|  |  |
| --- | --- |
| `Բնակելի տարածքի վարձակալության № DN1-01/2022  ***Երևան 13 մայիսի 2022թ***    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, այսուհետ՝ «Վարձատու», մի կողմից.  և  \_\_\_\_\_\_\_\_\_, այսուհետ՝ «Վարձակալ», այսուհետ՝ համատեղ կոչվում են՝ «Կողմեր», իսկ անհատապես՝ «Կողմ», կնքել են 2022 թվականի մայիսի 13-ի № DN1-01/2022 բնակելի տարածքի վարձակալության պայմանագիրը (այսուհետ՝ Պայմանագիր) հետևյալի մասին.     1. **Պայմանագրի առարկա** 2. Վարձատուն հանձնում է, իսկ Վարձակալն ընդունում է ժամանակավոր տիրապետման և օգտագործման բնակելի տարածքը (այսուհետ՝ Բնակարան)՝ գտնվում է \_\_\_-րդ հարկում, ք.Երևան, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Բնակարանի նկատմամբ սեփականատիրոջ սեփականությունը հաստատված է | Договор найма жилого помещения № DN1-01/2022  ***г.Ереван «13» мая 2022 года***    \_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны,  и  \_\_\_\_\_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемый «Наниматель», именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор найма жилого помещения № DN1-01/2022 от 13 мая 2022 (далее – Договор) о нижеследующем:       * + - 1. **Предмет Договора**  1. Наймодатель сдает, а Наниматель принимает во временное владение и пользование жилое помещение (далее – Квартира): расположенное на \_\_\_\_\_ этаже, по адресу: г. Ереван, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Право собственности Наймодателя на Квартиру удостоверено |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | |
| 1. Պայմանագիրն ուժի մեջ է մտնում ստորագրման պահից և գործում է 12 ամիս, այսինքն՝ մինչև 2023 թվականի մայիսի 12-ը։ 2. **Իրավունքներ և պարտականություններ** 3. Վարձակալը պարտավոր է. 4. Օգտագործել Բնակարանը Պայմանագրի պայմաններին համապատասխան և իր ուղղակի նպատակով: 5. Գիշերը պահպանել լռություն, գիշերը, առավոտյան և երեկոյան ժամերին, ինչպես նաև հանգստյան օրերին վերանորոգման աշխատանքներ չկատարել։ 6. Բնակարանը պահել տեխնիկապես սարքին, սանիտարական և համապատասխանաբար հակահրդեհային վիճակում։ Պահպանել մաքրությունը և կարգուկանոնը։ 7. Չկատարել վարձակալած տարածքների վերակառուցում և վերազինում առանց տանտիրոջ գրավոր թույլտվության: 8. Բնակարանի ցանկացած վերանորոգում, ինժեներական և հաղորդակցության ցանցերի տեղափոխում, Վարձակալը պարտավոր է իրականացնել միայն Վարձատուի գրավոր թույլտվությամբ: 9. Տեղեկացնել տանտիրոջը (ոչ ուշ, քան մեկ ամիս առաջ) բնակելի տարածքի առաջիկա ազատելու մասին ինչպես պայմանագրի գործողության ժամկետի ավարտի, այնպես էլ վաղաժամկետ ազատման դեպքում, և հանձնել բնակարանը՝ համաձայն փոխանցման և ընդունման Ակտով (Պայմանագրի N 1 Հավելվածի ձև) Վարձատուին սարքին տեխնիկական, սանիտարական վիճակում: 10. Պայմանագրով սահմանված ժամկետներում վճարել վարձավճարը և փոխհատուցել Վարձատուի ջրամատակարարման և էլեկտրաէներգիայի սպառման ծախսերը: 11. Վարձակալված տարածքներում և ընդհանուր օգտագործման տարածքներում պահպանել հրդեհային անվտանգության միջոցառումները: 12. Երեք օրվա ընթացքում տեղեկացրեք Վարձատուին ձեր նոր անձնական տվայլների մասին, եթե դրանք փոխվեն: 13. Ազատորեն թույլ տալ Վարձատուի ներկայացուցիչներին մուտք գործել Բնակարան՝ վերահսկելու Պայմանագրի պայմանների պահպանումը և ժամանակին վերացնելու հայտնաբերված խախտումները: 14. Պայմանագրով Բնակելի տարածքների բարելավումները, որոնք իրականացվում են Վարձակալի կողմից սեփական միջոցների հաշվին, Վարձատուի հետ համաձայնեցված, որոնք կարող են բաժանելի լինել առանց վնասելու տարածքը և դրա հետագա շահագործումը, Վարձակալի սեփականությունն է: Կողմերի գրավոր համաձայնությամբ Վարձատուն իրավունք ունի վճարել կամ կազմակերպել վարձակալության ժամանակահատվածում բնակելի տարածքների բարելավման համար Վարձակալի ծախսերը, որից հետո այդ բարելավումները կդառնան նրա սեփականությունը:   2.1.12. Անմիջապես (հայտնաբերման փաստով) տեղեկացնել Վարձատուին, ինչպես նաև համապատասխան տեխնիկական ծառայություններին վթարների, ինժեներական հաղորդակցության և այլ սարքավորումների հայտնաբերված բոլոր վնասների, անսարքությունների և այլ թերությունների մասին:  2.2. Վարձատուն պարտավոր է.  2.2.1. Պայմանագրի ստորագրման օրվանից ոչ ուշ, քան երկու օր հետո Բնակարանը տրամադրել ժամանակավոր տիրապետման և օգտագործման պայմանագրում նշված պայմաններով:  2.2.2. Վարձակալի ներկայությամբ ստուգել ինժեներատեխնիկական կապի և այլ սարքավորումների սպասարկելիությունը, ինչպես նաև ծանոթացնել Վարձակալին դրա շահագործման կանոններին:  2.2.3. Բնակելի տարածքը հանձնելիս ստորագրել փոխանցման-ընդունման Ակտը և փոխանցել այն պայմանագրով նախատեսված պայմաններին համապատասխան վիճակում:   * + 1. Որևէ ձևով չմիջամտել տարածքի թույլատրելի օգտագործմանը՝ ինչպես ամբողջությամբ, այնպես էլ մասնակի, ինչպես նաև որևէ ձևով չմիջամտել տարածքի թույլատրելի օգտագործմանը, բացառությամբ Հայաստանի Հանրապետության գործող օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերի և Պայմանագրի։   2.2.5 Ջեռուցման, ջրամատակարարման, գազամատակարարման, էլեկտրականության, տանիքի վթարի դեպքում, որը տեղի է ունեցել ոչ Վարձակալի մեղքով, անհապաղ ձեռնարկել բոլոր անհրաժեշտ միջոցները դրանք վերացնելու համար, միջոցներ չձեռնարկելու դեպքում Վարձատուն պատասխանատվություն է կրում գործող օրենսդրությանը համապատասխան:   * + 1. Իր հաշվին կատարել տարածքի հիմնանորոգում: Եթե ​​Վարձատուն ներգրավում է Վարձակալին նման վերանորոգման համար, Վարձատուն պարտավորվում է փոխհատուցել Վարձակալին կատարված ծախսերը՝ լրացուցիչ պայմանագրով սահմանված կարգով և ժամկետներում:     2. Վարձատուն իրավունք ունի չփոխհատուցել Վարձակալին օբյեկտի բարելավման ծախսերը, եթե այդ բարելավումները անբաժանելի են՝ առանց վնասելու օբյեկտին և իրականացվում են Վարձակալի կողմից առանց Վարձատուի գրավոր համաձայնության:   2.2.8. Ժամանակին տեղեկացնել Վարձակալին Պայմանագրի առարկայի հետ կապված ցանկացած իրադարձության մասին, որը կարող է էականորեն ազդել նրա շահերի վրա:   * + 1. Ժամանակին տեղեկացրեք Վարձակալին բնակարանի գտնվելու տարածքում կատարված բոլոր վերանորոգման աշխատանքների մասին:   2.2.9. Տրամադրել Վարձակալին խորհրդատվական, տեղեկատվական և այլ օգնություն՝ տարածքը առավելագույնս արդյունավետ և գրագետ օգտագործելու համար:  2.2.10 Պայմանագրի ժամկետը լրանալուց հետո կամ վաղաժամկետ դադարեցման դեպքում, սույն Պայմանագրում նշված պայմաններին համապատասխան, ընդունել Բնակարանը և ստորագրել հանձնման-ընդունման Ակտը (Պայմանագրի N 1 Հավելվածի ձևով):  2.2.11. Ժամանակին և ողջամիտ ժամկետում (բայց առնվազն տարին երկու անգամ) իրականացնել տարածքի, դրա ինժեներա-տեխնիկական հաղորդակցության և այլ սարքավորումների կանխարգելիչ ստուգում:  **3. Պայմանագրով նախատեսված վճարումներ և հաշվարկներ**   1. Վարձակալը վարձավճարը վճարում է Վարձատուին **ամսական \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) դրամ** չափով։ Վճարումը կատարվում է մինչև ամսի \_\_\_\_-ը (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) հաջորդ ամսվա համար։ 2. Հանձնման-ընդունման Ակտը ստորագրելու օրվանից մեկ բանկային օրվա ընթացքում Վարձակալը պարտավոր է վճարել առաջին ամսվա վարձավճարը, ինչպես նաև Վարձատուի հաշվին փոխանցել գումար՝   **ամսական \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) դրամ**, որպես երաշխիքային ավանդ։ Սույն Պայմանագրի դադարեցման դեպքում նշված երաշխիքային ավանդը համարվում է Բնակարանի վարձակալության վերջին ամսվա վարձավճար:   1. Վարձակալը պարտավոր է Վարձատուին փոխանցել **\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** ՀՀ դրամի չափով ապահովագրական ավանդ Պայմանագրի Հավելված 2-ում նշված Բնակարանի հետ միասին փոխանցված գույքի համար: Նշված ապահովագրական ավանդը Վարձակալի կողմից փոխանցվում է Վարձատուին հետևյալ հաջորդականությամբ.   - Հանձնման-ընդունման Ակտը ստորագրելիս երաշխիքային ավանդի գումարի 100% (հարյուր) տոկոսը (Պայմանագրի Հավելված 1);  Նշված ապահովագրական ավանդը ենթակա է ամբողջությամբ վերադարձման Վարձակալին` ստորագրելով տարածքի հանձնման-ընդունման Ակտը (Պայմանագրի Հավելված 1)՝ այդ Ակտի մեջ նշված գույքի ապահովության և պատշաճ վիճակի դեպքում: Վերոնշյալ գույքը վնասվելու դեպքում (բացառությամբ բնականի մաշվածության) Վարձատուն պահպանում է ապահովագրական ավանդի այն մասը, որը համապատասխանում է պատճառված վնասին, մինչև դրա լրիվ պահպանումը:  Եթե ​​երաշխիքային ավանդի գումարն ամբողջությամբ չի ծածկում պատճառված վնասի չափը, Վարձատուն իրավունք ունի օրենքով սահմանված կարգով պահանջել վնասի ամբողջական փոխհատուցում:  3.4. Վարձավճարի չափը կարող է ճշգրտվել Պայմանագրի գործողության ընթացքում՝ պետական ​​մարմինների կողմից վարձավճարի արժեքի վրա ազդող որոշումներ, որոշումներ և այլն ընդունելու դեպքում, ինչպես նաև գնաճի ցուցանիշի ավելի մեծ փոփոխության դեպքում։ Համաձայնագրի ստորագրման պահից 30%-ից: Եթե ​​Վարձատուն որոշի փոխել վարձավճարը նշված հանգամանքներից ելնելով, նա պարտավոր է այդ մասին գրավոր տեղեկացնել Վարձակալին առաջարկվող փոփոխությունից 10 օր առաջ: Այս դեպքում վարձակալության նոր դրույքաչափը ներդրվում է Վարձակալի ծանուցման օրվանից 10 օր հետո:  3.5. 3 (երեք) բանկային օրից ավելի վարձավճարի ուշացման դեպքում Վարձակալը ուշացման յուրաքանչյուր օրացուցային օրվա համար վճարում է տույժ՝ ժամանակին չվճարված գումարի 5 (հինգ) տոկոսի չափով:  3.6. Տույժի վճարումը չի ազատում Պայմանագրով նախատեսված իր պարտավորությունների կատարումից:  3.7. Յոթ բանկային օրից ավելի վճարման ուշացման դեպքում Վարձատուն իրավունք ունի Վարձակալին արգելել օգտվել վարձակալված տարածքից: Միևնույն ժամանակ, Վարձակալն իրավունք չունի Վարձատուին ներկայացնել վարձակալված տարածքից օգտվելու անկարողության պատճառով իր կրած ծախսերն ու վնասները:  3.8. Վարձակալն իրավունք ունի Վարձատուից պահանջել նվազեցնել վարձավճարը համապատասխան չափով (համամասնությամբ), եթե հանգամանքներից ելնելով, որոնց վրա նա չի կարող ազդել, և որի հետևանքով չի կարող պատասխանատվություն կրել, վարձակալության օգտագործման պայմանները Պայմանագրով նախատեսված տարածքները կամ վարձակալած բնակարանների վիճակը զգալիորեն վատթարացել են։  3.9. Վարձավճարի չափը Վարձատուն կարող է փոխել ոչ ավելի, քան տարին մեկ անգամ: Եթե ​​Վարձատուն որոշում է փոխել վարձավճարը, նա պարտավոր է գրավոր տեղեկացնել Վարձակալին առաջարկվող փոփոխությունից 60 օր առաջ:  **4. Ֆորս մաժոր**  4.1. Կողմերն ազատվում են պատասխանատվությունից՝ պայմանագրով նախատեսված պարտավորությունները մասնակի կամ ամբողջությամբ չկատարելու համար, եթե դա պայմանավորված է ֆորսմաժորային հանգամանքներով, որոնք առաջացել են Պայմանագրի կնքումից հետո՝ արտակարգ իրադարձությունների հետևանքով, որոնց առաջացումը Կողմը, չի կատարել պարտավորությունը ամբողջությամբ կամ մասամբ, չի կարողացել ոչ կանխատեսել, ոչ կանխել ողջամիտ մեթոդներով:  4.2. 4.1 կետում նշված հանգամանքների առաջացման դեպքում Պայմանագրով Կողմը, որի համար անհնար է դարձել կատարել Պայմանագրով նախատեսված իր պարտավորությունները, պետք է անհապաղ գրավոր տեղեկացնի մյուս Կողմին դրանց մասին՝ կցելով համապատասխան ապացույցները:   1. **Համաձայնագրի փոփոխություն և դադարեցում**   5.1. Պայմանագրում փոփոխություններ և լրացումներ են կատարվում լրացուցիչ համաձայնագրի ստորագրմամբ, որը Պայմանագրի անբաժանելի մասն է:  5.2. Պայմանագիրը կարող է դադարեցվել Կողմերի համաձայնությամբ:  5.3. Եթե ​​Վարձակալը ցանկություն է հայտնում վաղաժամկետ դադարեցնել Պայմանագիրը, նա պարտավոր է գրավոր տեղեկացնել Վարձատուին տարածքն ազատելու ակնկալվող ամսաթվից առնվազն մեկ ամիս առաջ:   * 1. Եթե ​​Վարձակալը երկու ամսից ավելի բացակայում է վարձակալված տարածքից, և վարձավճարը չի վճարվել նշված ժամկետի համար, Վարձատուն իրավունք ունի տարածք բացել այնտեղ գտնվող գույքի գույքագրման և նոր Վարձակալին այդ տարածքների փոխանցման համար: Տարածքը բացվում է հանձնաժողովի կողմից առնվազն երկու անշահախնդիր անձանց (վկաների) ներկայությամբ՝ բացման օրվա և ժամի մասին Վարձակալին գրավոր ծանուցելով:   2. Վարձատուն իրավունք ունի միակողմանիորեն վաղաժամկետ լուծել Պայմանագիրը այն դեպքերում, երբ Վարձակալը խախտում է կամ չի կատարում Պայմանագրի պայմանները, ինչպես նաև 30 օրվա ընթացքում չի վերացնում խախտումները:   3. Վարձակալն ունի նշված տարածքը նոր ժամկետով վարձակալելու նախապատվության իրավունք:   4. Վարձակալն իրավունք ունի ժամկետից շուտ լուծել Պայմանագիրը՝ բնակարանի վաճառքի դեպքում՝ 30 օր առաջ ծանուցելով Վարձակալին:   5. Համաձայնագիրը երկարացնելու կամ նույն ժամկետով նոր պայմանագիր կնքելու համար Վարձակալը պարտավոր է Պայմանագրի գործողության ժամկետի ավարտից մեկ ամիս առաջ Վարձատուին գրավոր տեղեկացնել իր մտադրության մասին: Նման ծանուցման կամ նոր պայմանագրի պայմանների վերաբերյալ Կողմերի միջև համաձայնության բացակայության դեպքում սույն Պայմանագիրը համարվում է դադարեցված սույն Պայմանագրում նշված դրա գործողության ժամկետը լրանալու օրը: Այս դեպքում Վարձակալը պարտավոր է ազատել վարձակալած տարածքը և այն հանձնել Վարձատուի ներկայացուցչին` համաձայն հանձնման-ընդունման Ակտի, ոչ ուշ, քան սույն Պայմանագրում որպես սույն Պայմանագրի վերջին օր նշված օրը:  1. **Այլ պայմաններ**   6.1. Կոմունալ ծառայությունները (բացառությամբ էլեկտրաէներգիայի և ջրի, գազ) ներառված են վարձավճարի մեջ և վճարում է Վարձատուն: Էլեկտրաէներգիայի և ջրի, գազ սպառման ծախսերը Վարձակալը փոխհատուցում է Վարձատուին՝ հաշվիչի փաստացի ցուցմունքների համաձայն:  6.2. Հեռախոսային գծի օգտագործում, ինտերնետ մուտք գործելու հատուկ գիծ, ​​վարձակալած տարածքների մաքրման ծառայություններ Վարձակալը վճարում է ինքնուրույն:   * 1. Բնակարանը վարձով է տրվում Վարձակալին բնակության համար, և նրան արգելվում է Բնակարանն օգտագործել այլ նպատակով, ինչպես նաև ենթավարձակալություն տալ։   2. Սույն Պայմանագրի գործողության ընթացքում տարածքը բնակվելու և օգտագործելու նրա հետ հավասար իրավունքներ ունեն ստորև նշված անձինք։ Թվարկված անձանց բոլոր գործողությունների համար, որոնք վնաս են հասցրել բնակելի տարածքին կամ այլ կերպ խախտել են երրորդ անձանց իրավունքները և օրինական շահերը (հարևաններ, ԲՍԸ, կառավարող ընկերություն, մատակարարման կազմակերպություններ և այլն), պատասխանատվություն է կրում Վարձակալը Վարձատուի ինչպես նաև երրորդ անձանց առջև:   Բնակարանում Վարձակալի հետ միասին կբնակվեն հետևյալ անձինք.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   * 1. Վարձակալի և ժամանակավոր պետական ​​գրանցման 6.2 կետում թվարկված անձանց կողմից բնակության վայրում գրանցումն իրականացվում է միայն Վարձատուի գրավոր համաձայնությամբ և օրենքով սահմանված կարգով:   2. Վարձակալը, սույն Պայմանագրով վարձակալված բնակելի տարածքների օգտագործման հետ մեկտեղ, իրավունք ունի օգտագործել բնակելի շենքի ընդհանուր տարածքը, տան հենարանային կառույցները, մեխանիկական, էլեկտրական, սանիտարա-տեխնիկական և այլ սարքավորումները վարձակալված բնակարանից դուրս կամ ներս, որոնք սպասարկում են մեկից ավելի բնակարաններ։   3. Վարձակալը պատասխանատվություն է կրում Բնակարանի, գույքի և սարքավորումների, ինչպես նաև հարակից տարածքներին հասցված վնասի համար, որը պատճառվել է Վարձակալի և (կամ) նրա ընտանիքի անդամների, նրա հյուրերի, ինչպես նաև ընտանի կենդանիների մեղքով կամ կոպիտ անփութության հետևանքով: Վնասը որոշելիս բնական մաշվածությունը հաշվի չի առնվում։   Եթե ​​այլ բան սահմանված չէ Պայմանագրի Կողմերի կողմից դրա պայմանների կատարման գործընթացում, Պայմանագրի գործողության ընթացքում վարձակալված տարածքների պատահական կորստի կամ պատահական վնասման ռիսկը կրում է Վարձատուն:   1. **Վերջնական դրույթներ**   7.1. Սույն Պայմանագրի չկատարման կամ ոչ պատշաճ կատարման համար Կողմերը պատասխանատվություն են կրում Հայաստանի Հանրապետության գործող օրենսդրությամբ և սույն Պայմանագրով:  7.2. Սույն Պայմանագրից բխող բոլոր վեճերն ու տարաձայնությունները Կողմերը պարտավորվում են լուծել բանակցությունների միջոցով, իսկ համաձայնության չգալու դեպքում՝ Հայաստանի Հանրապետության գործող օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:  7.3. Սույն Պայմանագրով չնախատեսված բոլոր այլ առումներով Կողմերը առաջնորդվում են Հայաստանի Հանրապետության գործող օրենսդրությամբ:  7.4. Սույն Պայմանագրի առարկայի հետ կապված Կողմերի միջև նախկինում կնքված բոլոր պայմանագրերն ու համաձայնագրերը առոչինչ են դառնում և համարվում են դադարեցված սույն Պայմանագրի ստորագրման պահից:  7.5. Սույն Պայմանագրիը կազմված է երկու օրինակից, որոնք ունեն հավասար իրավաբանական ուժ, յուրաքանչյուր Կողմի համար մեկական: | 1. Договор вступает в силу с момента подписания и действует 12 месяцев, то есть до **12 мая 2023** года. 2. **Права и обязанности** 3. Наниматель обязан: 4. Использовать Квартиру в соответствии с условиями Договора и по прямому назначению. 5. Соблюдать тишину в ночное время, не проводить ремонтные работы в ночные, утренние и вечерние часы, а также в выходные дни. 6. Содержать Квартиру в технически исправном, надлежащем санитарном и соответствующем противопожарном состоянии. Соблюдать чистоту и порядок. 7. Не производить никаких перепланировок и переоборудования нанимаемых помещений без письменного разрешения Наймодателя. 8. Любой ремонт жилого помещения, перенос инженерных сетей и коммуникаций Наниматель обязан выполнять только с письменного разрешения Наймодателя. 9. Сообщить Наймодателю (не позднее, чем за один месяц) о предстоящем освобождении жилого помещения как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном освобождении, и сдать Квартиру по Акту приема-передачи (по форме Приложения № 1 к Договору) Наймодателю в исправном техническом, санитарном состоянии. 10. В установленные Договором сроки вносить арендную плату и компенсировать затраты Наймодателя на оплату водоснабжения, потребления электроэнергии. 11. Соблюдать меры противопожарной безопасности в нанимаемых (арендуемых) помещениях и в местах общего пользования. 12. В трехдневный срок сообщить Наймодателю свои новые реквизиты в случае их изменения. 13. Беспрепятственно допускать в Квартиру представителей Наймодателя для контроля соблюдения условий Договора и в установленные сроки устранять выявленные нарушения. 14. Улучшения жилого помещения по Договору, осуществленные Нанимателем за свой счет, согласованные с Наймодателем, которые могут быть отделимы без ущерба для помещения и его дальнейшей эксплуатации, являются собственностью Нанимателя. По письменному соглашению Сторон Наймодатель вправе оплатить или оформить в счет арендной платы расходы Нанимателя по улучшению жилого помещения в период найма, после чего указанные улучшения перейдут в его собственность.   2.1.12. Незамедлительно (по факту обнаружения) уведомить Наймодателя, а также соответствующие технические службы об авариях, обо всех обнаруженных повреждениях, неисправностях и иных дефектах инженерно-технических коммуникаций и другого оборудования.  2.2. Наймодатель обязан:  2.2.1. Не позднее двух дней с момента подписания Договора предоставить во временное владение и пользование Квартиру на условиях, определенных Договором.  2.2.2. В присутствии Нанимателя проверить исправность инженерно-технических коммуникаций и другого оборудования, а также ознакомить Нанимателя с правилами его эксплуатации.  2.2.3. При передаче жилого помещения подписать Акт приемки-передачи и передать его в состоянии, соответствующем условиям Договора.   * + 1. Не препятствовать в какой-либо форме разрешенному использованию помещения как полностью, так и частично, а также не вмешиваться в какой-либо форме в разрешенное использование помещения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Республики Армения и Договором.   2.2.5 В случае аварии отопления, водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, кровли, произошедших не по вине Нанимателя, немедленно принимать все необходимые меры по их устранению, в случае непринятия мер Наймодатель несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.   * + 1. Производить капитальный ремонт помещений за свой счет. В случае привлечения Наймодателем для такого ремонта Нанимателя, Наймодатель обязуется возместить Нанимателю стоимость понесенных затрат в порядке и сроки, определяемые дополнительным соглашением.     2. Наймодатель вправе не возмещать Нанимателю расходы по улучшению объекта, если эти улучшения являются неотделимыми без ущерба для объекта и осуществлены Нанимателем без письменного согласия Наймодателя.   2.2.8. Своевременно информировать Нанимателя о любых событиях, касающихся предмета Договора, которые могут существенным образом затронуть его интересы.   * + 1. Своевременно информировать Нанимателя обо всех ремонтных работах, проводимых на территории, где находится Квартиру.   2.2.9. Оказывать Нанимателю консультационную, информационную и иную помощь в целях наиболее эффективного и грамотного использования жилого помещения.  2.2.10 По истечении срока действия или в случае досрочного прекращения Договора, в соответствии с условиями, определенными настоящим Договором, принять Квартиру и подписать акт сдачи-приемки (по форме Приложения № 1 к Договору).  2.2.11. Своевременно и в разумный срок (но не реже двух раз в год) производить профилактический осмотр помещения, его инженерно-технических коммуникаций и другого оборудования.  **3. Платежи и расчеты по Договору**   1. Наниматель оплачивает Наймодателю арендную плату в размере   **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) драм в месяц**. Оплата производится до \_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) числа ежемесячно за следующий месяц.   1. В течение одного банковского дня с момента подписания Акта приема‑передачи жилого помещения Наниматель обязан внести арендную плату за первый месяц, а также перечислить на счет Наймодателя сумму, в размере   **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) драм в месяц**, в качестве обеспечительного платежа. В случае расторжения настоящего Договора указанный обеспечительный платеж считается арендной платой за последний месяц найма Квартиры.   1. Наниматель обязан передать Наймодателю страховой депозит в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) драм** за переданное вместе с Квартирой имущество, перечисленное в Приложении 2 к Договору. Указанный страховой депозит Наниматель передаёт Наймодателю в следующем порядке:   - 100 % (сто) процентов от размера страхового депозита, при подписании Акта приема‑передачи (Приложение 1 к Договору);  Указанный страховой депозит подлежит возврату Нанимателю в полном объеме при подписании Акта сдачи-приемки помещений (Приложение 1 к Договору) в случае сохранности и надлежащего состояния имущества перечисленного в Акте приёма-передачи. В случае причинения ущерба вышепоименованному имуществу (без учета естественного износа) Наймодатель удерживает соответствующую причиненному ущербу часть страхового депозита вплоть до полного его удержания.  Если размер страхового депозита полностью не покрывает размер причиненного ущерба, Наймодатель вправе добиваться полного возмещения ущерба в предусмотренном законом порядке.  3.4. Размер арендной платы может корректироваться в период действия Договора, в случае принятия государственными органами постановлений, решений и т.д., влияющих на себестоимость арендной платы, а также при изменении индекса инфляции более чем на 30% с момента подписания Договора. В случае принятия Наймодателем решения об изменении арендной платы, вызванного указанными обстоятельствами, он обязан известить об этом Нанимателя в письменной форме за 10 дней до предполагаемого изменения. При этом новая ставка арендной платы вводится по истечении 10 дней с момента извещения Нанимателя.  3.5. В случае задержки арендной платы более чем на 3 (три) банковских дня Наниматель выплачивает пеню в размере 5 (пяти) % от своевременно невыплаченной суммы за каждый календарный день просрочки.  3.6. Уплата неустойки не освобождает от исполнения своих обязательств по Договору.  3.7. В случае просрочки платежа более чем на семь банковских дней Наймодатель имеет право запретить Нанимателю пользоваться арендуемым помещением. При этом Наниматель не вправе предъявлять Наймодателю расходы и убытки, понесенные им вследствие невозможности пользоваться арендуемым помещением.  3.8. Наниматель вправе требовать от Наймодателя уменьшения платы за аренду в соответствующем размере (пропорции), если в силу обстоятельств, на которые он не может повлиять, и за результат наступления которых не может быть ответствен, условия использования нанятого жилого помещения, предусмотренные Договором или состояние находящегося в найме жилого помещения, существенно ухудшились.  3.9. Размер арендной платы может быть изменен Наймодателем не чаще 1 раза в год. В случае принятия Наймодателем решения об изменении арендной платы, он обязан известить об этом Нанимателя в письменной форме за 60 дней до предполагаемого изменения.  **4. Форс-мажор**  4.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая обязательство полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными методами.  4.2. При наступлении указанных в п. 4.1 обстоятельств Сторона по Договору, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по Договору, должна в кратчайший срок известить о них в письменной форме другую Сторону с приложением соответствующих свидетельств.   1. **Изменение и расторжение Договора**   5.1. Изменения и дополнения к Договору вносятся путем подписания дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью Договора.  5.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.  5.3. Если Наниматель изъявит желание досрочно расторгнуть Договор, он обязан письменно уведомить об этом Наймодателя не менее чем за один месяц до предполагаемой даты освобождения помещения.  5.4 Наймодатель имеет право в случае отсутствия Нанимателя на арендуемых помещениях более двух месяцев и не внесения арендной платы за указанный срок вскрыть помещение для описи находящегося там имущества и для передачи указанных помещений новому Нанимателю. Помещения вскрываются комиссией в присутствии не менее двух незаинтересованных лиц (свидетелей) с направлением письменного уведомления Нанимателю о дате и времени вскрытия.  5.5 Наймодатель имеет право досрочно расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случаях, когда Наниматель нарушает или не исполняет условия Договора, а также не устраняет нарушения в течение 30 дней.   * 1. Наниматель имеет преимущественное право найма указанного помещения на новый срок.   2. Наймодатель имеет право досрочно расторгнуть Договор, в случае продажи квартиры, предупредив об этом Нанимателя за 30 дней.   3. Для пролонгации Договора или заключения нового договора на тот же срок Наниматель обязан письменно уведомить Наймодателя о своем намерении за один месяц до даты окончания Договора. В случае отсутствия такого уведомления или при не достижении согласия между Сторонами об условиях нового договора настоящий Договор считается расторгнутым в день окончания его действия, указанного в настоящем Договоре. В таком случае Наниматель обязан освободить нанятое помещение и сдать его представителю Наймодателя по акту приема-передачи не позднее дня, указанного в настоящем Договоре как последний день действия настоящего Договора.  1. **Прочие условия**   6.1. Коммунальные платежи (за исключением электроэнергии, воды, газа) входят в стоимость арендной платы и оплачиваются Наймодателем. Расходы на потребление электроэнергии и воды, газа компенсируются Нанимателем Наймодателю по фактическим показаниям счётчиков.  6.2. Использование телефонной линии, выделенной линии для доступа в сеть Интернет, услуги по уборке арендованного помещения Наниматель оплачивает самостоятельно.   * 1. Квартира сдается Нанимателю для проживания, и ему запрещается использовать Квартиру по другому назначению, а также сдавать в субаренду.   6.4 Нижеперечисленные лица имеют равные с ним права на проживание и использование жилого помещения в течение срока настоящего Договора. За все действия перечисленных лиц, причинивших ущерб жилому помещению либо иным образом нарушивших права и законные интересы третьих лиц (соседи, ТСЖ, управляющая компания, снабжающие организации и т.д.), ответственность перед Наймодателем, а также третьими лицами несет Наниматель.  Вместе с Арендатором в Квартире будут проживать следующие лица:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   * 1. Оформление Нанимателем и перечисленными в п.6.2 лицами временной государственной регистрации по месту пребывания осуществляется только с письменного согласия Наймодателя и в установленном законом порядке.   2. Наниматель наряду с пользованием жилым помещением, арендуемым по настоящему Договору, вправе пользоваться общими помещениями жилого дома, несущими конструкциями дома, механическим, электрическим, санитарно-техническим и иным оборудованием за пределами или внутри нанимаемой квартиры, обслуживающим более одной квартиры.   6.7 Наниматель несет ответственность за ущерб Квартире, имуществу и оборудованию, а также прилегающим помещениям, нанесенный по вине или по грубой неосторожности Нанимателя и/или членов его семьи, его гостей, а также домашних животных. При определении ущерба естественный износ не учитывается.  Если иное не будет установлено Сторонами Договора в процессе исполнения его условий, риск случайной гибели или случайного повреждения, переданного в найм жилого помещения в течение срока действия Договора, несет Наймодатель.   1. **Заключительные положения**   7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Республики Армения и настоящим Договором.  7.2. Все споры и разногласия, вытекающие из настоящего Договора, Стороны обязуются решать путем переговоров, а при не достижении согласия — в порядке, предусмотренном действующим законодательством Республики Армения.  7.3. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Республики Армения.  7.4. Все предыдущие договоры и соглашения между Сторонами, касающиеся предмета настоящего Договора, теряют силу и считаются расторгнутыми с момента подписания настоящего Договора.  7.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. |

1. **Կողմերի հասցեները և անձնական տվյալները**

**Վարձատու՝ Վարձակալ՝**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |

**Наймодатель: Наниматель:**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

/

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1** к Договору найма № DN1-01/2022 от 13.05.2022 г.

**АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ (сдачи-приёмки) жилого помещения,**

«13» мая 2022 г.

Настоящий акт составлен и подписан в двух экземплярах между

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Наниматель) и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Наймодатель) на основании вышеупомянутого Договора найма.

Наймодатель настоящим передал, а Наниматель принял Квартиру, расположенную по адресу:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Квартира).

Квартира передана Наймодателем и принята Нанимателем в состоянии, соответствующем условиям Договора найма № DN1-01/2022 от 13.05.2022 и Приложения № 2 к нему.

Показания счетчиков:

воды - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

электричество - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

газа - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Наймодатель передал, а Наниматель принял \_\_\_\_\_\_\_\_ комплектов ключей от Квартиры.

Осмотр Квартиры не выявил явных недостатков, кроме тех, которые могут быть указаны в прилагаемом перечне:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

При подписании настоящего акта Наймодатель передал, а Наниматель принял принял в счет страхового депозита денежную сумму в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) драм за переданное вместе с нежилым помещением имущество, перечисленное в Приложении № 2 к Договору.

**Наймодатель: Наниматель:**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2 к Договору найма№ DN1-01/2022 от 13.05.2022 г,**

**Перечень имущества, передаваемого вместе с Квартирой в аренду (стр. 1/2)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Кол-во, шт.** | **Состояние (от 1 до 5, где 5 – отличное, 1- неудовлетворительное) и примечания** | |
| **13.05.2022** | **\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **Гостиная** |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Спальня 1** |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Спальня 2** |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Коридор** |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Кладовая** |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Кухня** |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Лоджия** |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Балкон** |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Ванная комната** |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Набор ключей** |  | (\_\_ ключ\_\_ \_магнит\_\_) |  |

**Наймодатель: Наниматель:**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/