

ԲՆԱԿԱՐԱՆԻ ԵՎ ԱՎՏՈՏՆԱԿԻ ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ

ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ

Ք.Երևան

_____2020թ.

_____ (այսուհետ՝ <<Վարձատու>>), մի կողմից, և
_____ (այսուհետ՝ <<Վարձակալ>>), մյուս կողմից, կնքեցին
սույն պայմանագիրը հետևյալի մասին.

1. Պայմանագրի առարկան

1.1. Սույն պայմանագրով՝ Վարձատուն պարտավորվում է ամսեկան _____ ՀՀ դրամ
վճարի դիմաց տասը ամիս ժամկետով Վարձակալի ժամանակավոր տիրապետմանն ու
օգտագործմանը հանձնել _____ հասցեի բնակարանը (սեփականության վկայական
_____) և _____ (սեփականության վկայական _____) (այսուհետ՝
երկու անշարժ գույքը միասին <<Անշարժ Գույք>>):

1.2. Վարձատուն վարձակալության հանձնվող Անշարժ գույքի սեփականատերն է, ինչը
հաստատվում է թիվ _____ վկայականներով:

1.3. Վարձատուն երաշխավորում է, որ Անշարժ գույքը 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 Անշարժ գույքի 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 տասը ամիս ժամկետում իրեն
տրամադրել անշարժ գույքը,

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

2.1.3. պահանջել լուծելու պայմանագիրը և հատուցելու վնասները,

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

2.2. Վարձակալը պարտավոր է՝

2.2.1. պահպանել և կատարել օրենսդրությամբ նախատեսված պահանջները, որոնք ներկայացվում
են Անշարժ Գույքից 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 Անշարժ գույքի սանիտարական և հակահրդեհային անվտանգությունը,

2.2.4. իր հաշվին վերացնել Անշարժ Գույքի վնասվածքները, ինչպես նաև կատարել վնասված սանիտարատեխնիկական և այլ սարքավորումների վերանորոգում կամ փոխում, եթե դրանք տեղի են ունեցել իր մեղքով,

2.2.5. առանց համապատասխան թույլտվության՝ չկատարել Անշարժ Գույքի օժանդակ տարածքների վերակառուցում ու վերապլանավորում,

2.2.6. Բնակված ամսվա 9-ից ոչ ուշ վճարել հաջորդող ամսվա վարձավճարը, ինչպես նաև սահմանված այլ վճարումները,

2.2.8. Անշարժ Գույքի տարածքում թույլ չտալ այնպիսի գործողություններ, որոնք կհանգեցնեն այլ բնակիչների նաև կանոն պայմանների խանգարման,

2.2.9. ջեռուցման ամիսների ընթացքում ջեռուցել Անշարժ Գույքի տարածքը,

2.2.10. պայմանագրի լուծարման դեպքում Անշարժ Գույքը պատշաճ վիճակում հանձնել Վարձատուին:

3. Վարձատուի իրավունքները և պարտականությունները

3.1. Վարձատուն պարտավոր է՝

3.1.1. Անշարժ Գույքը Վարձակալին տրամադրել պատշաճ վիճակում,

3.1.2. ժամանակին և կանոնավոր կերպով իրականացնել Անշարժ Գույքի հիմնական վերանորոգումը,

3.1.3. Անշարժ Գույքի տարածքում ժամանակին իրականացնել կապիտալ վերանորոգում, բնականոն մաշվածության պարագայում փոխարինել շենքի հիմնական կառուցվածքները, վերանորոգել սանիտարատեխնիկական և մյուս սարքավորումները:

3.2. Վարձատուն իրավունք ունի՝

3.2.1. Վարձակալից պահանջել՝ Անշարժ Գույքն օգտագործել սույն պայմանագրի պայմաններին և նշանակության համապատասխան, այլապես՝ պահանջել լուծարելու պայմանագիրը և հատուցելու վնասները,

3.2.2. Փոփոխել սույն պայմանագրով նախատեսված վարձավճարի չափը այդ մասին մեկ ամիս առաջ տեղեկացնելով Վարձակալին,

3.2.3. ցանկացած ժամանակ լուծել Անշարժ Գույքի տարածքի վարձակալության պայմանագիրը՝ այդ մասին երեք ամիս առաջ տեղեկացնելով Վարձակալին:

4. Կողմերի պատասխանատվությունը

4.1. Վճարներն ուշացնելու համար Վարձակալը Վարձատուին վճարում է տույժ՝ կետանցի յուրաքանչյուր օրվա համար պայմանագրի գումարի 0,30 տոկոսի չափով:

4.2. Տույժի վճարումը կողմերին չի ազատում նրանց պարտականությունները կատարելուց:

4.3. Եթե Վարձակալը պայմանագիրը դադարելուց հետո չի վերադարձրել Անշարժ Գույքը 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 Անշարժ Գույքի այն թերությունների համար, որոնք նա նշել է սույն պայմանագիրը կնքելիս, կամ նախապես հայտնի են եղել Վարձակալին:

5. Անհաղթահարելի ուժի ազդեցությունը

(ՖՈՐՍ-ՄՄԱԺՈՐ)

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, 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 ավել, ապա կողմերից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի լուծարել պայմանագիրը՝ այդ մասին նախապես տեղյակ պահելով մյուս կողմին:

7. Պայմանագրի վաղաժամկետ լուծարումը

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

7.1.1. Անշարժ Գույքն օգտագործել է սույն պայմանագրի պայմանների կամ նշանակության խախտումներով,

7.1.2. Էականորեն վատթարացել է Անշարժ Գույքի 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 Անշարժ Գույքի 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. Վարձատուին Վարձակալի օգտագործմանը չի տրամադրել Անշարժ Գույքը կամ խոչընդոտներ է ստեղծել Անշարժ Գույքի պայմանագրի պայմաններին կամ նշանակությանը համապատասխան օգտագործելու համար,

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

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

8. Հաշվարկները

8.1. Սույն պայմանագրով Անշարժ Գույքի վարձավճարի չափը կազմում է _____ ՀՀ դրամ, որը Վարձակալը պարտավոր է, որպես կանխավճար վճարել ոչ ուշ, քան յուրաքանչյուր ամսվա ինը:

9. Այլ պայմաններ

Սույն պայմանագիրը կազմված է հայերեն լեզվով, երկու օրինակից, որոնք ունեն միևնույն իրավաբանական ուժը: Յուրաքանչյուր կողմին տրվում է մեկական օրինակ:

Կողմերի վավերապայմանները

Վարձատու՝

Վարձատու՝

Անձնագիր _____,
տրված _____թ., _____-կողմից,
հասցե՝ _____

Անձնագիր _____,
տրված _____թ., _____-կողմից,
հասցե՝ _____