ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ № 02

Հաստատված է
ՀՀ կառավարության
12.04.2001թ 286 որոշմամբ

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ

ՀՀ [illegible]
[illegible]

«24» «12» 2007թ.

ՀՀ Գեղարքունիքի մարզ ի դեմս [illegible] համայնքի ղեկավար [illegible]

(այսուհետև վարձատու), մի կողմից և [illegible]

[illegible] (այսուհետև վարձակալ), մյուս կողմից, 2008թ.

[illegible] «8» -ի N 6 որոշման և մրցույթի արդյունքների մասին N 6 արձանագրության հիման վրա կնքեցին սույն պայմանագիրը հետևյալի մասին.

I.Պայմանագրի առարկան

1. Սույն պայմանագրին համապատասխան վարձատուն մրցույթում հաղթող ճանաչված անձին, վարձակալին, համապատասխան վարձավճարի դիմաց նրա տիրապետմանը և օգտագործմանն է տրամադրում պետական սեփականություն հանդիսացող 35,0 հա հողամաս, սույն պայմանագրի հավելվածը կազմող հողամասի հատակագծի, որը հանդիսանում է սույն պայմանագրի անբաժանելի մասը:
2. Հողամասը տրամադրվում է գյուղատնտեսական մթերքների արտադրության նպատակով:
   Հողամասի օգտագործման նկատմամբ սահմանափակումներ չկան.
3. Հողամասի նկարագիրը. համայնքի վարչական սահմանների ներսում պահուստային ֆոնդից
   [illegible] 14 [illegible] 19,0 [illegible] 6,5 [illegible]
   [illegible] 23 5,0 [illegible] / հա ----- -րդ կարգի -------------------
   [illegible] 35,0

II.Կողմերի իրավունքները ու պարտականությունները

4. Վարձակալն իրավունք ունի
4.1.տիրապետելու և օգտագործելու վարձակալած հողամասը սույն պայմանագրին ու հողի նպատակային նշանակությանը համապատասխան
4.2.վարձակալված հողամասը ներարկելու բարելավումների և փոփոխությունների /այդ թվում ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով իրականացնելու կապիտալ շինարարության /դրա նպատակային օգտագործմանը համապատասխան
4.3.միայն վարձատուի համաձայնությամբ և նրա կողմից սահմանված պայմաններով ու ժամկետներով վարձակալված հողամասը ենթավարձակալության հանձնելու երրորդ անձի
4.4.հողամասի վարձակալության ժամկետի ավարտանալը 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 անբաժանելի անջատելի գույքը կողմերի միջև որոշվող պայմաններով օտարելու վարձատուին.
4.5.վարձատուից պահանջելու պատճառված վնասների հատուցում պայմանագիրը միակողմանի վաղաժամկետ լուծելու դեպքում
4.6.վարձատուի համաձայնությամբ, նախապատվության իրավունքով շարունակելու սույն պայմանագիրը դրա ժամկետի ավարտվելուց հետո
5.Վարձակալը պարտավոր է
5.1.ժամանակին և սույն պայմանագրով սահմանված կարգով մուծելու վարձավճարը
5.2.ժամանակին և սահմանված կարգով տարածքային հողաշինարարական մասին որոշման և սույն պայմանագրով նախատեսված հողամասի օգտագործմանը ներկայացվող պահանջները ր պահպանման միջոցառումները
5.3.թույլ չտալ վարձակալված հողամասի այնպիսի փոփոխություն, որը կհանգեցնի հողի արժեքի նվազեցմանը կամ բնության վատթարացմանը

5.4.վարձատուի համաձայնությամբ փոփոխությունների ներառելու վարձակալված հողամասը ՀՀ
օրենսդրությանն ու սույն պայմանագրին համապատասխան
5.5.մինչև պայմանագրով նախատեսված վարձակալության ժամկետի լրանալը կամ պայմանագրի
վաղաժամկետ դադարեցումը միջոցներ ձեռնարկել վարձատուի գրավոր համաձայնությամբ իր կողմից հողի
վրա կատարված բաժանելի բարելավումները հանելու և ամրակայված գույքը վարձատուին օտարելու,
իր կողմից հողի վրա
անբաժանելի բարելավումներն և առանց վարձատուի գրավոր համաձայնության իր կողմից հողի վրա
կատարված բարելավումներն ու ամրակայված գույքը /բաժանելի և անբաժանելի/ վարձատուի պահանջով
քանդելու կամ վերացնելու միջոցով հողամասը ժամանակին ազատելու համար:
5.6.վարձակալված հողամասի վրա գտնվող և վարձակալին սեփականության իրավունքով պատկանող
ամրակայված գույքը երրորդ անձին գրավ դնելու կամ օտարելու դեպքում նախապես գրավոր տեղյակ պահել
վարձատուին
5.7.արգելվում է ինքնակամ կերպով վարձակալության իր իրավունքը լրիվ կամ մասնակիորեն երրորդ անձի
փոխանցելը կամ զիջելը, հողը կամ դրա նկատմամբ գույքային իրավունքը գրավ դնելը, իրավաբանական անձի
կանոնադրական հիմնադրամ /բաժնեհավաք կապիտալում/ ներդնելը կամ հողամասը երրորդ անձի իրավունքով /հատուցմամբ կամ անհատույց/ 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 միջոցները
6.2.վարձակալի կամ նրա ներկայացուցչի հետ միասին մուտք գործելու վարձակալված հողամաս
վարձակալի բնականոն գործունեությանը չխոչընդոտելով վարձակալի
օգտագործման պայմանները հսկելու նպատակով
6.3.վարձակալված հողամասն օտարելու հօգուտ երրորդ անձի, եթե այդ օտարումը չի խախտում վարձակալի
իրավունքը և չի անդրադառնում վարձակալության պայմանագրի վրա
հողի ձեռքբերման նախապատվության իրավունքը և կարգով վաղաժամկետ լուծելու
6.4.ՀՀ օրենսդրությամբ և սույն պայմանագրով սահմանված դեպքում
պայմանագիրը
6.5.օգտվելու ՀՀ 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.նախօրոք տեղեկացնել վարձակալին հողամասն այլ անձանց տնօրինության կամ սեփականության
փոխանցելու վերաբերյալ
7.3.սույն պայմանագիրը կնքման և նոտարական վավերացման օրվանից 30-օրյա ժամկետում ներկայացնել ՀՀ
կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան տարածքային
ստորաբաժանում իրավունքների պետական գրանցման համար և իր ֆինանսական միջոցների հաշվին
կատարել սույն պայմանագրից ծագող իրավունքների պետական գրանցման համար ՀՀ օրենսդրությամբ
նախատեսված բոլոր ծախսերը, այդ թվում վճարել պետական տուրք

III Վարձավճարներ

Ա կարգ 15,75% Բ կարգ 15,24% Վ կարգ 18,63%

8. Հողամասի տարեկան վարձավճարը կազմում է տվյալ հողամասի զուտ եկամուտի------ տոկոսը, որը
կազմում է (Ա կարգ 19 x 7500 = 142500) + (Բ կարգ 11 x 4000 = 44000) + (Վ-ր կարգ 5,0 x 2000 = 10000) դրամ: Պայմանագրի կնքման պահին հողամասի զուտ եկամուտը
կազմում է 196 500 (Մեկ հարյուր իննսունվեց հազար հինգ հարյուր) դրամ:

9.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 ներառվում է վերանայման ոչ շուտ, քան
տեղեկացվելուց 15 օր անց: Վարձավճարը չի փոփոխվում, եթե վարձակալը մինչև
նախքան գրավոր տեղեկացվելը սույն պայմանագրի 19.2-րդ կետով նախատեսված կարգով
համապատասխան 15 օրյա ժամկետի ավարտը սույն պայմանագրի վաղաժամկետ դադարեցման մասին
վարձատուին ծանուցել է

10.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 կամ 19.2-րդ կետերով նախատեսված կարգով:
11.Վարձակալության ընթացիկ վճարումները վարձակալի կողմից մուծվում են հավասար չափով ըստ տարվա օրացուցային եռամսյակների, ոչ ուշ, քան մինչև համապատասխան եռամսյակի վերջին ամսվա 25-ը: Առաջին վարձակալական վճարումները կատարվում են որպես կանխավճար, ոչ ուշ, քան պայմանագրի ուժի մեջ մտնելու օրվանից 10 օրվա ընթացքում: Վերջին վարձակալական վճարումը կատարվում է ոչ ուշ, քան մինչև պայմանագրի գործողության ժամկետի վերջին ամսվա 25-ը: Դեկտեմբեր [illegible]
12.Սույն պայմանագրով վարձակալական վճարումները կատարվում են ՀՀ կեն~~տրոնական բանկում~~

90 0155709128 ---------------------------- հաշվի համարին:
Վարձատուն նշված հաշվի համարի կամ վճարումների կատարման կարգի փոփոխման մասին նախապես տեղյակ է պահում վարձակալին:
13.Ոչ լրիվ վճարային ժամանակաշրջանների համար վարձավճարները հաշվարկվում են ելնելով տվյալ օրացուցային եռամսյակի օրերի փաստացի թվին համապատասխանող օրական վարձավճարի վերահաշվարկից:

IV.Տույժեր 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.Սույն պայմանագիրը կնքվում է --25-- /Դեկտեմբերի/ տարի ժամկետով և ուժի մեջ է մտնում սահմանված կարգով ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տարածքային ստորաբաժանումում իրավունքների պետական գրանցման պահից:
16.Պայմանագրի ժամկետը կարող է երկարաձգվել կողմերի համաձայնության դեպքում:
17.Սույն պայմանագրով սահմանված ժամկետի ավարտից հետո վարձակալված հողամասի տիրապետումն ու օգտագործումը վարձակալի կողմից չդադարեցնելը պայմանագրի նորացման 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

18.Սույն պայմանագիրը դադարում է;
18.1.պայմանագրի ժամկետը լրանալու դեպքում
18.2.կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ
18.3.պայմանագրով և ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքում և կարգով պայմանագիրը վաղաժամկետ լուծվելու դեպքում
19.Սույն պայմանագիրը կարող է միակողմանի վաղաժամկետ լուծվել վարձակալի կողմից
19.1.երբ հողը վարձակալից անկախ պատճառով դարձել է օգտագործման համար ոչ պիտանի
19.2.ցանկացած այլ հիմքերով դրա մասին մեկ ամիս առաջ գրավոր ծանուցելով վարձատուին
20.Սույն պայմանագիրը կարող է միակողմանի վաղաժամկետ լուծվել վարձատուի կողմից, եթե
20.1.վարձակալը երեք ամիս ուշացնում է վարձավճարի մուծումը
20.2.վարձակալի հողամասն օգտագործվում է ոչ նպատակային, խախտվում են օգտագործման պայմանները
20.3 ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված հիմքերով կամ սույն պայմանագրի խախտումների դեպքում

VII.Անհաղթահարելի ուժը

21.Սույն պայմանագրով անհաղթահարելի ուժ ասելով հասկացվում է ջրհեղեղ, պայթյուն, հրդեհ, երկրաշարժ, այլ տարերային աղետներ, պատերազմ, ռազմական գործողություններ, զինված հարձակում, զանգվածային անկարգություններ, մայրուղային խողովակաշարերի վրա կամ այլ իրադարձություններ
22.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 հետևանքով, որը կողմերը չէին կարող կանխել; կամ
կանխարգելել և որի պատճառով վարձակալը չի կարող շարունակել հողի բնականոն օգտագործումը:
23.Անհաղթահարելի ուժի ազդեցության ժամանակահատվածը մեկ ամսվանից ավելի երկարաձգվելու կամ այդ հանգամանքները վեց ամսվա ընթացքում չվերացվելու դեպքում կողմերը պետք է քննարկեն սույն պայմանագրի շարունակման մասին որոշում:

VIII.Եզրափակիչ դրույթներ

24.Սույն պայմանագիրը կնքվում է 4 /չորս/ հավասարազոր օրինակից, որոնցից մեկական օրինակը պահվում է կողմերի մոտ, ինչպես նաև անշարժ գույքի գրանցման պետական մարմնում:
25.Սույն պայմանագիրը պարտադիր է կողմերի իրավահաջորդների համար
26.Վարձակալի կողմից վարձակալված հողամասի վրա ամրակայված գույքը հօգուտ երրորդ անձի օտարելու դեպքում վերջինիս են անցնում նաև հողի նկատմամբ վարձակալին նախքան ամրակայված գույքի օտարումը պատկանող իրավունքները և պարտականությունները
27.Հողի սեփականատիրոջ կողմից հողը երրորդ անձի օտարելիս վարձակալը պահպանում է վարձակալված հողի նկատմամբ մինչև հողի օտարումն իր ունեցած իրավունքները և պարտականությունները:
28.Կողմերի միջև ծագած վեճերը լուծվում են փոխադարձ համաձայնությամբ կամ ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

Կողմերի վավերապայմանները

Վարձատու

համայնքի ղեկավար ---------------------------

ՀՉ ---------------------------

Կ.Տ.

Վարձակալ

«29» «12» 2003թ. սույն պայմանագիրը վավերացված է իմ՝ Վարդենիսի նոտարական տարածքի նոտար Ֆենիքս Գրիգորի Սարգսյանի կողմից: Կողմերը պայմանագիրը ստորագրեցին իմ ներկայությամբ, պայմանագիրն ստորագրած անձանց ինքնությունը, նրանց գործունակությունը, ինչպես նաև /իրավաբանական անձի/ իրավունակությունը, նրա ներկայացուցչի լիազորությունները և անշարժ գույքի նկատմամբ ---------------------------
իրավունքները ստուգված են: ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 135 հոդվածի համաձայն, սույն պայմանագիրը ենթակա է գրանցման անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանումում:

Գրանցված է սեղանամատյանում 1244

գանձված է պետական տուրք ---------------------------

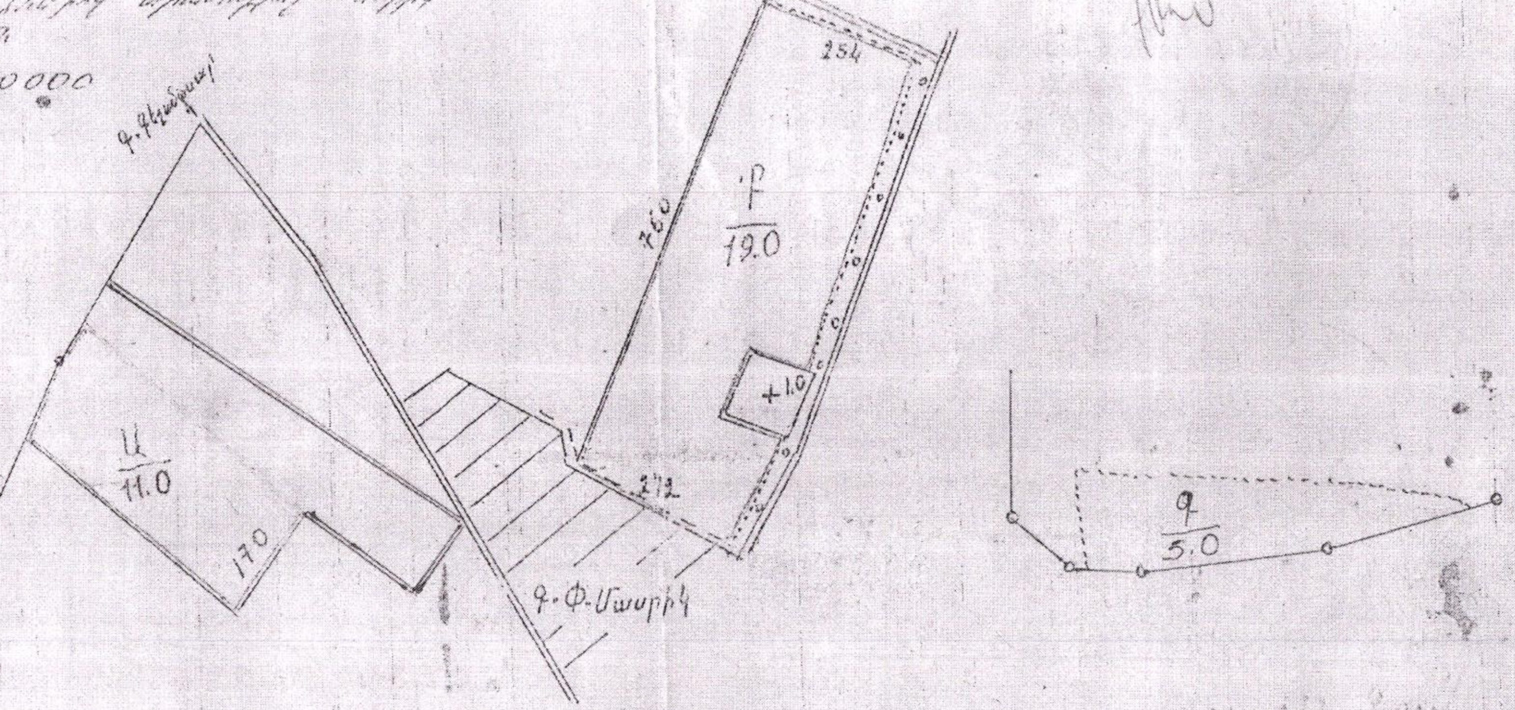
նոտար ---------------------------

Կ.Տ.

ՀԱՏԱԿԱԳԻԾ

Գեղարքունիքի մարզի Փ.Մասրիկ համայնքի [illegible] [illegible] [illegible]
[illegible] 35.0 հա [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible] [illegible] [illegible]

Մ 1:10000



Գ. Մարգարյան
Ե. Շահբազյան