

Ն Ե Ր Դ Ր ՈՒ Մ Ա Յ Ի Ն Ծ Ր Ա Գ Ի Ր

1. ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՏԵՂԵԿԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆ ԾՐԱԳՐԻ ՄԱՍԻՆ

1. Ծրագրի շրջանակներում նախատեսվում է հիմնել տարածաշրջանում նմանատիպը չունեցող մանկական, երիտասարդական, ընտանեկան հանգստի, ժամանցի և զվարճանքի կենտրոն (այսուհետ՝ կենտրոն)՝ հազեցած լավագույն եվրոպական արտադրողների գերժամանակակից ատրակցիոններով, շքեղ լազերային էֆեկտներով շատրվանով և սննդի սպասարկման կետերով: Կենտրոնի շահառուներն են բոլոր տարիքային խմբերի այցելուները: Կենտրոնի կառուցումն էական խթան կհանդիսանա Հայաստանում ներգնա զբոսաշրջության զարգացման համար, քանի որ կենտրոնում առաջարկվող ծառայությունները գրավիչ կլինեն թե տեղի բնակչության և թե՛ ներգնա զբոսաշրջիկների համար: Կենտրոնի բացման առաջին իսկ տարում նախատեսվում է ավելի քան 300.000 այցելու:

2. Ի լրումն զվարճանքների՝ կենտրոնը հիանալի հնարավորություն կընձեռի զբոսաշրջիկներին՝ ծանոթանալու Հայաստանի պատմության և մշակույթի հետ՝ շնորհիվ տեղադրված հուշանվերների կրպակների, հայկական պատմամշակութային օջախների մանկրակերտերի և հայկական ժողովրդական հեքիաթների հերոսների կերպարների: Կառուցվող շատրվանն իր տեխնիկական հագեցվածությամբ կկարողանա մրցակցել օրինակ՝ Միլանում, ԱՄԷ-ում, Քուվեյթում, Սինգապուրում և աշխարհում ճանաչված այլ կենտրոններում տեղադրված հայտնի շատրվանների հետ, իսկ հնչող դասական (այդ թվում՝ նաև հայկական) երաժշտությունը՝ համեմված լուսային, լազերային և ջրային բազմաթիվ էֆեկտներով, կստեղծի երեկոյան հանգստի և ժամանցի նոր գերժամանակակից

տարբերակ: Կենտրոնի ատրակցիոնների շարքը կբավարարի բոլոր տարիքային խմբերի այցելուներին: Օրինակ՝ 35 մետր բարձրությամբ պտտվող անիվը հիասքանչ հնարավորություն կընձեռի գնայվելու Երևանի ամբողջ գեղեցկությամբ՝ թռչնի թռիչքի բարձրությունից, իսկ 70 կմ/ժ արագությամբ ընթացող ամերիկյան կոստերը և ավելի քան 60 մետր բարձրությունից ազատ անկման աշտարակը շացուցիչ զգացումներ կպարզեն անգամ էքստրիմի մոլի սիրահարներին, իսկ երեխաների և ընտանեկան ատրակցիոնների գոտիները բոլոր պայմանները կստեղծեն հիշվող, հաճելի և բազում զգացումներով լի ժամանցի համար:

3. Կենտրոնում կլինի նաև 5000 քառ. մետր մակերեսով ծածկված սրահ, որտեղ այցելուները կկարողանան վայելել իրենց ժամանցը վատ եղանակային պայմանների դեպքում: Այն կգործի նաև ճմռան ամիսներին: Սրահում բացի ատրակցիոններից կգործի նաև մանկական զարգացման կենտրոն, սրճարան և այլ ծառայություններ՝ այցելուների ժամանցն ավելի հետաքրքիր դարձնելու համար:

4. Կենտրոնը կառուցվելու է անվտանգության և տեխնիկական նորմերի ամենախիստ չափանիշներին համապատասխան: Այգու նախագծման, շինարարության և կանաչապատման աշխատանքներում կներգրավվեն համապատասխան ոլորտների շուրջ երկու հարյուր մասնագետներ:

5. Ատրակցիոնների տեղադրումն իրականացվելու է անմիջապես արտադրողի կողմից գործուղված բարձրագույն որակավորում ունեցող մասնագետների կողմից, իսկ սպասարկող անձնակազմն անցնելու է վերապատրաստման խստապահանջ դասընթացների շարք:

6. Կենտրոնն էապես կնպաստի Հայաստանի գրավչության և ճանաչելիության բարձրացմանը, քանի որ կլինի իր տեսակով եզակի ոչ միայն ԱՊՀ, այլ նաև մի շարք արևելյան եվրոպական երկրներում:

7. Ներդրումային ծրագրի իրականացման համար հողամասը «Պարկ Գրուպ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերությանը տրամադրվելու է վարձակալության և կառուցապատման իրավունքներով: Մեծ ուշադրություն է դարձվելու կանաչապատմանը, տնկվելու են ավելի քան երկու հազար ծառեր, այգին զարդարված է լինելու ծաղկազարդ և բարեկարգ արահետներով: Կանաչ գոտին և ջրային ենթակառուցվածքներն էական խթան կտան շրջակա միջավայրի բարելավմանը:

2. ԱՐՏԱԴԻՐԱՆՔԻ (ԾԱՌԱՅՈՒԹՅԱՆ) ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՆԿԱՐԱԳԻՐԸ (ՇՈՒԿԱՅԻ ՆԿԱՐԱԳԻՐԸ)

8. Համաշխարհային փորձի ուսումնասիրությունը թույլ է տալիս պնդել, որ արդիական և ժամանակակից զվարճանքների կենտրոնն էական խթան է հանդիսանում զբոսաշրջության և տնտեսության այլ ճյուղերի զարգացման համար: Նման օբյեկտները գրավիչ են ոչ միայն տեղի բնակչության, այլ նաև՝ միջազգային այցելուների համար: Օրինակ, ընդամենը 400.000 բնակչություն ունեցող՝ ՌԴ-ի Սոչի քաղաքում կառուցված «Սոչի Պարկ» կենտրոնը 2015 թվականի արդյունքներով ունեցել է ավելի քան 1 մլն այցելու:

Շուկա	Հեռավորություն տրանսպորտով	Պոտենցիալ այցելու	Այցելության միջին տոկոս	Այցելու
Տեղական սպառող				
Առաջնային շուկա	մինչև 1 ժամ	2.258.628	8%	180.690
Երկրորդային շուկա	1 - 2 ժամ	382.342	7%	26.764
Երրորդային շուկա	2 -ից ավելի ժամ	504.570	3%	15.137
Զբոսաշրջիկներ	մինչև 2 ժամ	600.000	20%	120.000
			Ընդամենը	342.591

9. Այսպիսի կենտրոններն ապահովում են բարձր մուլտիպլիկատիվ արդյունք՝

1) ստեղծվող աշխատատեղերի թիվը գերազանցում է 350-ը.

2) կենտրոնի շուրջ ձևավորվում է զարգացած տրանսպորտային հանգույց.

3) զբոսաշրջիկների ներհոսքի զգալի ավելացումը հանգեցնում է նրանց կողմից օրաժախսի աճին, ինչը սնուցում է նաև տնտեսության այլ ճյուղերը, ապահովում է հավելյալ զբաղվածություն հյուրանոցային սեգմենտի համար:

4) նմանատիպ կենտրոնների հիմնումը բարձրացնում է տվյալ քաղաքի հեղինակությունը:

5) ստեղծվում է ընտանեկան հանգստի և ժամանցի հաճելի, նոր և անվտանգ տարրերակ:

10. Ներկայումս Երևանում և մարզերում գործող ատրակցիոնները կրում են ֆրագմենտար բնույթ: Դրանք չափերով փոքր են, ուղղված են հիմնականում նախադպրոցական և դպրոցական տարիքի երեխաներին: Օգտագործվող տեխնիկական միջոցները հաճախ հնամաշ են, անվտանգության պահանջները չբավարարող: Բացի դրանից՝ տեխնիկական հագեցվածության տեսանկյունից ատրակցիոններն ունակ չեն մրցակցերու անգամ եվրոպական միջնակարգ այգիների հետ: Նույնիսկ հարևան երկրների հետ համեմատության մեջ Հայաստանը զիջում է, մասնավորապես, Վրաստանում արդեն մի քանի տարի է գործում են միջազգային ստանդարտներին համապատասխանող այգիներ, որոնք հանդես են գալիս որպես հավելյալ զբոսաշրջային հանգույցներ:

11. Վերլուծելով ներկա իրավիճակը՝ կարելի է եզրակացնել, որ ընտանեկան և երիտասարդական ժամանցների կենտրոնները շուկայում զգալի պահանջարկ ունեն: Զբոսաշրջային շուկան կարիք ունի այնպիսի կենտրոնի, որը կլինի ժամանակակից, նոր և անվտանգ ատրակցիոններով հագեցած, բոլոր տարիքային խմբերին ուղղված, հագեցած բազմաթիվ համերգային և մշակութային ծրագրերով: Այգում կլինեն նաև սննդի կետեր, սրճարաններ և այլ ենթակառուցվածքներ:

12. Այգու առանցքային մեխն է հանդիսանալու ավելի քան 2 մլն ԱՄՆ-ի դոլար արժողությամբ շատրվանային համակարգը, որը հայկական և արտասահմանյան դասական երաժշտության ներքո կապահովի շացուցիչ լագերային, գունային և գրաֆիկական պատկեր-

ներով լեցուն շոու-ծրագիր: Շատրվանի շուրջ կկենտրոնանա նորաճող ռեստորան, որն այցելուներին թույլ կտա վայելելու երևանյան երեկոները յուրահատուկ միջավայրում: Բացի դրանից՝ շատրվանն իր շուրջ կկենտրոնացնի զբոսաշրջիկներին, քանի որ իր տեխնիկական հագեցվածությամբ այն չի զիջելու Միլանում, ԱՄԷ-ում, Քուվեյթում, Սինգապուրում և աշխարհում ճանաչված այլ կենտրոններում տեղադրված հայտնի շատրվաններին:

13. Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից որդեգրված զբոսաշրջության զարգացման քաղաքականությունը՝ որպես իրագործման կարևորագույն նախադրյալ, ենթադրում է զբոսաշրջիկների համար արդիականացված ենթակառուցվածքների ստեղծում:

Արտադրող կազմակերպությունը	Ատրակցիոնը	Չափսերը (մ)			Մարդ/ժամում	Շահագործման ժամկետը (տարի)
		երկ.	լայն.	բարձ.		
Զամպերլա	Այոռեյս	16.5	16.5	7.5	240	30
http://www.zamperla.com/products/air-race-6-2/						
Զամպերլա	Սամբաբալոն	9	9	5.5	480	30
http://www.zamperla.com/products/samba-balloon/						
Զամպերլա	Մաջիքբայքս	9.5	9.5	5	400	30
http://www.zamperla.com/products/magic-bikes/						
Զամպերլա	Աերոտոպջետ	16	16	6	720	30
http://www.zamperla.com/products/aero-top-jet/						
Զամպերլա	Լոլիսվինգ	13	13	6	800	30
http://www.zamperla.com/products/lolly-swing/						
ՏեքնիքլՊարկ	Ֆերիսուիլ	22	12.5	35	700	30
http://www.technicalpark.com/amusement-rides/ferris-wheel-35-40-meters-new-road-model/						
ՏեքնիքլՊարկ	Հելիթաուրը	10	10	12	640	30
http://www.technicalpark.com/amusement-rides/hely-tower/						
ՏեքնիքլՊարկ	Պայրթշիփ	18	8	13.5	800	30
http://www.technicalpark.com/amusement-rides/pirate-ship/						
ՔելլեմՋի	Ինվերժն	14.5	11	24	360	40
http://www.kmg.nl/kmg/factory/inversion_en.html						
ՔելլեմՋի	Սփիդ	15.9	5.9	36	240	40
http://www.kmg.nl/kmg/factory/speed_en.html						
ԷսԲիԷՖ	Դոռեմիֆարմ	250	-	-	480	30
http://sbfrides.com/en/product/167/368/DOREMIFARM.html						
ԷսԲիԷՖ	Վոլապլանո	400	-	-	210	30
http://sbfrides.com/en/product/41/396/VOLAPLANO.html						

Էսբիէֆ	Սպինինգ կոստեր	35	12	6.5	480	30
http://sbfrides.com/en/product/859/MX609/3-LOOP-SPINNING-COASTER.html						
Գոսետո	Կոնվոյ	9.5	16	----	400	30
http://www.gosetto.com/amusement-ride-convoy.html						
Գոսետո	Բանվերքարս	10	20	----	300	30
http://www.gosetto.com/sottsfamiglia.php?id=family-rides-car-building						
Գոսետո	Կարուսել	10	10	----	400	30
http://www.gosetto.com/sottofamiglia.php?id=kiddie-rides-merry-go-round						
Հաֆենա	Ֆլումրայդ	250	----	12	360	50
http://www.hafema.de/produkte/flume-rides/						
Հաֆենա	Մինիֆլյում	100	----	3.5	800	50
http://www.hafema.de/produkte/flume-rides/						
Զիեռեր	Ռամոնդարոթ	10.5	14	4.5	850	50
http://www.zierer.com/en/products/roundabouts/roundabout.html						
Զիեռեր	Կոնտիկի	19	11.5	6.5	600	50
http://www.zierer.com/en/products/fun-rides/kontiki.html						
Վեկոմա	Ֆեմիլի քոսթեր	32	54	13	655	50
https://www.vekoma.com/index.php/family-coasters/family-coaster						
Զիեռեր	Ֆրֆոլ Տաուեր	5.5	5.5	11	360	50
http://zierer.com/en/produkts/fun-rides/family-freefall-tower.html						
Զիեռեր	Վեյվսվինգեր	20	20	12	1000	50
http://zierer.com/en/produkts/wave-swingers.html						
Վեկոմա	Սուսպենդիդֆեմի լիքոսթեր	118	37.5	19.5	720	50
https://www.vekoma.com/index.php/family-coasters/suspended-family-coaster						

3. ԾՐԱԳՐԻ ՖԻՆԱՆՍԱՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ՑՈՒՑԱՆԻՇՆԵՐԸ

14. Ծրագրի իրականացման ընդհանուր արժեքը կազմում է 22 մլն ԱՄՆ-ի դոլար, որը նախատեսվում է իրականացնել ինչպես սեփական, այնպես էլ՝ փոխառու բանկային միջոցների ներգրավմամբ: Ծրագրի իրականացման արդյունքում կստեղծվի ավելի քան 350 աշխատատեղ՝ միջինը 200,000 դրամ աշխատավարձով: Ծրագրի հետզնումը նախատեսվում է 10 տարվա ընթացքում: 10 տարվա ընթացքում Հայաստանի Հանրապետության պետական բյուջե վճարվող հարկերը կկազմեն մոտ 6 մլրդ դրամ:

15. Ընկերությունը նախատեսում է դիմել Հայաստանի Հանրապետության կառավարություն հետևյալ հարցերի լուծման նպատակով՝

1) «Պարկ Գրուպ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության կողմից ներդրումային ծրագրի շրջանակներում իրականացվելիք ներնուծումների (այդ թվում՝ սարքավորումներ, հիմնական միջոցներ և այլն) կապակցությամբ վճարվելիք ԱԱՀ-ի վճարների 3 տարով տարկետման իրավունք ստանալու համար.

2) «Պարկ Գրուպ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության կողմից ներդրումային ծրագրի շրջանակներում իրականացվելիք ներնուծումների (այդ թվում՝ սարքավորումներ, հիմնական միջոցներ և այլն) արդյունքում առաջացող բոլոր տեսակի մաքսային վճարներից և մաքսատուրքերից ազատվելու իրավունք ստանալու համար:

16. Ծրագրի իրականացման համար նախատեսվում է ներգրավել բանկային ֆինանսավորում՝ եվրոպական ապահովագրական Euler Hermes կազմակերպության և գերմանական բանկերի մասնակցությամբ: Ծրագրի վարկային ռիսկն ապահովված կլինի Հայաստանի Հանրապետության առևտրային բանկերից մեկի թողարկած երաշխիքով: Ներկա իրավիճակում «Պարկ Գրուպ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերությունն ունի հստակ պայմանավորվածություններ մատակարարների հետ՝ իրենց արտադրանքի ձեռքբերման պայմանների և ժամկետների մասին:

17. Ներդրումային ծրագրի իրականացման ժամկետներն են՝ հողամասի նկատմամբ «Պարկ Գրուպ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերության իրավունքի պետական գրանցման օրվանից՝

1) մեկնարկը՝ ոչ ուշ, քան երեք ամիս.

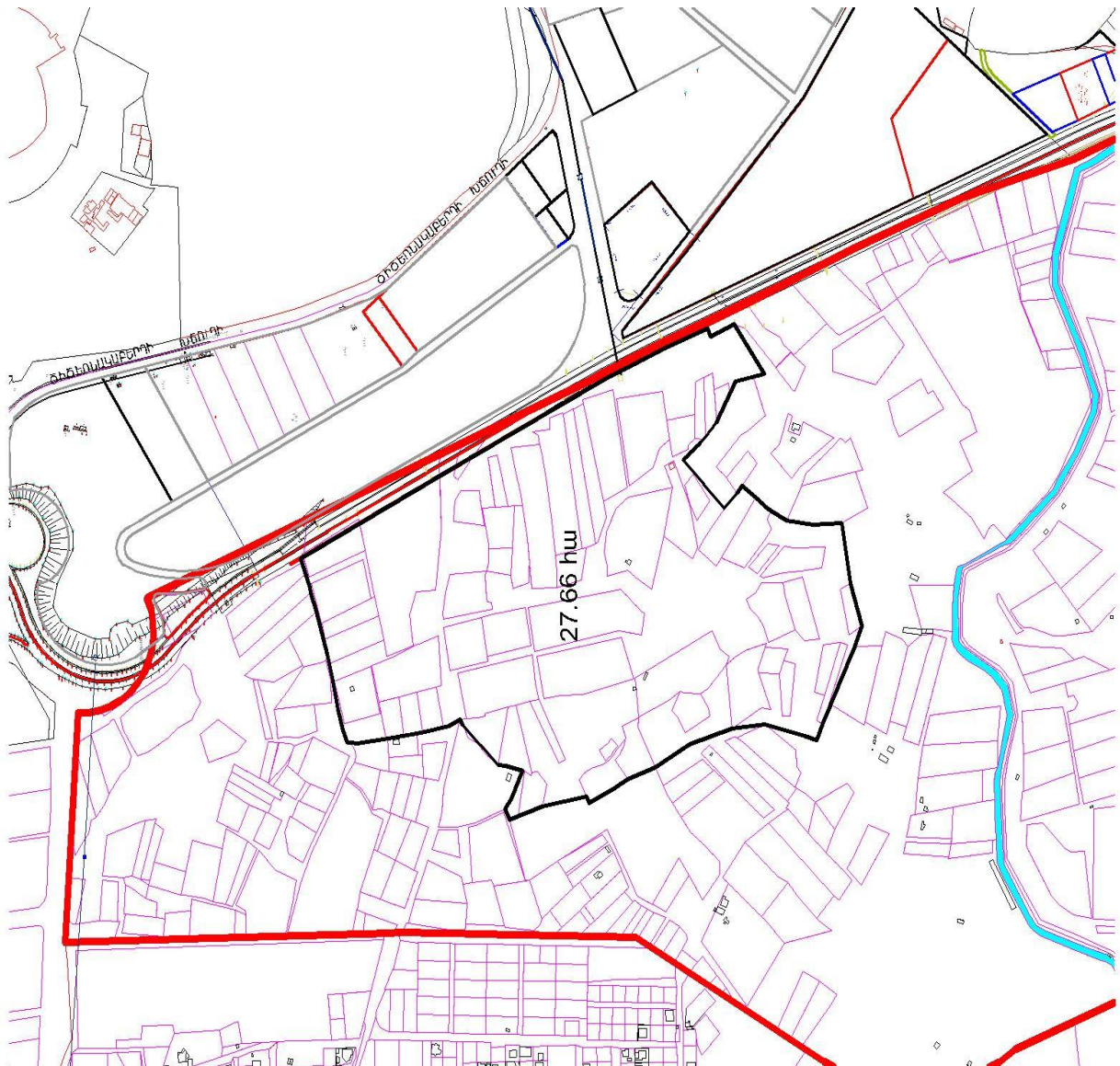
2) ավարտը (կենտրոնի բացումը)՝ ոչ ուշ, քան 60 ամսվա ընթացքում:

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ
ՂԵԿԱՎԱՐ

Վ. ՍՏԵՓԱՆՅԱՆ

Հավելված N 2
ՀՀ կառավարության 2018 թվականի
հունվարի 11-ի N 5- Ա որոշման

Ս Խ Ե Մ Ա



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ
ՂԵԿԱՎԱՐ

Վ. ՍՏԵՓԱՆՅԱՆ

Պ Ա Յ Մ Ա Ն Ա Գ Ի Ր

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ

_____ 20 թ.

Հայաստանի Հանրապետությունը (այսուհետ՝ վարձատու), ի դեմս Երևանի քաղաքապետ _____ մի կողմից, և «Պարկ գրուպ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերությունը (քաղ. Երևան, _____), ի դեմս տնօրեն _____ (այսուհետ՝ վարձակալ), մյուս կողմից, _____ հիման վրա կնքեցին սույն պայմանագիրը՝ հետևյալի մասին.

I. Պայմանագրի առարկան

1. Սույն պայմանագրին համապատասխան՝ վարձատուն վարձակալին, համապատասխան վարձավճարի դիմաց, նրա տիրապետմանը և օգտագործմանն է տրամադրում _____ վայրում գտնվող _____ մակերեսով հողամասը (այսուհետ նաև՝ հողամաս)՝ համաձայն սույն պայմանագրի հավելվածը կազմող հողամասի հատակագծի, որը սույն պայմանագրի անբաժանելի մասն է:

2. Հողամասը տրամադրվում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2018 թվականի հունվարի 11-ի N 5-Ա որոշման N 1 հավելվածով հավանության արժանացած՝ մանկական, երիտասարդական, ընտանեկան հանգստի և ժամանցի կենտրոն (այսուհետ՝ ժամանցի կենտրոն) կազմակերպելու (ստեղծելու) ներդրումային ծրագրի (այսուհետ նաև՝ ներդրումային ծրագիր) իրականացման նպատակով, որի համար վարձակալի կողմից կատարվելու է 22 000 000 ԱՄՆ-ի դոլարին համարժեք դրամի չափով ներդրում, որը նախատեսվում է իրականացնել սույն պայմանագրի կնքմանը հաջորդող 60 ամսվա ընթացքում: Ներդրումային ծրագրի իրականացման համար անհրաժեշտ հողամասի կառուցապատման հարցերի հստակեցումից հետո հողամասի մի մասը, բայց ոչ ավելի, քան դրա ընդհանուր մակերեսի 7 տոկոսը, առանց մրցույթի, կառուցապատման իրավունքով

տրամադրվելու է վարձակալին, և այդ հողամասում իրականացված ներդրումները հանդիսանալու են նշված ներդրումային ծրագրի մասը:

3. Հողամասի նկատմամբ վարձակալի վարձակալության իրավունքի գրանցման հետ միաժամանակ գրանցվում են սույն պայմանագրի 2-րդ կետով սահմանված հողօգտագործման նպատակի և պայմանների կատարման պայմանագրային պարտավորությունները, այդ թվում՝ ներդրումային ծրագրի իրականացման պարտավորությունները, որպես սահմանափակումներ, որոնք նույն ծավալով և պայմաններով փոխանցվում են հողամասի կամ դրա որևէ մասի նկատմամբ վարձակալի վարձակալության իրավունքն օտարվելու կամ որևէ կերպ այլ անձանց փոխանցվելու դեպքում:

4. Հողամասը գտնվում է բարվոք վիճակում:

II. Կողմերի իրավունքներն ու պարտականությունները

5. Վարձակալն իրավունք ունի՝

5.1. տիրապետելու և օգտագործելու վարձակալած հողամասը՝ ներդրումային ծրագրին, սույն պայմանագրին և հողի նպատակային նշանակությանը համապատասխան.

5.2. վարձակալված հողամասը ենթարկելու բարելավումների և փոփոխությունների՝ դրա նպատակային օգտագործմանը և սույն պայմանագրին համապատասխան.

5.3. ժամանցի կենտրոնի գործունեության կազմակերպման ժամանակ, առանց վարձատուի համաձայնության հողամասն ամբողջությամբ կամ մասնակի ենթավարձակալությամբ հանձնելու երրորդ անձի (անձանց).

5.4. հողամասի վարձակալության ժամկետի ավարտին կամ պայմանագրի վաղաժամկետ դադարեցմանը նախորդող 3 ամսվա ընթացքում միջոցներ ձեռնարկելու սույն պայմանագրի պայմաններին համապատասխան վարձակալված գույքը ժամանակին վարձատուին վերադարձնելու համար.

5.5. վարձատուից պահանջելու կատարված ծախսերի և պատճառված վնասների հատուցում (այդ թվում՝ իրական վնաս և բաց թողնված օգուտ)՝ հետևյալ դեպքերից որևիցե մեկի առկայության դեպքում՝

1) սույն պայմանագրի միակողմանի վաղաժամկետ լուծման դեպքում (բացառությամբ սույն պայմանագրի 25.1-ին, 25.2-րդ և 25.3-րդ կետերով սահմանված դեպքերի).

2) սույն պայմանագրի մասնակի կամ ամբողջությամբ անվավեր ճանաչվելու (լինելու) դեպքում.

3) վարձակալից անկախ պատճառներով վերջինս զրկվում է սույն պայմանագրից բխող իրավունքների իրացման հնարավորությունից (այդ թվում՝ համապատասխան դատական կամ իրավական ակտով արգելվում կամ սահմանափակվում է վերջինիս իրավունքների իրացումը)։

5.6. վարձատուի համաձայնությամբ՝ նախապատվության իրավունքով շարունակելու սույն պայմանագիրը՝ դրա ժամկետի ավարտից հետո։

5.7. վարձատուից պահանջելու սույն պայմանագրի 8.4-րդ կետով սահմանված ժամկետում իրեն տրամադրել հողամասը։

5.8. Հողամասի կամ դրա մասի վարձակալության իրավունքը Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2018 թվականի հունվարի 11-ի N 5-Ա որոշման 5-րդ կետի համաձայն գրավադրել՝ սույն պայմանագրի 3-րդ կետով նախատեսված սահմանափակումների բովանդակության ու ծավալի մասին տեղեկատվությունը կնքվելիք պայմանագրում նախատեսելու պայմանով։

5.9. ժամանցի կենտրոնի գործունեության կազմակերպման ժամանակ առանց վարձատուի համաձայնության վարձակալության իր իրավունքը լրիվ կամ մասնակիորեն երրորդ անձի փոխանցելու կամ զիջելու, իրավաբանական անձի կանոնադրական կապիտալ ներդնելու կամ հողամասն օգտագործման (այդ թվում՝ ենթավարձակալության) իրավունքով (հատուցմամբ կամ անհատույց) երրորդ անձի տրամադրելու։

5.10. հողամասն օգտագործելու (բայց ոչ ավելին, քան հողամասի 23 տոկոսը) ոչ հիմնական շինություններ տեղադրելու, ճանապարհներ, արահետներ, ավտոկանգառներ և բարեկարգման այլ տարրեր ստեղծելու նպատակով։

6. Վարձակալը պարտավոր է՝

6.1. ժամանակին և սույն պայմանագրով սահմանված կարգով մուծել վարձավճարը։

6.2. ժամանակին և սահմանված կարգով ապահովել հողահատկացման մասին որոշմամբ և սույն պայմանագրով նախատեսված հողամասի օգտագործմանը ներկայացվող պահանջներն ու պահպանման միջոցառումները, այդ թվում՝ ապահովել սույն պայմանագրի 2-րդ կետով նախատեսված պայմանների և պարտավորությունների (ներդրումային ծրագիր) կատարումը։

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

6.4. վարձատուի համաձայնությամբ փոփոխությունների ենթարկել վարձակալած հողամասը՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությանն ու սույն պայմանագրին համապատասխան։

6.5. մինչև պայմանագրով նախատեսված վարձակալության ժամկետը լրանալը կամ պայմանագրի վաղաժամկետ դադարեցումը միջոցներ ձեռնարկել իր կողմից հողի վրա կատարված բաժանելի բարելավումները հանելու և հողամասը ժամանակին ազատելու համար:

7. Վարձատուն իրավունք ունի՝

7.1. վարձակալից պահանջելու հողամասն օգտագործել սույն պայմանագրով սահմանված նպատակներով և պայմաններին համապատասխան, պահպանելու հողի օգտագործման նկատմամբ սահմանափակումները, իրականացնելու հողի բարելավման միջոցառումներ, ինչպես նաև պահանջելու ներկայացնել ընթացիկ հաշվետվություններ սույն պայմանագրի 2-րդ կետով նախատեսված ներդրումային ծրագրի կատարման վերաբերյալ.

7.2. վարձակալի կամ նրա ներկայացուցչի հետ միասին մուտք գործելու վարձակալված հողամաս՝ օգտագործման պայմանները հսկելու, ինչպես նաև վարձակալի կողմից կատարված աշխատանքի ընթացքն ստուգելու նպատակով՝ չխոչընդոտելով վարձակալի բնականոն գործունեությունը.

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

7.4. օգտվելու Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված այլ իրավունքներից.

7.5. սույն պայմանագրով սահմանված դեպքերում վարձակալից պահանջելու պայմանագրով նախատեսված չափի տույժերի և տուգանքների վճարում:

8. Վարձատուն պարտավոր է՝

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

8.2. հողամասը վարձակալին հանձնել երրորդ անձանց իրավունքներից (ինչպես գրանցված, այնպես էլ փաստացի) ազատ վիճակում.

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

8.4. _____-օրյա ժամկետում հանձնման-ընդունման ակտով վարձակալին տրամադրել համապատասխան հողամասը:

III. Վարձավճարը

9. Հողամասի տարեկան վարձավճարը կազմում է տվյալ հողամասի հողի հարկի տարեկան դրույքաչափով, որը _____ դրամ է: Պայմանագրի կնքման պահին հողամասի կադաստրային արժեքը _____ դրամ է:

10. Հողամասի հողի հարկի տարեկան դրույքաչափի փոփոխման դեպքում վարձատուն պարտավոր է նոր հողի հարկի դրույքաչափի մասին նախօրոք գրավոր տեղյակ պահել վարձակալին: Հողի հարկի տարեկան դրույքաչափի աճի դեպքում հողի հարկի նոր դրույքաչափը ենթակա է կիրառման՝ ոչ շուտ, քան դրա մասին գրավոր տեղեկացվելուց 15 օր անց: Վարձավճարը չի փոխվում, եթե վարձակալը մինչև համապատասխան 15-օրյա ժամկետի ավարտը սույն պայմանագրի 23.2-րդ կետով նախատեսված կարգով վարձատուին ծանուցել է պայմանագրի վաղաժամկետ դադարեցման մասին:

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

12. 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:

13. Սույն պայմանագրով վարձակալական վճարումները կատարվում են Երևանի քաղաքապետարանի _____ հաշվի համարին: Վարձատուն նշված հաշվի համարի կամ վճարումների կատարման կարգի փոփոխման մասին նախապես տեղյակ է պահում վարձակալին:

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

IV. Տույժերը և տուգանքները

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

16. Վարձակալի կողմից սույն պայմանագրի 2-րդ կետով սահմանված ժամկետի խախտման դեպքում վարձատուն իրավունք ունի վարձակալից պահանջելու ուշացման յուրաքանչյուր օրվա համար վճարել տույժ՝ ներդրումային ծրագրի չիրականացված մասի արժեքի 0.05 տոկոսի չափով, բայց ոչ ավելի, քան ներդրումային ծրագրի չիրականացված մասի արժեքի 5 տոկոսը:

V. Պայմանագրի ժամկետները

17. Սույն պայմանագիրը կնքվում է 99 տարի ժամկետով:

18. Սույն պայմանագիրը կնքման և նոտարական վավերացման օրվանից 30 աշխատանքային օրվա ընթացքում ներկայացնել Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանում իրավունքների պետական գրանցման համար:

19. Սույն պայմանագրից ծագող իրավունքների պետական գրանցման համար օրենքով նախատեսված բոլոր վճարները, այդ թվում՝ պետական տուրքի վճարումը, իրականացվում են վարձակալի միջոցների հաշվին:

20. Պայմանագրի ժամկետը կարող է երկարաձգվել կողմերի համաձայնության դեպքում:

21. Սույն 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:

22. Հողամասը կրկին վարձակալությամբ տրամադրվելու դեպքում վարձակալն իրավունք ունի օգտվելու հողամասը վարձակալելու նախապատվության իրավունքից:

VI. Պայմանագրի դադարումը

23. Սույն պայմանագիրը դադարում է՝

23.1. պայմանագրի ժամկետը լրանալու դեպքում.

23.2. կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ.

23.3. պայմանագրով և Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքում և կարգով պայմանագիրը վաղաժամկետ լուծվելու դեպքում:

24. Սույն պայմանագիրը կարող է վարձակալի կողմից միակողմանի վաղաժամկետ լուծվել՝

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

24.2. ցանկացած այլ հիմքերով՝ դրա մասին երեք ամիս առաջ գրավոր ծանուցելով վարձատուին:

25. Սույն պայմանագիրը կարող է վարձատուի կողմից միակողմանի վաղաժամկետ լուծվել, եթե՝

25.1. վարձակալը 3 անգամ անընդմեջ չի իրականացրել վարձավճարի մուծումը.

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

25.3. սույն պայմանագրի 2-րդ կետով նախատեսված ներդրումային ծրագիրը չիրականացնելու կամ մասնակի կամ Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2018 թվականի հունվարի 11-ի N 5-Ա որոշման N 1 հավելվածով սահմանված նպատակի ու պայմանների խախտումներով իրականացվելու դեպքում.

25.4. Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ նախատեսված հիմքերով կամ սույն պայմանագրի խախտումների դեպքում:

VII. Անհաղթահարելի ուժի ազդեցությունը

26. Սույն 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:

27. Կողմերն իրենց պարտականությունները մասնակիորեն կամ լրիվ չկատարելու համար ազատվում են սույն պայմանագրով սահմանված պատասխանատվություններից, եթե դա տեղի է ունեցել սույն 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:

VIII. Կողմերի երաշխավորությունները, հավաստիացումներն ու համաձայնությունները

28. Սույն պայմանագրի կնքմամբ վարձակալը երաշխավորում է, որ՝

28.1. սույն պայմանագրով սահմանված ժամկետում կիրականացնի ներդրումային ծրագիրը՝ սեփական միջոցների հաշվին և վարկային միջոցների ներգրավմամբ,

28.2. կիրականացնի ներդրումային ծրագիրը, այդ թվում՝ հողամասի կանաչապատումը, ոչ հիմնական շինություն հանդիսացող ատրակցիոնների տեղադրումը, ինչպես նաև շատրվանի (շատրվաններ), ջրավազանի (ջրավազաններ), արահետների և ավտոկանգառի կառուցումը:

29. Սույն պայմանագրի կնքմամբ վարձատրոն հավաստիացնում է, որ՝

29.1. հողամասում ժամանցի կենտրոնի ստեղծումը և շահագործումը համապատասխանում է հողամասի նպատակային նշանակությանը և վարձակալի կողմից այդ նպատակային նշանակությամբ հողամասն օգտագործելու դեպքում չեն խախտվի կամ սահմանափակվի երրորդ անձանց իրավունքներն ու շահերը.

29.2. հողամասը ծանրաբեռնված չէ երրորդ անձանց իրավունքներով, վեճի առարկա չի հանդիսանում, երրորդ անձինք հավակնություններ չունեն հողամասի նկատմամբ, և երաշխավորում է սույն ենթակետով տրված հավաստիացումների պահպանումը պայմանագրի գործողության ամբողջ ժամանակահատվածում:

30. Սույն պայմանագրի կնքմամբ վարձատրոն երաշխավորում է, որ՝

30.1. որքանով որ վարձատրոն տեղեկացված է, գոյություն չունի որևէ հանգամանք, որի ուժով պայմանագիրը կարող է հետագայում ճանաչվել անվավեր.

30.2. որքանով որ վարձատրոն տեղեկացված է, գոյություն չունի որևէ հանգամանք, որի ուժով որևէ երրորդ անձ կարող է պահանջ ներկայացնել հողամասի կամ դրա որևէ մասի նկատմամբ կամ պայմանագրի կնքման կապակցությամբ.

30.3. վարձատրոնի կողմից հողամասը վաճառվելու դեպքում վարձակալն իրավունք ունի օգտվելու գնման նախապատվության իրավունքից:

IX. Եզրափակիչ դրույթներ

31. Սույն պայմանագիրը կնքվում է չորս հավասարազոր օրինակից, որոնցից մեկական օրինակը պահվում է կողմերի մոտ, ինչպես նաև անշարժ գույքի գրանցման լիազորված պետական մարմնում:

32. Սույն պայմանագիրը պարտադիր է կողմերի իրավահաջորդների համար:

33. Հողամասի սեփականատիրոջ կողմից հողամասը երրորդ անձի օտարվելիս վարձակալը պահպանում է վարձակալված հողի նկատմամբ մինչև հողի օտարումն իր ունեցած իրավունքները և պարտականությունները:

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

Կողմերի վավերատարերը՝

Վարձատու
Հայաստանի Հանրապետություն

Վարձակալ
«Պարկ գրուպ» ՍՊԸ

(ստորագրությունը)

(ստորագրությունը)

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ
ՂԵԿԱՎԱՐ

Վ. ՍՏԵՓԱՆՅԱՆ

ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ

**ՊԵՏԱԿԱՆ ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՀԱՆԴԻՍԱՑՈՂ ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ
ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՏՐԱՄԱԴՐՄԱՆ ՄԱՍԻՆ**

քաղ. Երևան _____ 20 թ.

Հայաստանի Հանրապետությունն ի դեմս Երևանի քաղաքապետ _____,
_____ մի կողմից (այսուհետ՝ սեփականատեր) և
«Պարկ գրուպ» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերությունը (քաղ. Երևան,
_____) ի դեմս տնօրեն _____, որը գործում է
_____ հիման վրա, մյուս կողմից (այսուհետ նաև՝ կառուցա-
պատող) Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական ու Հայաստանի Հանրապե-
տության հողային օրենսգրքերի և Հայաստանի Հանրապետության կառավարության
2001 թվականի ապրիլի 12-ի N 286 և 2018 թվականի հունվարի 11-ի N 5-Ա որոշումների
համաձայն կնքեցինք սույն պայմանագիրը հետևյալի մասին.

1. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԱՌԱՐԿԱՆ

1.1. Սույն պայմանագրով սեփականատերը պարտավորվում է _____
վճարի դիմաց կառուցապատողին տրամադրել _____ հասցեում
գտնվող հողամասը (այսուհետ նաև՝ հողամաս)՝ համաձայն սույն պայմանագրի հավելվածը
կազմող հողամասի հատակագծի, որը սույն պայմանագրի անբաժանելի մասն է:
Տրամադրվող հողամասի ընդհանուր մակերեսը _____ հեկտար է:

1.2. Հողամասը տրամադրվում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարության
2018 թվականի հունվարի 11-ի N 5-Ա որոշման N 1 հավելվածով հավանության արժանացած՝
մանկական, երիտասարդական, ընտանեկան հանգստի և ժամանցի կենտրոն (այսուհետ՝
ժամանցի կենտրոն) կազմակերպելու (ստեղծելու) ներդրումային ծրագրի (այսուհետ նաև՝
ներդրումային ծրագիր) իրականացման նպատակով, որի համար կառուցապատողի կողմից
կառուցապատման և վարձակալության իրավունքներով տրամադրված ընդհանուր

27,33 հեկտար մակերեսով հողամասում կատարվելու է 22 000 000 ԱՄՆ-ի դոլարին համարժեք դրամի չափով ներդրում:

1.3. Հողամասի նկատմամբ կառուցապատողի կառուցապատման իրավունքի գրանցման հետ միաժամանակ գրանցվում են սույն պայմանագրի 1.2-րդ կետով սահմանված հողօգտագործման նպատակի և պայմանների կատարման պայմանագրային պարտավորությունները, այդ թվում՝ ներդրումային ծրագրի իրականացման պարտավորությունները, որպես սահմանափակումներ, որոնք նույն ծավալով և պայմաններով փոխանցվում են հողամասի կամ դրա որևէ մասի նկատմամբ կառուցապատողի կառուցապատման իրավունքն օտարվելու կամ որևէ կերպ այլ անձանց փոխանցվելու դեպքում:

1.4. Սույն պայմանագրի գործողության ընթացքում կառուցապատված հողամասի օգտագործման արդյունքում կառուցապատողի ստացած եկամուտները նրա սեփականությունն են:

1.5. Տրամադրվող հողամասի սեփականատերը Հայաստանի Հանրապետությունն է:

1.6. Սեփականատերը երաշխավորում է, որ սույն պայմանագրի 1.1-ին կետում նշված հողամասը վաճառված, գրավ դրված, ենթավարձակալության կամ անհատույց օգտագործման, այլ անձանց կառուցապատման իրավունքով տրված կամ այլ կերպ ծանրաբեռնված չէ, վեճի առարկա չէ, արգելանքի տակ չի գտնվում:

1.7. Սեփականատիրոջ կողմից տրամադրված հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցումն այլ անձի հիմք չէ սույն պայմանագիրը լուծելու կամ փոփոխելու համար:

2. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԺԱՄԿԵՏԸ

2.1. Սույն պայմանագիրը կնքվում է 99 տարի ժամկետով:

3. ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐԸ

3.1. Հողամասի նկատմամբ կառուցապատման իրավունքի տրամադրումը չի հանգեցնում դրա նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցման:

3.2. Կառուցապատման ժամկետի ավարտից հետո կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը պարտավոր է հողամասը (բացառությամբ բաժանելի բարելավումների), հաշվի առնելով բնականոն վատթարացումը, ակտով հանձնել հողամասի սեփականատիրոջը:

3.3. Կառուցապատման իրավունքի ժամկետի ավարտից հետո կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի կատարած անբաժանելի բարելավումները չեն հատուցվում:

4. ԿՈՂՄԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԸ ԵՎ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

4.1. Սեփականատերն իրավունք ունի՝

4.1.1. կառուցապատողից պահանջելու հողամասն օգտագործել ներդրումային ծրագրին, սույն պայմանագրով սահմանված նպատակներով և պայմաններին համապատասխան, պահպանելու հողի օգտագործման նկատմամբ սահմանափակումները, իրականացնելու հողի բարելավման միջոցառումներ, ինչպես նաև պահանջելու ներկայացնել ընթացիկ հաշվետվություններ սույն պայմանագրի 1.2-րդ կետով նախատեսված ներդրումային ծրագրի կատարման վերաբերյալ.

4.1.2. կառուցապատողի կողմից վճարը վճարելու ժամկետների էական խախտման դեպքում նրանից պահանջելու վաղաժամկետ կատարել վճարումը.

4.1.3. եթե կառուցապատողը հողամասից օգտվում է պայմանագրի պայմաններին կամ դրա նշանակությանն անհամապատասխան, ապա պահանջելու լուծել պայմանագիրը և հատուցելու վնասները.

4.1.4. սույն պայմանագրով սահմանված դեպքերում կառուցապատողից պահանջելու պայմանագրով նախատեսված չափի տույժերի և տուգանքների վճարում:

4.2. Սեփականատերը պարտավոր է՝

4.2.1. _____-օրյա ժամկետում հանձնման-ընդունման ակտով կառուցապատողին տրամադրել համապատասխան հողամասը.

4.2.2. համաձայնեցված կարգով կառուցապատողի հետ մասնակցել կառուցապատման նպատակով հողամասն արդյունավետ օգտագործելու և այն պատշաճ վիճակում պահպանելու համար անհրաժեշտ պայմանների ստեղծմանը:

4.3. Կառուցապատողն իրավունք ունի՝

4.3.1. սեփականատիրոջից պահանջելու սույն պայմանագրի 4.2.1-ին կետով սահմանված ժամկետում իրեն տրամադրել հողամասը.

4.3.2. սեփականատիրոջից պահանջելու իրեն տրամադրել հողամասին վերաբերող փաստաթղթերը.

4.3.3. հողամասի օգտագործմանն ամբողջովին կամ մասնակիորեն խոչընդոտող թերություններ հայտնաբերելիս՝ իր ընտրությամբ պահանջելու վաղաժամկետ լուծել պայմանագիրը.

4.3.4. տնօրինելու կառուցապատման իրավունքը՝ փոխանցելու այլ անձի, ազատորեն օտարելու, ինչպես նաև կատարելու այլ գործարքներ կառուցապատման իրավունքի նկատմամբ.

4.3.5. կառուցապատման իրավունքը փոխանցելու այլ անձի՝ համապարփակ իրավահաջորդության կարգով.

4.3.6. հողամասի կամ դրա մասի կառուցապատման իրավունքը Հայաստանի Հանրապետության կառավարության 2018 թվականի հունվարի 11-ի N 5-Ա որոշման 5-րդ կետի և 8-րդ կետի 1-ին ենթակետի համաձայն գրավադրել՝ սույն պայմանագրի 1.3-րդ կետով նախատեսված սահմանափակումների բովանդակության ու ծավալի մասին տեղեկատվությունը կնքվելիք պայմանագրում նախատեսելու պայմանով.

4.3.7. սեփականատիրոջից պահանջելու կատարված ծախսերի և պատճառված վնասների հատուցում (այդ թվում՝ իրական վնաս և բաց թողնված օգուտ)՝ հետևյալ դեպքերից որևիցե մեկի առկայության պարագայում՝

1) սույն պայմանագրի միակողմանի վաղաժամկետ լուծման դեպքում (բացառությամբ սույն պայմանագրի 8.1.1-ին և 8.1.3-րդ կետերով սահմանված դեպքերի).

2) սույն պայմանագիրը մասնակի կամ ամբողջությամբ անվավեր ճանաչվելու (լինելու) դեպքում.

3) վարձակալից անկախ պատճառներով վերջինս գրկվում է սույն պայմանագրից բխող իրավունքների իրացման հնարավորությունից (այդ թվում՝ համապատասխան դատական կամ իրավական ակտով արգելվում կամ սահմանափակվում է վերջինիս իրավունքների իրացումը).

4.3.8. հողամասում իր կողմից օրենսդրությամբ սահմանված կարգով կառուցված շենքերը և (կամ) շինությունները պետական գրանցում կատարելուց հետո սույն պայմանագիրը չգերազանցող ժամկետով վարձակալության հանձնել երրորդ անձանց:

4.4. Կառուցապատողը պարտավոր է՝

4.4.1. ժամանակին վճարել կառուցապատման իրավունքի համար վճարը.

4.4.2. հողամասն օգտագործել բացառապես կառուցապատման նպատակով՝ ապահովելով սույն պայմանագրի 1.2-րդ կետով նախատեսված պայմանների և պարտավորությունների (ներդրումային ծրագիր) կատարումը.

4.4.3. կառուցապատման իրավունքն իրականացնել քաղաքաշինական նորմերի ու կանոնների, ինչպես նաև հողամասի նշանակության վերաբերյալ պահանջների պահպանմամբ՝ սահմանված կարգով կառուցել շենքեր և շինություններ, դրանք վերակառուցել կամ քանդել և կառուցապատման ժամկետի ընթացքում տիրապետել և օգտագործել այդ գույքը.

4.4.4. ինչպես պայմանագրի ժամկետն ավարտվելու, այնպես էլ այն վաղաժամկետ դադարելու դեպքում, ոչ ուշ, քան երեք ամիս առաջ սեփականատիրոջը գրավոր տեղե-

կացնել հողամասի նախատեսվող ազատման մասին, և հողամասը բարեկարգ վիճակում, հաշվի առնելով բնականոն վատթարացումը, ակտով հանձնել սեփականատիրոջը.

4.4.5. կառուցապատման իրավունքի պայմանագրի ժամկետն ավարտվելուց մեկ ամիս առաջ սեփականատիրոջը տեղեկացնել պայմանագրի ժամկետը երկարաձգելու իր մտադրության մասին:

5. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐՈՎ ԿԱՏԱՐՎՈՂ ՎՃԱՐՆԵՐԸ ԵՎ ՀԱՇՎԱՐԿՆԵՐԸ

5.1. Սույն պայմանագրի 1.1-ին կետում նշված կառուցապատման իրավունքի տարեկան վճարը կազմում է _____ դրամ, որը հողի հարկի տարեկան դրույքաչափն է: Պայմանագրի կնքման պահին հողամասի կադաստրային արժեքը _____ դրամ է:

5.2. Հողամասի հողի հարկի տարեկան դրույքաչափի փոփոխման դեպքում Սեփականատերը պարտավոր է նոր հողի հարկի դրույքաչափի մասին նախօրոք գրավոր տեղյակ պահել կառուցապատողին: Հողի հարկի տարեկան դրույքաչափի աճի դեպքում հողի հարկի նոր դրույքաչափը ենթակա է կիրառման ոչ շուտ, քան դրա մասին գրավոր տեղեկացվելուց 15 օր անց: Կառուցապատման իրավունքի տարեկան վճարը չի փոխվում, եթե կառուցապատողը մինչև համապատասխան 15-օրյա ժամկետի ավարտը սույն պայմանագրի 4.4.4-րդ կետով նախատեսված կարգով սեփականատիրոջը ծանուցել է պայմանագրի վաղաժամկետ դադարեցման մասին:

5.3. Բացառությամբ սույն պայմանագրի 5.2-րդ կետով նախատեսված դեպքերի՝ կառուցապատման իրավունքի տարեկան վճարի չափը կարող է փոփոխվել միայն սույն պայմանագրի կողմերի փոխադարձ գրավոր համաձայնությամբ:

5.4. Ընթացիկ վճարումները կառուցապատողի կողմից մուծվում են հավասար չափերով, ըստ տարվա օրացուցային եռամսյակների, ոչ ուշ, քան մինչև համապատասխան եռամսյակի վերջին ամսվա 25-ը: Առաջին վճարումները կատարվում են որպես կանխավճար ոչ ուշ, քան պայմանագիրն ուժի մեջ մտնելու օրվանից 10 օրվա ընթացքում: Վերջին վճարումը կատարվում է ոչ ուշ, քան մինչև պայմանագրի գործողության ժամկետի վերջին ամսվա 25-ը:

5.5. Սույն պայմանագրով վճարումները կատարվում են Երևանի քաղաքապետարանի _____ հաշվի համարին: Սեփականատերը նշված հաշվի համարի կամ վճարումների կատարման կարգի փոփոխման մասին նախապես տեղյակ է պահում կառուցապատողին:

5.6. Ոչ լրիվ վճարային ժամանակաշրջանների համար կառուցապատման իրավունքի տարեկան վճարը հաշվարկվում է՝ ելնելով տվյալ օրացուցային եռամսյակի օրերի փաստացի թվին համապատասխանող օրական վարձավճարի վերահաշվարկից:

6. ԿՈՂՄԵՐԻ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ

6.1. Սեփականատերը սույն պայմանագրի 4.2.1-ին կետով սահմանված _____ ժամկետում իր մեղքով հողամասը կառուցապատման իրավունք ունեցող անձին չտրամադրելու դեպքում, կետանցի յուրաքանչյուր օրվա համար վճարում է տույժ՝ տարեկան վճարի գումարի _____ տոկոսի չափով:

6.2. Կառուցապատման իրավունք ունեցող անձի կողմից սույն պայմանագրով սահմանված ժամկետներում վճարումներ չկատարվելու դեպքում կետանցի յուրաքանչյուր օրվա համար վճարում է տույժ՝ չվճարված գումարի _____ տոկոսի չափով:

6.3. Շինարարության թույլտվության տրամադրման պահից 6 ամսվա ընթացքում շինարարությունը չսկսելու դեպքում կառուցապատողից գանձվում է տուգանք պայմանագրի 1.2-րդ կետով նախատեսված գումարի 0,01 տոկոսի չափով:

6.4. Սահմանված ժամկետում շինարարությունը չավարտելու դեպքում սեփականատերն իրավունք ունի կառուցապատողից պահանջելու վճարել տույժ ուշացված յուրաքանչյուր օրվա համար հողամասում նախատեսված ներդրումների գումարի չիրականացված մասի 0,01 տոկոսի չափով, բայց ոչ ավելի, քան նախատեսված ներդրումների չիրականացված մասի արժեքի 5 տոկոսը:

6.5. Սույն պայմանագրով սահմանված տույժի (տուգանքի) վճարումը կողմերին չի ազատում նրանց վրա դրված պարտավորությունների կատարումից և խախտումների վերացման պարտականությունից:

6.6. Եթե կառուցապատման իրավունք ունեցող անձը պայմանագիրը դադարելուց հետո չի վերադարձրել հողամասը կամ այն վերադարձրել է ժամկետի խախտմամբ, ապա սեփականատերն իրավունք ունի պահանջելու վճար՝ կետանցի ամբողջ ժամանակահատվածի համար:

7. ԱՆՀԱՂԹԱՀԱՐԵԼԻ ՈՒԺԻ ԱԶԴԵՑՈՒԹՅՈՒՆԸ

7.1. 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 իրավիճակներն են երկրաշարժը, ջրհեղեղը, պատերազմը, ռազմական և արտակարգ դրություն հայտարարելը, քաղաքական հուզումները, գործադուլները, հաղորդակցության

միջոցների աշխատանքի դադարեցումը, պետական մարմինների ակտերը և այլն, որոնք անհնարին են դարձնում սույն պայմանագրով պարտավորությունների կատարումը:

8. ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐԸ ՎԱՂԱԺԱՄԿԵՏ ԼՈՒԾԵԼՈՒ ՀԻՄՔԵՐԸ

8.1. Սեփականատիրոջ պահանջով կառուցապատման իրավունքի պայմանագիրը կարող է դատարանով վաղաժամկետ լուծվել, եթե կառուցապատողը՝

8.1.1. հողամասն օգտագործել է սույն պայմանագրի պայմանների կամ հողամասի նշանակության էական կամ բազմակի խախտումներով.

8.1.2. էականորեն վատթարացել է հողամասի վիճակը.

8.1.3. սույն պայմանագրով սահմանված վճարման ժամկետը լրանալուց հետո 2 անգամից ավելի չի կատարել վճարումը:

8.2. Կառուցապատողի պահանջով սույն պայմանագիրը կարող է դատարանով վաղաժամկետ լուծվել, եթե՝

8.2.1. սեփականատերը կառուցապատողի օգտագործմանը չի տրամադրել հողամասը կամ խոչընդոտներ է ստեղծել հողամասը պայմանագրի պայմաններին կամ դրա նշանակությանը համապատասխան օգտագործելու համար.

8.2.2. կառուցապատողին տրամադրված հողամասն ունի դրա օգտագործմանը խոչընդոտող թերություններ, որոնց մասին սեփականատերը չի նշել պայմանագիրը կնքելիս, որոնք նախապես հայտնի չեն եղել կառուցապատման իրավունք ունեցող անձին և վերջինս չպետք է հայտնաբերեր պայմանագիրը կնքելիս.

8.2.3. հանգամանքների բերումով, որոնց համար կառուցապատողը պատասխանատու չէ, հողամասը դարձել է օգտագործման համար ոչ պիտանի:

9. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ՓՈՓՈԽՈՒՄԸ, ԼՈՒԾՈՒՄԸ, ԳԱԳԱՐՈՒՄԸ ԵՎ ԵՐԿԱՐԱԶԳՈՒՄԸ

9.1. Պայմանագրի պայմանների փոփոխումը, դրա լուծումը կատարվում են կողմերի համաձայնությամբ:

9.2. Պայմանագիրը դադարում է՝

9.2.1. կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ.

9.2.2. պայմանագրի ժամկետը լրանալու դեպքում:

9.3. Կառուցապատողը սույն պայմանագրով իր ստանձնած պարտավորությունների պատշաճ կատարման դեպքում պայմանագրի ժամկետն ավարտվելուց հետո այլ անձանց նկատմամբ՝ նույն տարածքի կառուցապատման իրավունքի (օգտագործման) նոր պայմանագիր կնքելու նախապատվության իրավունք ունի:

9.4. Պայմանագրով նախատեսված կառուցապատման իրավունքի (օգտագործման) նոր պայմանագիր կնքելու նախապատվության վերաբերյալ դրույթները չեն գործում, եթե կառուցապատողը միակողմանի դադարեցնում է պայմանագիրը կամ պայմանագրի գործողության ընթացքում ակնհայտորեն չի կատարում ներդրումային ծրագրի իրականացման նպատակով անհրաժեշտ գործողություններ:

10. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲԱՐԵԼԱՎՈՒՄՆԵՐԸ

10.1. Հողամասից կառուցապատողի կատարած բաժանելի բարելավումները համարվում են նրա սեփականությունը:

11. ԿՈՂՄԵՐԻ ԵՐԱՇԽԱՎՈՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ, ՀԱՎԱՍՏԻԱՑՈՒՄՆԵՐՆ ՈՒ ՀԱՄԱՁԱՅՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

11.1. Սույն պայմանագրի կնքմամբ կառուցապատողը երաշխավորում է, որ՝

11.1.1. սույն պայմանագրով սահմանված ժամկետում կիրականացնի ներդրումային ծրագիրը (կառուցապատման իրավունքով տրամադրված հողամասի մասով)՝ սեփական միջոցների հաշվին և վարկային միջոցների ներգրավմամբ:

11.2. Սույն պայմանագրի կնքմամբ սեփականատերը հավաստիացնում է, որ՝

11.2.1. հողամասում ժամանցի կենտրոնի ստեղծումը և շահագործումը համապատասխանում է հողամասի նպատակային նշանակությանը և վարձակալի կողմից այդ նպատակային նշանակությամբ հողամասն օգտագործելու դեպքում չեն խախտվի կամ սահմանափակվի երրորդ անձանց իրավունքներն ու շահերը.

11.2.2. հողամասը ծանրաբեռնված չէ երրորդ անձանց իրավունքներով, վեճի առարկա չի հանդիսանում, երրորդ անձինք հավակնություններ չունեն հողամասի նկատմամբ և երաշխավորում է սույն ենթակետով տրված հավաստիացումների պահպանումը պայմանագրի գործողության ամբողջ ժամանակահատվածում:

11.3. Սույն պայմանագրի կնքմամբ սեփականատերը երաշխավորում է, որ՝

11.3.1. որքանով որ սեփականատերը տեղեկացված է, գոյություն չունի որևէ հանգամանք, որի ուժով պայմանագիրը կարող է հետագայում ճանաչվել անվավեր.

11.3.2. որքանով որ սեփականատերը տեղեկացված է, գոյություն չունի որևէ հանգամանք, որի ուժով որևէ երրորդ անձ կարող է պահանջ ներկայացնել հողամասի կամ դրա որևէ մասի նկատմամբ կամ պայմանագրի կնքման կապակցությամբ:

12. ՎԵՃԵՐԻ ԼՈՒԾՄԱՆ ԿԱՐԳԸ

12.1. Սույն պայմանագրի կապակցությամբ ծագած վեճերը լուծվում են բանակցությունների միջոցով: Համաձայնություն ձեռք չբերվելու դեպքում վեճերի լուծումը կատարվում է դատական կարգով:

13. ԱՅԼ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

13.1. Սույն պայմանագրով չնախատեսված դեպքերում կողմերն իրենց պարտավորությունները չկատարելու համար պատասխանատվության են ենթարկվում Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով:

13.2. Սույն պայմանագիրը կնքված է հայերենով, չորս օրինակից, որոնք ունեն հավասարազոր իրավաբանական ուժ: Յուրաքանչյուր կողմին տրվում է մեկական օրինակ:

13.3. Նոտարի վավերացրած կամ հաստատած պայմանագրի բնօրինակը համարվում է նոտարի մոտ պահպանվող օրինակը, իսկ բնօրինակի և մյուս օրինակների միջև հակասության դեպքում նախապատվությունը տրվում է բնօրինակին:

13.4. Սույն պայմանագրից ծագող իրավունքը ենթակա է պետական գրանցման՝ սույն պայմանագրի կնքման օրվանից սկսած 30-օրյա ժամկետում՝ անշարժ գույքի գտնվելու վայրի անշարժ գույքի պետական ռեգիստրի տարածքային ստորաբաժանումում՝ կառուցապատողի միջոցների հաշվին:

14. ԿՈՂՄԵՐԻ ՀԱՍՑԵՆԵՐԸ, ԲԱՆԿԱՅԻՆ ՎԱՎԵՐԱՊԱՅՄԱՆՆԵՐԸ ԵՎ
ՍՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Սեփականատեր	Կառուցապատող
<hr/>	<hr/>
(գտնվելու վայրը)	(գտնվելու վայրը)
<hr/>	<hr/>
(բանկային վավերապայմանները)	(բանկային վավերապայմանները)
<hr/>	<hr/>
(ստորագրությունը)	(ստորագրությունը)

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ
ՂԵԿԱՎԱՐ

Վ. ՍՏԵՓԱՆՅԱՆ