.2.6. վարձակալված հողամասի վրա գտնվող և Վարձակալին սեփականության իրավունքով պատկանող ամրակալված գույքը երրորդ անձի մոտ գրավ դնելու կամ օտարելու դեպքում նախապես գրավոր տեղյակ պահել Վարձատուին.

2.2.7. արգելվում է ինքնակամ կերպով վարձակալության իր իրավունքը լրիվ կամ մասնակիորեն երրորդ անձի փոխանցել կամ զիջել, հողը կամ դրա նկատմամբ գույքային իրավունքները գրավ դնելը, իրավաբանական անձի կանոնադրական կապիտալը ներդնելը կամ հողամասը երրորդ անձի օգտագործման իրավունքով (հատուցմամբ կամ անհատույց) տրամադրելը:

2.3. Վարձատուն իրավունք ունի՝

2.3.1. վարձակալից պահանջելու հողի օգտագործել սույն պայմանագրով սահմանված նպատակներով և պայմաններին համապատասխան, պահպանելու հողի օգտագործման նկատմամբ սահմանափակումները, իրականացնելու հողի բարելավման միջոցառումները.

2.3.2. Վարձակալի կամ նրա ներկայացուցչի հետ միասին մուտք գործելու վարձակալված հողամաս՝ օգտագործման պայմանները հսկելու նպատակով՝ չխոչընդոտելով Վարձակալի բնականոն գործունեությունը:

2.3.3. Վարձակալված Գույքն օտարելու հոգուտ երրորդ անձի, եթե այդ օտարումը չի խախտում վարձակալի՝ հողի ձեռքբերման նախապատվության իրավունքը և չի անդրադառնում վարձակալության պայմանագրի վրա:

2.3.4. Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ և սույն պայմանագրով սահմանված դեպքում և կարգով վաղաժամկետ լուծարելու պայմանագիրը:

2.3.5. օգտվելու Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված այլ իրավունքներից:

2.3.6. հողամասի վարձակալության ժամկետն ավարտվելուց կամ պայմանագիրը վաղաժամկետ դադարեցվելուց հետո իր հայեցողությամբ տնօրինելու իր պահանջով Վարձակալի կողմից թողնված հողի բարելավումները և ամրակալված գույքը (բաժանելի և անբաժանելի):

2.4. Վարձատուն պարտավոր է՝

2.4.1. չմիջամտել Վարձակալի սնունդական գործունեությանը, եթե այն վնաս չի պատճառում շրջակա միջավայրին և չի խախտում այլ անձանց իրավունքներն ու օրինական շահերը:

2.4.2. նախօրոք տեղեկացնել Վարձակալին Գույքն այլ անձանց տնօրինությանը կամ սեփականությանը փոխանցելու վերաբերյալ:

2.4.3. սույն պայմանագիրը կնքման և նոտարական վավերացման օրվանից 30-օրյա ժամկետում ներկայացնել Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանում՝ իրավունքների պետական գրանցման համար, և իր ֆինանսական միջոցների հաշվին կատարել սույն պայմանագրից բխող իրավունքների պետական գրանցման համար Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ նախատեսված բոլոր ծախսերը, այդ թվում՝ վճարել պետական տուրքը:

3. Վարձավճարը

3.1. Հողամասի տարեկան վարձավճարը կազմում է տվյալ հողամասի կադաստրային արժեքի ——— տոկոսը, որը կազմում է ——— դրամ: Պայմանագրի կնքման պահին հողամասի կադաստրային արժեքը կազմում է ——— դրամ:

3.2. Հողի կադաստրային արժեքի փոփոխման դեպքում Վարձատուն պարտավոր է նոր կադաստրային արժեքի մասին նախօրոք գրավոր տեղյակ պահել Վարձակալին: Հողի կադաստրային արժեքի աճի դեպքում նոր կադաստրային արժեքի հիման վրա հաշվարկված վարձավճարի չափը ենթակա է կիրառման ոչ շուտ, քան դրա մասին գրավոր տեղեկացվելուց 15 օր անց: Վարձավճարը չի փոփոխվում, եթե Վարձակալը մինչև համապատասխան 15-օրյա ժամկետի ավարտը սույն պայմանագրի 19.2-րդ կետով նախատեսված կարգով Վարձատունին ծանուցել է պայմանագրի վաղաժամկետ դադարեցման մասին:

3.3. Բացառությամբ սույն պայմանագրի 9-րդ կետով նախատեսված դեպքերի, վարձավճարի չափը կարող է փոփոխվել միայն սույն պայմանագրի կողմերի փոխադարձ գրավոր համաձայնությամբ:

Վարձավճարի փոփոխման վերաբերյալ փոխադարձ համաձայնության բացակայության դեպքում Կողմերը կարող են դադարեցնել պայմանագիրը՝ սույն պայմանագրի 18.2-րդ կամ 19.2-րդ կետերով նախատեսված կարգով:

3.4. Վարձակալական ընթացիկ վճարումները Վարձակալի կողմից մուծվում են հավասար չափերով՝ ըստ տարվա օրացուցային եռամսյակների, ոչ ուշ, քան մինչև համապատասխան եռամսյակի վերջին ամսվա 25-ը: Առաջին վարձակալական վճարումները կատարվում են որպես կանխավճար, ոչ ուշ, քան պայմանագիրն ուժի մեջ մտնելու օրվանից 10 օրվա ընթացքում: Վերջին վարձակալական վճարումը կատարվում է ոչ ուշ, քան մինչև պայմանագրի գործողության ժամկետի վերջին ամսվա 25-ը:

3.5. Սույն պայմանագրով վարձակալական վճարումները կատարվում են Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկում ——— հաշվեհամարին: Վարձատուն նշված հաշվի համարի կամ վճարումների կատարման կարգի փոփոխման մասին նախապես տեղյակ է պահում Վարձակալին:

3.6. Ոչ լրիվ վճարային ժամանակաշրջանների համար վարձավճարը հաշվարկվում է ելնելով տվյալ օրացուցային եռամսյակի օրերի փաստացի թվին համապատասխանող օրական վարձավճարի վերահաշվարկից:

4. Տույժերը և տուգանքները

Վարձակալը վարձավճարների ամբողջությամբ կամ մասնակի ուշացման յուրաքանչյուր օրվա համար վճարում է տուգանք՝ Վարձատունին չվճարված գումարի 0.05 տոկոսի չափով:

5. Պայմանագրի ժամկետները

5.1. Սույն պայմանագիրը կնքվում է ——— ժամկետով և ուժի մեջ է մտնում սահմանված կարգով՝ Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տարածքային ստորաբաժանումում իրավունքների պետական գրանցման պահից:

5.2. Պայմանագրի ժամկետը կարող է երկարաձգվել կողմերի համաձայնության դեպքում:

5.3. Սույն պայմանագրով սահմանված ժամկետի ավարտից հետո վարձակալված հողամասի տիրապետումն ու օգտագործումը Վարձակալի կողմից չդադարեցվելը պայմանագրի նորոգման կամ վարձակալության ժամկետի երկարաձգման համար հիմք չի հանդիսանում: Վարձակալի պարտականությունները պահպանվում են նրա կողմից վարձակալված հողամասի ժամկետանց տիրապետման և օգտագործման ամբողջ ընթացքում:

6. Պայմանագրի դադարումը

6.1. Սույն պայմանագիրը դադարում է՝

6.1.1. պայմանագրի ժամկետը լրանալու դեպքում:

6.1.2. կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ:

6.1.3. պայմանագրով և Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքում և կարգով պայմանագիրը վաղաժամկետ լուծարվելու դեպքում:

6.2. Սույն պայմանագիրը կարող է միակողմանի վաղաժամկետ լուծարվել Վարձակալի կողմից՝

6.2.1. եթե հողը Վարձակալից անկախ պատճառով դարձել է օգտագործման համար ոչ պիտանի:

6.2.2. ցանկացած այլ հիմքերով՝ դրա մասին մեկ ամիս առաջ գրավոր ծանուցելով Վարձատունին:

6.3. Սույն պայմանագիրը կարող է միակողմանի վաղաժամկետ լուծարվել Վարձատուի կողմից, եթե՝

6.3.1. Վարձակալը երեք ամիս ուշացնում է վարձավճարի մուծումը:

6.3.2. Վարձակալը Գույքն օգտագործվում է ոչ նպատակային, խախտվում են օգտագործման պայմանները:

6.3.3. Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ նախատեսված հիմքերով կամ սույն պայմանագրի խախտումների դեպքում:

7. Անհաղթահարելի ուժը

7.1. Սույն պայմանագրով անհաղթահարելի ուժ ասելով հասկացվում է ջրհև և , պայթյուն, հրդեհ, երկրաշարժ, այլ տարերային աղետներ, պատերազմ, ռազմական գործողություններ, զինված հարձակում, զանգվածային անկարգություններ, մայրուղային խողովակաշարերի վթար կամ նման այլ արտակարգ դեպքեր:

7.2. Կողմերն իրենց պարտականությունները մասնակիորեն կամ լրիվ չկատարելու համար ազատվում են սույն պայմանագրով սահմանված պատասխանատվություններից, եթե դա տեղի է ունեցել սույն պայմանագիրը կնքելուց հետո ծագած այնպիսի անհաղթահարելի ուժի հետև անբով, որը կողմերը չէին կարող կանխել կամ կանխագուշակել, և որի պատճառով Վարձակալը չի կարող շարունակել հողի բնականոն օգտագործումը:

7.3. Անհաղթահարելի ուժի ազդեցության ժամանակահատվածը մեկ ամսվանից ավելի երկարաձգվելու կամ դրա հետև անբները վեց ամսվա ընթացքում չվերացնելու դեպքում կողմերը պետք է ընդունեն սույն պայմանագրի շարունակման մասին որոշում:

8. Եզրափակիչ դրույթներ

8.1. Սույն պայմանագիրը կնքվում է _____ հավասարազոր օրինակից, որոնցից մեկական օրինակը պահվում է կողմերի մոտ, ինչպես նաև անշարժ գույքի գրանցման լիազորված պետական մարմնում:

8.2. Սույն պայմանագիրը պարտադիր է կողմերի իրավահաջորդների համար:

8.3. Վարձակալի կողմից վարձակալված Գույքի վրա ամրակայված գույքը հօգուտ երրորդ անձի օտարելու դեպքում վերջինիս են անցնում հողի նկատմամբ Վարձակալին՝ նախքան ամրակայված գույքի օտարումը պատկանող իրավունքները և պարտականությունները:

8.4. Հողի սեփականատիրոջ կողմից հողը երրորդ անձի օտարելիս՝ Վարձակալը պահպանում է վարձակալված հողի նկատմամբ մինչև հողի օտարումն իր ունեցած իրավունքները և պարտականությունները:

8.5. Կողմերի միջև ծագած տարաձայնությունները լուծվում են փոխադարձ համաձայնությամբ կամ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

9. Կողմերի վավերատարերը՝

Վարձատու

ստորագրություն

Վարձակալ

ստորագրություն