

(Հողամասի վարձակալության)

Հաստատված է
ՀՀ կառավարության
12.04.2001թ. 286 որոշմամբ
«05» 08 2003թ.

Բ.Է. Մարտիկ և Ք.Ք. Մարտիկ
Երկրի օգտագործման հրահանգի

ՀՀ Օրենսդրության մարզի Ծովակ գյուղատեղակայությանը ի դեմս գյուղապետ Գարիկ Գորգենի Հակոբյանի (այսուհետև՝ վարձատու), մի կողմից, և «Արմենիա Տելեֆոն Կոմպանի» համատեղ ձեռնարկություն փակ բաժնետիրական ընկերությունը (ք. Երևան, Սարյան 22) ի դեմս Գործադիր գլխավոր տնօրենի Ժամանակավոր պաշտոնակատար Գեորգիոս Վասիլակիսի (այսուհետև՝ վարձակալ), մյուս կողմից, կնքեցին սույն պայմանագիրը հետևյալի մասին.

08.08.2003

I. Պայմանագրի առարկան

1. Սույն պայմանագրին համապատասխան վարձատուն՝ վարձակալին, համապատասխան վարձավճարի դիմաց, նրա տիրապետման և օգտագործմանն է տրամադրում 200քմ մակերեսով հողամասը՝ համաձայն սույն պայմանագրի հավելվածը կազմող հողամասի հատակագիծի, որը հանդիսանում է սույն պայմանագրի անբաժանելի մասը:
2. Հողամասը տրամադրվում է ալեհավաքի տեղակայման նպատակով:
Հողամասի օգտագործման նկատմամբ սահմանափակումներ չկան:
3. Հողամասը գտնվում է Ծովակ գյուղի պետ-ակտուն՝ անօգտագործելի:

II. Կողմերի իրավունքները ու պարտականությունները

4. Վարձակալն իրավունք ունի.
 - 4.1 տիրապետելու և օգտագործելու վարձակալված հողամասը՝ սույն պայմանագրին ու հողի նպատակային նշանակությանը համապատասխան.
 - 4.2 վարձակալված հողամասը ենթարկել բարելավումների և փոփոխությունների 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 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 անրակայված անշարժ գույքը կողմերի միջև որոշվող պայմաններով օտարելու վարձատուին.
 - 4.5 վարձատուից պահանջելու պատճառված վնասների հատուցում՝ պայմանագիրը միակողմանի վաղաժամկետ լուծարելու դեպքում.
 - 4.6 վարձատուի համաձայնությամբ, նախապատվության իրավունքով շարունակելու սույն պայմանագիրը՝ դրա ժամկետի ավարտից հետո.
- Վարձակալը պարտավոր է.
 - 5.1 ժամանակին և սույն պայմանագրով սահմանված կարգով մուծել վարձավճարը.
 - 5.2 ժամանակին և սահմանված կարգով ապահովել հողահատկացման մասին որոշման և սույն պայմանագրով նախատեսված հողամասի օգտագործմանը ներկայացվող պահանջները և պահպանման միջոցառումները.
 - 5.3 թույլ չտալ վարձակալված հողամասի այնպիսի փոփոխություն, որը կհանգեցնի հողի արժեքի նվազեցմանը կամ բնութագրի վատթարացմանը.
 - 5.4 վարձատուի համաձայնությամբ փոփոխությունների ենթարկել վարձակալված հողամասը ՀՀ օրենսդրությանն ու սույն պայմանագրին համապատասխան.

[Handwritten signature]

5.5 մինչև պայմանագրով նախատեսված վարձակալության ժամկետի լրանալը կամ պայմանագրով վաղաժամկետ դադարեցումը միջոցներ ձեռնարկել վարձատուի գրավոր համաձայնությամբ իր կողմից հողի վրա կատարված բաժանելի բարելավումները հանելու, անբաժանելի բարելավումները և առանց վարձատուի գրավոր համաձայնության իր կողմից հողի վրա կատարված բարելավումներն ու ստրակայված 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 անրակայված 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 կապիտալ 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 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 հոգուտ երրորդ անձի, եթե այդ օտարումը չի խախտում վարձակալի հողի ձեռքբերման նախապատվության իրավունքը և չի անրադառնում վարձակալության պայմանագրի վրա.

6.4 ՀՀ օրենսդրությամբ և սույն պայմանագրով սահմանված դեպքում և կարգով վաղաժամկետ լուծելու 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 :

7. Վարձատուն պատավոր 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 տնօրինությանը կամ սեփականությանը փոխանցելու վերաբերյալ.

7.3 սույն պայմանագիրը կնքման և նոտարական վավերացման օրվանից 30-օրյա ժամկետում ներկայացնել ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի հանապատասխան 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 տուրքը.

III. Վարձավճարը

8. Հողամասի տարեկան վարձավճարը կազմում է մեկ հարյուր ԱՄՆ դոլարին համարժեք ՀՀ դրամ:

9. Հողի կադաստրային արժեքի փոփոխման դեպքում վարձատուն պարտավոր է նոր կադաստրային արժեքի մասին նախօրոք գրավոր տեղյակ պահել վարձակալին: Հողի կադաստրային արժեքի աճի դեպքում 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 15օրյա ժամկետի ավարտը սույն պայմանագրի 19.2-րդ կետով նախատեսված կարգով վարձատուին ծանուցել է պայմանագրի դադարեցման մասին:

10. Բացառությամբ սույն պայմանագրի 9-րդ նախատեսված դեպքերի, վարձավճարի չափը կարող է փոխվել 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.



12. Սույն պայմանագրով վարձակալական վճարումները կատարվում են ԳԳ կենտրոնական բանկում հաշվի համարին:

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

IV. Տույժերը և տուգանքները

14. Վարձակալը վարձավճարների ամբողջությամբ կամ մասնակի ուշացման յուրաքանչյուր օրվա համար վճարում է տույժ վարձատուին չվճարված գումարի 0.05 տոկոսի չափով, որը չի կարող գերազանցել այդ գումարի 10%-ը:

V. Պայմանագրի ժամկետները

15. Սույն պայմանագիրը կնքվում է 99 (ինսունիմնը) տարի ժամկետով և ուժի մեջ է մտնում սահմանված կարգով ԳԳ կառավարության 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 ռապետումն 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

18. Սույն պայմանագիրը դադարում է.

18.1. պայմանագրի ժամկետը լրանալու դեպքում.

18.2. կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ.

18.3. պայմանագրով և ԳԳ օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքում և կարգով պայմանագիրը վաղաժամ-վետ լուծվելու դեպքում.

19. Սույն պայմանագիրը կարող է միակողմանի վաղաժամկետ լուծվել վարձակալի կողմից.

19.1. եթե 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 պայման-ները.

20.3. ԳԳ օրենսդրությամբ նախատեսված հիմքերով կամ սույն պայմանագրի խախտումների դեպքում:

VII Անհաղթահարելի ուժը

21. Սույն պայմանագրով անհաղթահարելի ուժ ասելով հասկացվում է ջրհեղեղ, պայթույթ, հրդեհ, երկրաշարժ, այլ տարերային աղետներ, պատերազմ, ռազմական գործողություններ, զինված հարձակում, զանգվածային անկարգություններ, մայրուղային խողովակաշարի վթար 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 կանխագուշակել և, որի պատճառով վարձակալը չի կարող շարունակել հողի բնականոն օգտագործումը:

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

VIII. Եզրափակիչ դրույթներ

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

Կողմերի վավերատարերը.

Վարձատու՝

Օժվակի գյուղապետարան

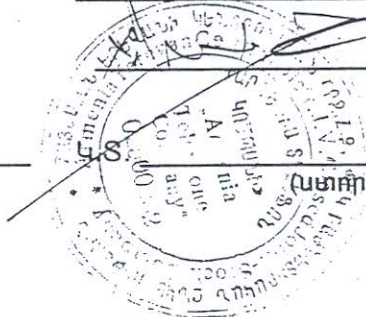
Գարիկ Գուրգենի Հակոբյան



Վարձակալ՝

«Արմենիա Տելեֆոն Կեմպանի» ՀԶ ՓԲԸ
Գործադիր գլխավոր տնօրենի
պաշտոնակատար

Գեորգիոս Վասիլյակիս



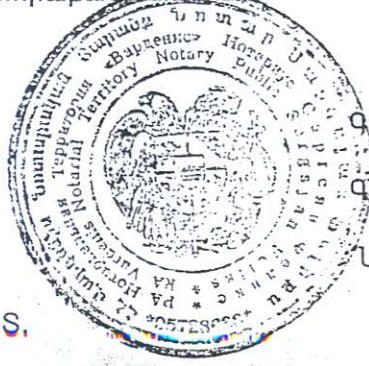
(ստորագրություն)

(ստորագրություն)

«05» 08 2008 թ. սույն պայմանագիրը վավերացված է իմ՝ նոտարական գրասենյակի նոտար Գեորգիոս Գուրգենի Հակոբյանի կողմից:

Կողմերը պայմանագիրը ստորագրեցին իմ ներկայությամբ, պայմանագիրն ստորագրված անձն ինքնությունը, նրանց գործունակությունը, ինչպես նաև իրավաբանական անձի/իրավունակությունը, նրա ներկայացուցիչի լիազորությունները և անշարժ գույքի նկատմամբ միջնորդ Գեորգիոս Գուրգենի Հակոբյանի իրավունքները ստուգված են:

ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 611 հոդվածի համաձայն, սույն պայմանագիրը ենթակա է գրանցման անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանումում:



Գրանցված է սեղանամատյանում _____
Գրանձված է պետական տուրք _____
Նոտար _____

Գեորգիոս Գուրգենի Հակոբյան