

ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ

\_\_\_\_\_ 200 թ.

\_\_\_\_\_ (այսուհետ՝ վարձատու), մի կողմից, եւ  
(անուանը, ազգանունը)

\_\_\_\_\_ (վարձակալի անունը, ազգանունը, անվանումը)

(այսուհետ՝ վարձակալ), մյուս կողմից, 200 թ. \_\_\_\_\_ -ի N \_\_\_\_\_ որոշման եւ մրցույթի արդյունքների մասին N \_\_\_\_\_ արձանագրության հիման վրա կնքեցին սույն պայմանագիրը հետեւյալի մասին.

I. Պայմանագրի առարկան

1. Սույն պայմանագրին համապատասխան՝ վարձատուն մրցույթում հաղթող ֆանաչված անձին՝ վարձակալին, համապատասխան վարձավճարի դիմաց, նրա տիրապետմանը եւ օգտագործմանը է տրամադրում \_\_\_\_\_ վայրում գտնվող \_\_\_\_\_ քառ. մետր մակերեսով հողամասը՝ համաձայն սույն պայմանագրի հավելվածը կազմող հողամասի հատակագծի, որը սույն պայմանագրի անբաժանելի մասն է:

2. Հողամասը տրամադրվում է \_\_\_\_\_ (հողամասի տրամադրման նպատակը, պայմանները

\_\_\_\_\_ (ներդրումները, դրանց ժամկետները, կառուցման ժամկետները եւ այլն)

Հողամասի օգտագործման նկատմամբ սահմանափակումները \_\_\_\_\_

3. Հողամասի նկարագիրը \_\_\_\_\_

II. Կողմերի իրավունքներն ու պարտականությունները

4. Վարձակալն իրավունք ունի՝

4.1. տիրապետելու եւ օգտագործելու վարձակալած հողամասը՝ սույն պայմանագրին եւ հողի նպատակային նշանակությանը համապատասխան,

4.2. վարձակալված հողամասը ենթարկելու բարելավումների եւ փոփոխությունների՝ դրա նպատակային օգտագործմանը համապատասխան:

4.3. միայն վարձատուի համաձայնությամբ եւ նրա կողմից սահմանված պայմաններով ու ժամկետներում՝ վարձակալված հողամասը ենթավարձակալության հանձնելու երրորդ անձի,

4.4. հողամասի վարձակալության ժամկետի ավարտմանը կամ պայմանագրի վաղաժամկետ դադարեցմանը նախորդող 3 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:

4.5. վարձատուից պահանջելու պատճառված վնասների հատուցում՝ պայմանագրի միակողմանի վաղաժամկետ լուծման դեպքում,

4.6. վարձատուի համաձայնությամբ՝ նախապատվության իրավունքով շարունակելու սույն պայմանագիրը՝ դրա ժամկետի ավարտից հետո:

5. Վարձակալը պարտավոր է՝



**ՊԵՏԱԿԱՆ ԵՎ ՀԱՄԱՅՆՔԱՅԻՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՀԱՆԴԻՍԱՅՈՂ ՀՈՂԱՄԱՍԵՐԻ ՕՏԱՐՄԱՆ, ԿԱՌՈՒՅԱՊԱՏՄԱՆ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ԵՎ ՕԳՏԱԳՈՐԾՄԱՆ ՏՐԱՄԱԴՐՄԱՆ ԿԱՐԳԸ ՀԱՍՏԱՏԵԼՈՒ ՄԱՍԻՆ (2-Բ-ՄԱՍ)**

5.1. Ժամանակին եւ սույն պայմանագրով սահմանված կարգով մուծել վարձավճարը,

5.2. Ժամանակին եւ սահմանված կարգով ապահովել հողահատկացման մասին որոշմամբ եւ սույն պայմանագրով նախատեսված հողամասի օգտագործմանը ներկայացվող պահանջներն ու պահպանման միջոցառումները,

5.3. թույլ չտալ վարձակալված հողամասի այնպիսի փոփոխություն, որը կհանգեցնի հողի արժեքի նվազեցմանը կամ բնութագրերի վատթարացմանը,

5.4. վարձատուի համաձայնությամբ՝ փոփոխությունների ենթարկել վարձակալած հողամասը՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանն ու սույն պայմանագրին համապատասխան,

5.5. մինչեւ պայմանագրով նախատեսված վարձակալության ժամկետը լրանալը կամ պայմանագրի վաղաժամկետ դադարեցումը միջոցներ ձեռնարկել վարձատուի գրավոր համաձայնությամբ իր կողմից հողի վրա կատարված բաժանելի բարելավումները հանելու եւ ամրակայված անշարժ գույքը վարձատուին օտարելու, անբաժանելի բարելավումները եւ առանց վարձատուի գրավոր համաձայնության իր կողմից հողի վրա կատարված բարելավումներն ու ամրակայված գույքը (բաժանելի եւ անբաժանելի) վարձատուի պահանջով թողնելու կամ վերացնելու միջոցով հողամասը ժամանակին ազատելու համար,

5.6. վարձակալված հողամասի վրա գտնվող եւ վարձակալին սեփականության իրավունքով պատկանող ամրակայված գույքը երրորդ անձի մոտ գրավ դնելու կամ օտարելու դեպքում նախապես գրավոր տեղյակ պահել վարձատուին,

5.7. արգելվում է վարձակալության իր իրավունքն ինքնակամ կերպով լրիվ կամ մասնակիորեն երրորդ անձի փոխանցելը կամ զիջելը, հողը կամ դրա նկատմամբ գույքային իրավունքները գրավ դնելը, իրավաբանական անձի կանոնադրական կապիտալ ներդնելը կամ հողամասն օգտագործման իրավունքով (հատուցմամբ կամ անհատույց) երրորդ անձի տրամադրելը.

**6. Վարձատուն իրավունք ունի՝**

6.1. վարձակալից պահանջելու հողն օգտագործել սույն պայմանագրով սահմանված նպատակներով եւ պայմաններին համապատասխան, պահպանելու հողի օգտագործման նկատմամբ սահմանափակումները, իրականացնելու հողի բարելավման միջոցառումներ,

6.2. վարձակալի կամ նրա ներկայացուցչի հետ միասին մուտք գործելու վարձակալված հողամաս՝ օգտագործման պայմանները հսկելու նպատակով՝ չխոչընդոտելով վարձակալի բնականոն գործունեությունը,

6.3. վարձակալված հողամասն օտարելու հօգուտ երրորդ անձի, եթե այդ օտարումը չի խախտում վարձակալի նախապատվությամբ հողի ձեռքբերման իրավունքը եւ չի անդրադառնում վարձակալության պայմանագրի վրա,

6.4. Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ եւ սույն պայմանագրով սահմանված դեպքում ու կարգով վաղաժամկետ լուծելու պայմանագիրը,

6.5. օգտվելու Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված այլ իրավունքներից,

6.6. հողամասի վարձակալության ժամկետն ավարտվելուց, կամ պայմանագիրը վաղաժամկետ դադարեցվելուց հետո իր հայեցողությամբ տնօրինելու իր պահանջով վարձակալի կողմից թողնված հողի բարելավումները եւ ամրակայված գույքը (բաժանելի եւ անբաժանելի):

**7. Վարձատուն պարտավոր է՝**

7.1. չմիջամտել վարձակալի տնտեսական գործունեությանը, եթե այն վնաս չի պատճառում շրջակա միջավայրին եւ չի խախտում այլ անձանց իրավունքներն ու օրինական շահերը,

7.2. վարձակալին նախօրոք տեղեկացնել հողամասն այլ անձանց տնօրինությանը կամ սեփականությանը փոխանցելու վերաբերյալ:

**III. Վարձավճարը**

8. Հողամասի տարեկան վարձավճարը կազմում է տվյալ հողամասի կադաստրային արժեքի \_\_\_\_\_ տոկոսը, որը \_\_\_\_\_ Հայաստանի Հանրապետության



դրամ է: Պայմանագրի կնքման պահին հողամասի կադաստրային արժեքը \_\_\_\_\_ Հայաստանի Հանրապետության դրամ է:

9. Հողի կադաստրային արժեքի փոփոխման դեպքում վարձատուը 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 սուլյն պայմանագրի 21.2-րդ կետով նախատեսված կարգով վարձատուին ծանուցել է պայմանագրի վաղաժամկետ դադարեցման մասին:

10. Բացառությամբ սուլյն պայմանագրի 9-րդ կետով նախատեսված դեպքերի՝ վարձավճարի չափը կարող է փոփոխվել՝ միայն սուլյն պայմանագրի կողմերի փոխադարձ գրավոր համաձայնությամբ:

Վարձավճարի փոփոխման վերաբերյալ փոխադարձ համաձայնության բացակայության դեպքում կողմերը կարող են դադարեցնել պայմանագիրը՝ սուլյն պայմանագրի 20.2-րդ կամ 21.2-րդ կետերով նախատեսված կարգով:

11. Վարձակալման 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:

12. Սուլյն պայմանագրով վարձակալական վճարումները կատարվում են Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկում՝ \_\_\_\_\_ հաշվի համարին: Վարձատուը նշված հաշվի համարի կամ վճարումների կատարման կարգի փոփոխման մասին նախապես տեղյակ է պահում վարձակալին:

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

#### IV. Տուլյժերը եւ տուգանքները

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

#### V. Պայմանագրի ժամկետները

15. Սուլյն պայմանագիրը կնքվում է \_\_\_\_\_ ժամկետով:

16. Սուլյն պայմանագիրը կնքման եւ նոտարական վավերացման օրվանից 30-օրյա ժամկետում ներկայացնել Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անջարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանում՝ իրավունքների պետական գրանցման համար:

17. Սուլյն պայմանագրից ծագող իրավունքների պետական գրանցման համար Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ նախատեսված բոլոր վճարները, այդ թվում՝ պետական տուրքը, գանձվում է կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ:

18. Պայմանագրի ժամկետը կարող է երկարաձգվել կողմերի համաձայնության դեպքում:

19. Սուլյն 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:

#### VI. Պայմանագրի դադարումը



20. Սուլյն պայմանագիրը դադարում է՝

20.1. պայմանագրի ժամկետը լրանալու դեպքում,

20.2. կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ,

20.3. պայմանագրով եւ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ

նախատեսված դեպքում եւ կարգով պայմանագիրը վաղաժամկետ լուծվելու դեպքում:

21. Սուլյն պայմանագիրը կարող է վարձակալի կողմից միակողմանի վաղաժամկետ լուծվել՝

21.1. եթե հողը վարձակալից անկախ պատճառով դարձել է օգտագործման համար ոչ պիտանի,

21.2. ցանկացած այլ հիմքերով՝ դրա մասին մեկ ամիս առաջ գրավոր ծանուցելով վարձատուին:

22. Սուլյն պայմանագիրը կարող է վարձատուի կողմից միակողմանի վաղաժամկետ լուծվել, եթե՝

22.1. վարձակալը 3 ամիս ուշացնում է վարձավճարի մուծումը,

22.2. վարձակալի հողամասն օգտագործվում է ոչ նպատակային, խախտվում են օգտագործման պայմանները,

22.3. Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ նախատեսված հիմքերով կամ սուլյն պայմանագրի խախտումների դեպքում:

#### VII. Անհաղթահարելի ուժի ազդեցությունը

23. Սուլյն պայմանագրով՝ անհաղթահարելի ուժ ասելով հասկացվում է ջրհեղեղ, պայթյուն, հրդեհ, երկրաշարժ, այլ տարեկան աղետներ, պատերազմ, ռազմական գործողություններ, զինված հարձակում, զանգվածային անկարգություններ, մայրուղային խողովակաշարերի վթար կամ այլ նման իրադարձություններ:

24. Կողմերն իրենց պարտականությունները մասնակիորեն կամ լրիվ չկատարելու համար ազատվում են սուլյն պայմանագրով սահմանված պատասխանատվություններից, եթե դա տեղի է ունեցել սուլյն պայմանագրի կնքումից հետո ծագած այնպիսի անհաղթահարելի ուժի հետեւանքով, որը կողմերը չէին կարող կանխել կամ կանխագուշակել եւ, որի պատճառով վարձակալը չի կարող շարունակել հողի բնականոն օգտագործումը:

25. Անհաղթահարելի ուժի ազդեցության ժամանակահատվածը մեկ ամսվանից ավելի երկարաձգվելու կամ դրա հետեւանքները 6 ամսվա ընթացքում չվերացվելու դեպքում կողմերը պետք է ընդունեն սուլյն պայմանագրի շարունակման մասին որոշում:

#### VIII. Եզրափակիչ դրույթներ

26. Սուլյն պայմանագիրը կնքվում է \_\_\_\_\_ հավասարազոր օրինակից, որոնցից մեկական օրինակը պահվում է կողմերի մոտ, ինչպես նաեւ անշարժ գույքի գրանցման լիազորված պետական մարմնում:

27. Սուլյն պայմանագիրը պարտադիր է կողմերի իրավահաջորդների համար:

28. Վարձակալի կողմից վարձակալված հողամասի վրա ամրակայված գույքը հօգուտ երրորդ անձի օտարվելու դեպքում նրան են անցնում նաեւ հողի նկատմամբ վարձակալին՝ նախքան ամրակայված գույքի օտարումը պատկանող իրավունքները եւ պարտականությունները:

29. Հողի սեփականատիրոջ կողմից հողը երրորդ անձի օտարվելիս՝ վարձակալը պահպանում է վարձակալված հողի նկատմամբ մինչեւ հողի օտարումն իր ունեցած իրավունքները եւ պարտականությունները:

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

Կողմերի վավերատարերը՝