

ՈՉ ԲՆԱԿԵԼԻ ՏԱՐԱՆՔԻ 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 տիրա-
պետմանը և օգտագործմանը հանձնել ոչ բնակելի տարածք, այսուհետ՝ «Օբյեկտ», որը գտնվում է _____
հասցեում,

նպատակով օգտագործելու համար: Վարձակալության
հանձնվող տարածքների ընդհանուր մակերեսը կազմում է _____ (_____) քառակուսի մետր:

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

1.3. Վարձատուն վարձակալության հանձնվող Օբյեկտի սեփականատերն է, ինչը հաստատվում է _____:

փաստաթղթի անվանումը

1.4. Վարձատուն երաշխավորում է, որ Օբյեկտը վաճառված, գրավ դրված, ենթավարձակալության կամ անհա-
տույց օգտագործման տրված կամ այլ կերպ ծանրաբեռնված չէ, վեճի առարկա չէ, արգելանքի տակ չի գտնվում:

1.5. Վարձակալության հանձնված Օբյեկտի նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցումն այլ անձի
հիմք չէ սույն պայմանագիրը լուծարելու կամ փոփոխելու համար:

2. Կողմերի իրավունքները և պարտականությունները

2.1. Վարձատուն իրավունք ունի՝

2.1.1. պահանջել Վարձակալից օբյեկտն օգտագործել սույն պայմանագրի պայմաններին և նշանակությանը
համապատասխան.

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

2.1.3. եթե Վարձակալը Օբյեկտից օգտվում է պայմանագրի պայմաններին կամ նշանակությանն անհամապա-
տասխան, պահանջել լուծելու պայմանագիրը և հատուցելու վնասները.

2.2. Վարձատուն պարտավոր է՝

2.2.1. Օբյեկտը Վարձակալին հանձնել հանձնման-ընդունման ակտով՝ սույն պայմանագիրն ուժի մեջ մտնելու
պահից _____ օրից ոչ ուշ: Հանձնման-ընդունման ակտն ստորագրում են Վարձատուն և Վարձակալը:

Նշված ակտը պայմանագրի անբաժանելի մասն է.

2.2.2. Օբյեկտը Վարձակալին տրամադրել սույն պայմանագրի պայմաններին և նշանակությանը համապա-
տասխան վիճակում.

2.2.3. Օբյեկտը Վարձակալին հանձնել դրան վերաբերող փաստաթղթերով.

2.2.4. իր հաշվին կատարել վարձակալության հանձնված 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.

2.2.7. մեկամսյա ժամկետում քննարկել Օբյեկտի նշանակության փոփոխման, ինչպես նաև դրա վերանորոգ-
ման և վերասարքավորման հարցերի հետ կապված Վարձակալի դիմումները.

2.2.8. ոչ ուշ, քան երկու ամիս առաջ, Վարձակալին գրավոր տեղեկանքով Օբյեկտն ազատելու անհրաժեշտու-
թյան մասին՝ կապված շենքը հիմնական վերանորոգման կանգնեցնելու կամ քաղաքաշինական նկատառումներով
այն քանդելու վերաբերյալ սահմանված կարգով ընդունված որոշումների հետ.

2.3. Վարձակալն իրավունք ունի՝

2.3.1. պահանջել Վարձատուից՝ սույն պայմանագրի 2.2.1 կետում սահմանված ժամկետում իրեն տրամադրել
Օբյեկտը.

2.3.2. Վարձատուից պահանջել՝ իրեն տրամադրելու Օբյեկտին վերաբերող փաստաթղթերը.

2.3.3. Օբյեկտի օգտագործմանն ամբողջովին կամ մասնակիորեն խոչընդոտող թերություններ հայտնաբերելիս,
իր ընտրությամբ՝

2.3.3.1. Վարձատուից պահանջել անհատույց վերացնելու Օբյեկտի թերությունները կամ համաչափ իջեցնելու
վարձավճարը կամ հատուցելու Օբյեկտի թերությունները վերացնելու համար իր կատարած ծախսերը.

2.3.3.2. Վարձատուին նախապես տեղեկացնելով՝ վարձավճարից պահել տվյալ թերությունները վերացնելու
համար իր կատարած ծախսերի գումարը.

2.3.3.3. պահանջել վաղաժամկետ լուծարելու պայմանագիրը.

2.3.4. պահանջել նվազեցնելու վարձավճարի չափը, եթե հանգամանքների բերումով, որոնց համար ինքը պա-
տասխանատվություն չի կրում, Օբյեկտի վիճակը վատթարացել է.

2.3.5. Վարձատուի կողմից հիմնական վերանորոգում կատարելու սույն պայմանագրի 2.2.3 կետում նշված
պարտականությունը չկատարելու դեպքում՝

2.3.5.1. կատարել սույն պայմանագրով նախատեսված կամ անհետաձգելի անհրաժեշտությամբ ծագած հիմ-
նական վերանորոգումը և Վարձատուից պահանջել վերանորոգման արժեքը կամ դա հաշվարկել վարձավճարի
հաշվին.

2.3.5.2. պահանջել համապատասխան չափով նվազեցնելու վարձավճարը.

2.3.5.3. պահանջել լուծելու պայմանագիրը և հատուցելու վնասները.

2.3.6. Վարձատուի կողմից սույն պայմանագրի 2.2.4 կետում նշված պարտականությունը չկատարելու դեպքում, պահանջել նվազեցնելու վարձավճարը.

2.4. Վարձակալը պարտավոր է՝

2.4.1. Օբյեկտն օգտագործել պայմանագրի պայմաններին և Օբյեկտի նշանակությանը համապատասխան.

2.4.2. ժամանակին մուծել Օբյեկտն օգտագործելու համար սույն պայմանագրի 3-րդ կետով սահմանված վճարը.

2.4.3. ժամանակին կատարել վարձակալված Օբյեկտի ընթացիկ վերանորոգումը.

2.4.4. ապահովել Օբյեկտի ինժեներական ցանցերի, հաղորդակցության ուղիների և սարքավորումների պահպանվածությունը.

2.4.5. առանց Վարձատուի գրավոր համաձայնության՝ Օբյեկտում չկատարել փակ և բաց լրացումներ և չանցկացնել հաղորդակցության ուղիներ, չանել վերանախագծումներ և վերասարքավորումներ:

Վարձակալի կողմից Օբյեկտի նախնական տեսքը խեղաթյուրող ինքնակամ վերակառուցումներ, պատերի, միջնապատերի կամ ծածկերի ամբողջականության խախտում, ցանցերի վերափոխում կամ անցկացում հայտնաբերելու դեպքում պահանջել, որպեսզի դրանք վերացվեն, իսկ տարածքը բերվի իր նախկին տեսքին.

2.4.6. վարձակալված Օբյեկտում պահպանել սանիտարական և հակահրդեհային նորմերը, ինչպես նաև բոլոր այն կանոնները և նորմերը, որոնք գործում են Վարձակալի գործունեության ձևերի ու վարձակալված Օբյեկտի նկատմամբ.

2.4.7. Վարձատուի որոշած ժամկետներում ազատել տարածքները՝ կապված Օբյեկտի (կամ դրա մասի) կառուցվածքների վթարային վիճակի, Օբյեկտը հիմնական վերանորոգման ենթարկելու կամ քաղաքաշինության նկատառումներով այն քանդելու հետ.

2.4.8. Վարձատուին անիջապես 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.

2.4.9. առանց Վարձատուի գրավոր համաձայնության չկնքել գրավի, ենթավարձակալության պայմանագրեր և չմտնել գործարքների մեջ՝ կապված օբյեկտի հետ: Առանց համաձայնության նման պայմանագրեր կնքելը կամ նման գործարքներ կատարելը հիմք են պայմանագրի միակողմանիորեն լուծարման համար.

2.4.10. ոչ ուշ, քան երկու ամիս առաջ, Վարձատուին գրավոր տեղեկացնել վարձակալված Օբյեկտի սպասվելիք ազատման մասին՝ կապված պայմանագրի ժամկետն ավարտվելու, կամ այն վաղաժամկետ դադարեցնելու հետ.

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

2.4.12. սահմանված ժամկետում կատարել Վարձատուի կարգադրությունները՝ ուղղված իր գործունեության ընթացքում առաջացած այնպիսի իրավիճակների վերացմանը, որոնք վտանգի տակ են դնում Օբյեկտը:

3. Պայմանագրով կատարվող վճարները և հաշվարկները

3.1. Օբյեկտի ամսեկան վարձավճարը սահմանվում է _____ (_____)

դրամ:
3.2. Վարձակալը Վարձատուին վճարում է վարձավճարը՝ առանձին տողով նշելով ավելացված արժեքի հարկը: Վարձավճարը վճարում է յուրաքանչյուր հաջորդող ամսվա 10-ից ոչ ուշ:

4. Կողմերի պատասխանատվությունը

4.1. Վարձակալը պայմանագրի 3.1 կետում նախատեսված վարձավճարի կետանցի դեպքում յուրաքանչյուր օրվա համար Վարձատուին վճարում է տուգանք՝ վերոհիշյալ գումարի _____ տոկոսի չափով:

4.2. Պայմանագրի այլ պայմաններ խախտելու դեպքում մեղավոր կողմը վճարում է տույժ՝ 3.1 կետում նշված գումարի _____ տոկոսի չափով:

4.3. Տուգանքի (տույժի) մուծումը կողմերին չի ազատում պայմանագրով նրանց վրա դրված պարտավորությունների կատարումից:

4.4. 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 այն ամբողջովին չի մարում Վարձատուին պատճառված վնասները, նա կարող է պահանջել հատուցելու դրանց մնացած մասը:

5. Վարձակալված օբյեկտի բարելավումները

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

5.2. Վարձակալված Օբյեկտի ամորտիզացիոն միջոցների հաշվին կատարած, ինչպես բաժանելի, այնպես էլ անբաժանելի բարելավումները համարվում են Վարձատուի սեփականությունը:

6. Պայմանագրի վաղաժամկետ լուծարումը

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

6.1.1. Օբյեկտն օգտագործել է սույն պայմանագրի պայմանների կամ նշանակության խախտումներով.

6.1.2. էականորեն վատթարացրել է Օբյեկտի վիճակը.

6.1.3. սույն պայմանագրով սահմանված վճարման ժամետը լրանալուց հետո երկու անգամից ավելի չի մուծել վարձավճարը.

6.1.4. սույն պայմանագրով սահմանված ժամկետներում չի կատարել Օբյեկտի ընթացիկ վերանորոգումը:

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

6.2.1. Վարձատուն խոչընդոտներ է ստեղծել Օբյեկտը պայմանագրի պայմաններին կամ դրա նշանակությանը համապատասխան օգտագործելու համար:

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

6.2.3. Հանգամանքների բերումով, որոնց համար Վարձակալը պատասխանատու չէ, Օբյեկտը դարձել է

օգտագործման համար ոչ պիտանի:

7. Հատուկ պայմաններ

7.1. Պայմանագրի գործողությունը կարող է դադարել կողմերի համաձայնությամբ՝ ցանկացած այլ ժամկետում:

7.2. Պայմանագրում կատարվող փոփոխությունները և լրացումները կողմերը քննարկում են և ձևակերպում են լրացուցիչ համաձայնագրերով:

7.3. Օբյեկտի վրա արտաքին գովազդի և տեղեկատվության օբյեկտների տեղադրումն իրականացնում է Վարձակալը կամ նրա հետ համապատասխան պայմանագիր կնքած անձը՝ առանց Վարձատուի համաձայնության:

7.4. Կողմերի վավերապայմանների փոփոխման դեպքում նրանք պարտավոր են երկշաբաթյա ժամկետում միմյանց գրավոր տեղեկացնել այդ մասին:

8. 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 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:

9. Պայմանագրին կից հավելվածները

Պայմանագրի անբաժանելի մասերն են հետևյալ հավելվածները.

_____:

10. Կողմերի հասցեները, բանկային վավերապայմանները և ստորագրությունները

<i>Վարձատու</i>	<i>Վարձակալ</i>
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____
ստորագրություն	ստորագրություն