



## ԴՐԱՄԱՇՆՈՐՀԻ ՏՐԱՄԱԴՐՄԱՆ, ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ

### ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ՈՒ ԱՌՈՒՎԱՃԱՌՔԻ ՆԱԽՆԱԿԱՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ

ք. Երևան

« » \_\_\_\_\_ 2024թ.

այսուհետ՝ «Շահառու-գնորդ» («Գնորդ»), մի կողմից, և «Համահայկական կոնգրես» բարեգործական հասարակական կազմակերպությունը, այսուհետ՝ «Համաֆինանսավորողվաճառող» («Վաճառող»), ի դեմս՝ նախագահ Արմեն Բադալյանի, որը գործում է կազմակերպության կանոնադրության հիման վրա, մյուս կողմից, կնքեցին սույն պայմանագիրը հետևյալի մասին:

#### 1. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԱՌԱՐԿԱՆ

- 1.1. Վաճառողը կառուցում և վաճառում է, իսկ Գնորդը, որպես սեփականություն, վճարում և ձեռք է բերում **53 (հիսուներեք) քմ** ներքին մակերեսով բնակարան (այսուհետ՝ «Օբյեկտ») Երևանյան արվարձանային Ամերիկյան Էկոավանում՝ «Ակադեմիական քաղաք» նախագծի հարևանությամբ:
- 1.2. Էկոավանը «Համահայկական կոնգրես» բարեգործական հասարակական կազմակերպության նախագիծն է: Էկոավանը մասնավոր բնակելի թաղամաս է, որն ունի համակեցության հատուկ կանոնակարգ, որին հետևելը պարտադիր է բոլոր բնակիչների և էկոավան այցելող հյուրերի համար: Էկոավանի զարգացման հիմքում դրված է «ՄԱԿ-ի կայուն զարգացման նպատակները» (Հավելված 1):
- 1.3. Էկոավանի կառուցապատումն ու հետագա կառավարումն իրականացնում է «Համահայկական կոնգրես» բարեգործական հասարակական կազմակերպությունը:
- 1.4. Գնորդը հանդիսանում է «Համահայկական կոնգրես» ՀԿ-ի շահառու:
- 1.5. Շահառու-գնորդի կողմից բնակարանի գնման պայմանագրային պարտավորությունը կազմում է **10900000 (տասը միլիոն ինը հարյուր հազար) ՀՀ դրամ**, բնակարանի կառուցապատման մնացյալ ծախսերն իրականացվում է «Համահայկական կոնգրես» բարեգործական հասարակական կազմակերպությունը դրամաշնորհային աջակցությամբ: Դրամաշնորհային միջոցները սահմանափակ են, համաֆինանսավորումն իրականացվում է ստորագրված պայմանագրերի ժամանակային առաջնահերթությամբ:
- 1.6. Բնակարանի կառուցապատման ժամկետները սահմանվում են պաշտոնապես հաստատված նախագծային փաստաթղթերի ժամանակացույցով. կառուցապատման վերջնաժամկետը հաշվարկվում է սույն պայմանագիրն ուժի մեջ մտնելուց պահից սկսած 2 (երկու) տարվա ժամանակահատվածը:



**2. ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ՆԿԱՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆԸ.**

2.1. Կառուցապատման աշխատանքները ներառում են բնակարանների նախնական ամրագրման, շինարարական հրապարակի նախապատրաստման, հողային, շինության հիմքի կառուցման, կարկասի կառուցման, կոմունիկացիաների անցկացման, երեսպատման, արտաքին հարդարման, արտաքին դռան ու պատուհանների տեղադրման, տանիքի կառուցման, տարածքի բարեկարգման աշխատանքները:

**3. ՎՃԱՐՈՒՄՆԵՐԻ ՓՈԻԼԵՐԸ.**

- 3.1. Սույն պայմանագիրը կնքելուց հետո 3 (երեք) աշխատանքային օրվա ընթացքում Գնորդը Վաճառողի հաշվեհամարին է փոխանցում կանխավճար՝ 2000000 (երկու միլիոն) ՀՀ դրամ:
- 3.2. Սույն պայմանագիրն ուժի մեջ է մտնում Շահառու-գնորդի կողմից կանխավճարի վճարումը իրականացնելու պահից:
- 3.3. Շահառու-գնորդը մինչև կառուցապատման մեկնարկը ցանկացած ժամանակ կարող է դուրս գալ նախագծից՝ գրասենյակում ստորագրելով սույն պայմանագրի դադարեցման մասին համաձայնագիր: Շահառու-գնորդի կողմից վճարված կանխավճարը 15 (տասնհինգ) աշխատանքային օրվա ընթացքում փոխանցվում է Շահառու-գնորդի հաշվեհամարին:
- 3.4. Շահառու-գնորդը բնակարանի կառուցապատման արժեքի մնացած մասը՝ 8900000 (ութե միլիոն ինը հարյուր հազար) ՀՀ դրամ վճարում է տարածամկետ վճարումներով շինարարական աշխատանքների մեկնարկից սկսած կամ հիփոթեքային վարկավորմամբ: Նշված վճարումների վերաբերյալ պարտավորություններն ամրագրվում են առանձին պայմանագրով:
- 3.5. Շահառու-գնորդի կողմից վճարումները համարվում են կատարված Վաճառողի հաշվարկային հաշվին նստելու պահից:

**4. ԿՈՂՄԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԸ ԵՎ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ.**

**4.1. Վաճառողն իրավունք ունի.**

- 4.1.1. Սույն պայմանագրում նախատեսվող աշխատանքների իրականացման համար ներգրավել երրորդ անձանց՝ ապահովելով իրականացվող աշխատանքների վերահսկողությունը:
- 4.1.2. Դադարեցնելու պայմանագրի գործունեությունը, եթե Գնորդը իրականացնում է նախագծի հեղինակությունը վարկաբեկող գործողություններ:
- 4.1.3. Դադարեցնելու պայմանագրի գործունեությունը, եթե Գնորդը ժամանակին չի իրականացնում իր վճարային և սույն պայմանագրով նախատեսվող այլ պարտականությունները՝ Գնորդի կողմից համապատասխան վնասի հատուցմամբ:



4.1.4. Իր ընտրությամբ պահանջել վճարելու Օբյեկտի ամբողջական արժեքը կամ հրաժարվելու պայմանագիրը կատարելուց, եթե Գնորդը խախտել է սույն պայմանագրի դրույթները:

4.2. Վաճառողը պարտավոր է՝

- 4.2.1. Նախագծով նախատեսված ժամկետներում կառուցել և հանձնման-ընդունման ակտով Պատվիրատու-գնորդին փոխանցել Օբյեկտը:
- 4.2.2. Օբյեկտը հանձնելու հետ միաժամանակ Գնորդին հանձնել նրա պատկանելիքները և նրան վերաբերող բոլոր փաստաթղթերը:
- 4.2.3. Մշակել Գնորդի, ինչպես նաև նախագծի մեջ ներգրավված բոլոր ֆիզիկական ու իրավաբանական անձանց փոխհարաբերությունների ընթացակարգերը:

4.3. Գնորդն իրավունք ունի՝

- 4.3.1. Հրաժարվել սույն պայմանագիրը կատարելուց, եթե Վաճառողը հրաժարվում է հանձնել վաճառված Օբյեկտը, Օբյեկտի պատկանելիքներն ու փաստաթղթերը՝ Վաճառողի կողմից համապատասխան վնասի հատուցմամբ:
- 4.3.2. Եթե Վաճառողը Գնորդին հանձնել է սույն պայմանագրի 1.1 կետին չհամապատասխանող Օբյեկտ, պահանջել հանձնելու համապատասխան Օբյեկտը կամ հրաժարվել հանձնված Օբյեկտից կամ դրա համար վճարելուց, իսկ եթե Օբյեկտի համար վճարել է, ապա պահանջել վերադարձնելու վճարված գումարը:
- 4.3.3. Օբյեկտը հանձնելու վարձակալությամբ, միայն վարձակալները ևս պարտավորված կլինեն հետևելու Էկոավանի կանոնակարգի պարտադիր դրույթներին:

4.4. Գնորդը պարտավոր է՝

- 4.4.1. Հանդես գալ որպես Վաճառողի իրավահաջորդ՝ Օբյեկտի հետ կապված շահագործման և քաղաքաշինական բնույթի պարտավորություններում:
- 4.4.2. Օբյեկտի վերավաճառքի դեպքում ծանուցել նոր գնորդին Էկոավանի կանոնակարգի պարտադիր դրույթների մասին. նոր գնորդը հանդես է գալիս որպես Գնորդի իրավահաջորդ՝ նույն պարտականություններով և իրավունքներով:
- 4.4.3. Հետևել Էկոավանի կառավարման կանոնակարգին՝ պատշաճ իրականացնելով սեփական պարտավորությունները, այլ պարագայում պարտավորվում է վերադարձնելու դրամաշնորհային աջակցության ամբողջ արժեքը:

5. ԿՈՂՄԵՐԻ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ.

5.1. Կողմերը ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով գույքային պատասխանատվություն են կրում սույն պայմանագրով իրենց պարտավորությունները չկատարելու կամ անպատշաճ կատարելու համար:



**6. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԳՈՐԾՈՂՈՒԹՅՈՒՆԸ.**

6.1. Սույն պայմանագիրն գործում է մինչև կողմերի՝ սույն պայմանագրով նախատեսված պարտավորությունների կատարումը:

**7. ԱՆՀԱՂԹԱՀԱՐԵԼԻ ՈՒԺԻ ԱԶԴԵՑՈՒԹՅՈՒՆԸ (ՖՈՐՍ-ՄԱԺՈՐ).**

7.1. Սույն պայմանագրով նախատեսված 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: Եթե անհաղթահարելի ուժի ազդեցությունը շարունակվում է 3 (երեք) ամսից ավելի, ապա կողմերից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի լուծարել պայմանագիրը՝ այդ մասին նախապես տեղյակ պահելով մյուս կողմին:

**8. ՎԵՃԵՐԻ ԼՈՒԾՄԱՆ ԿԱՐԳԸ.**

- 8.1. Սույն պայմանագրի կապակցությամբ ծագած վեճերը լուծվում են բանակցությունների միջոցով (ընթացակարգը ներկայացնում է Համաֆինանսավորող-վաճառողը), համաձայնություն ձեռք չբերելու դեպքում վեճերի լուծումը հանձնվում է դատարանի քննությանը:
- 8.2. Սույն պայմանագրով չնախատեսված դեպքերում կողմերն իրենց պարտականությունները չկատարելու համար պատասխանատվության են ենթարկվում ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

**9. ԱՅԼ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ.**

9.1. Սույն պայմանագիրը կնքված է հայերեն լեզվով, երկու օրինակից, որոնք ունեն հավասարազոր իրավաբանական ուժ: Յուրաքանչյուր կողմին տրվում է մեկական օրինակ:

**10. ԿՈՂՄԵՐԻ ՎԱՎԵՐԱՊԱՅՄԱՆՆԵՐԸ ԵՎ ՍՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ.**

ՇԱՀԱՌՈՒ-ԳՆՈՐԴ	ՀԱՄԱՖԻՆԱՆՍԱՎՈՐՈՂ-ՎԱՃԱՌՈՂ
ԱԱՀ	«ՀԱՄԱՀԱՅԿԱԿԱՆ ԿՈՆԳՐԵՍ» ՀԿ
Անձնագիր	ՀՎՀՀ՝ 05541775
Հասցե	«ԻՆԵԿՈԲԱՆԿ» ՓԲԸ 2050122055191002
Հեռախոս	Ք. ԵՐԵՎԱՆ, ԼԵՌ ԿԱՄՍԱՐ 30/2, № 28/1
Էլ. փոստ	ՆԱԽԱԳԱՀ՝ ԱՐՄԵՆ ԲԱԴԱԼՅԱՆ



## ՀԱՎԵԼՎԱԾ

### ՀԱՎԵԼՎԱԾ 1. ԷԿՈՒՎԱՆԻ ՀԱՄԱԿԵՑՈՒԹՅԱՆ ԿԱՆՈՆԱԿԱՐԳՈՒՄԸ.

- Էկոավանը մասնավոր բնակելի թաղամաս է, որի կառավարումն իրականացնում է «Համահայկական կոնգրես» բարեգործական հասարակական կազմակերպությունը՝ սոցիալական ձեռներեցության չափանիշներով, «ՄԱԿ-ի կայուն զարգացման նպատակներին» համապատասխան:
- Էկոավանն ունի ընդհանուր անվտանգության, տեխնիկական սպասարկման համակարգ:
- Էկոավանի կառավարման գործառույթների կազմը ու դրանց համար բնակիչների վճարումների չափը որոշվում է Էկոավանի բնակիչների ընդհանուր ժողովի կողմից:
- Էկոավանի նպատակն է ձևավորելու Էկոլոգիական մաքուր միջավայր՝ համակեցության ընդհանուր զարգացման հնարավորություններով: - Էկոավանում արգելվում է՝
- ձևափոխելու բնակարանների արտաքին տեսքը,
- իրականացնել թաղամասի արտաքին տեսքը խաթարող ցանկացած ձեռնարկ,
- կառուցել կցակառույցներ կամ օժանդակ շինություններ,
- Արտաքին վերանորոգման կամ այլ բնույթի արտաքին աշխատանքների իրականացման համար անհրաժեշտ է Էկոավանի կառավարող կազմակերպության գրավոր համաձայնությունը:
- Էկոավան հնարավորություն է տալիս բնակիչներին ներգրավվելու համատեղ տնտեսվարման և ձեռներեցության գործունեության մեջ՝ սոցիալական ձեռներեցության չափանիշներով:
- Էկոավանի կառավարման մեջ բնակիչների մասնակցության և այլ մանրամասնություններն ամրագրվում են բնակիչների հետ բնակարանի շահագործման ժամանակ պարտադիր ստորագրվող համաձայնագրով, որով ամրագրվում է համակեցության կանոնակարգի մանրամասնությունները:
- Համակեցության կանոնակարգի հիմնական դրույթները, բացառության վերը նշված կետերի, որոնք պարտադիր են համակեցության համար, ընդունվում են բնակիչների համաձայնությամբ:

Էկոավանի կառավարիչ՝  
 «ՀԱՄԱՀԱՅԿԱԿԱՆ ԿՈՆԳՐԵՍ» ՀԿ