ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԵՎ ԱՌՔՈՒՎԱՃԱՌՔԻ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ

ք. Երևան « » _____ 2021թ.

_____

_____

_____

(անուն, ազգանուն, հայրանուն, անձնագրային տվյալներ, հասցե)

այսուհետ՝ «Պատվիրատու-գնորդ», մի կողմից, և «ՎԵՍՏ ՀԱՈՒՍ» սահմանափակ պատասխանատվության ընկերությունը, այսուհետ՝ «Կառուցապատող-վաճառող», ի դեմս՝ տնօրեն Արմեն Ռազմիկի Բաղայանի, որը գործում է ընկերության կանոնադրության հիման վրա, մյուս կողմից, կնքեցին սույն պայմանագիրը հետևյալի մասին:

1. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԱՌԱՐԿԱՆ

1.1. Կառուցապատող-վաճառողը կառուցում և վաճառում է, իսկ Պատվիրատու-գնորդը, որպես սեփականություն, վճարում և ձեռք է բերում _____ քմ ընդհանուր մակերեսով բնակարան (այսուհետ՝ «Օբյեկտ») ՀՀ, Կոտայքի մարզի, Ջրվեժ համայնքի, «Ձորաղբյուր» էկոավանում (նախնական համարակալմամբ՝ բնակարան № _____):
Պատվիրատու-գնորդին տրամադրվում է նաև հատուկ կարգավիճակ ունեցող հողատարածք (150-250 քմ մակերեսով)՝ թաղամասի կանոնակարգին համապատասխան անհատական օգտագործման համար (Հավելված 1):

1.2. «Ձորաղբյուր» էկոավանը «Վեստ Հաուս» հայ-ամերիկյան կառուցապատման նախաձեռնության նախագիծն է: Էկոավանը մասնավոր բնակելի թաղամաս է, որն ունի համակեցության հատուկ կանոնակարգ, որին հետևելը պարտադիր է բոլոր բնակիչների և էկոավան այցելող հյուրերի համար:

1.3. «Ձորաղբյուր» էկոավանի կառուցապատման ու հետագա կառավարման կառույցները հետևյալն են՝
   1.3.1. Կառուցապատող-վաճառող՝ «Վեստ Հաուս» շինարարական ՍՊԸ,
   1.3.2. Դրամաշնորհային ֆինանսավորող, էկոավանի կառավարիչ՝ «Համահայկական կոնգրես» բարեգործական ՀԿ:

1.4. Բնակարանի վաճառքի գինը կազմում է _____ ՀՀ դրամ: Բնակարանների վաճառքի գինը ենթակա է վերափոխման, եթե պայմանագրի ստորագրումից հետո շինանյութի կամ աշխատանքների գները զգալիորեն փոփոխվել են, տեղի է ունեցել դրամի փոխարժեքի զգալի փոփոխություն և այլ հանգամանքներ: Կողմերի միջև անհամաձայնության դեպքում պայմանագրի գործունեություն դադարեցվում է, փոխհատուցվում են տույժերը:

1.5. Առանձին բնակարանների կառուցապատման ժամկետները սահմանվում են պաշտոնապես հաստատված նախագծային փաստաթղթերի ժամանակացույցով: «Ձորաղբյուր» էկոավանի ամբողջական կառուցապատման ժամկետը նախնական պլանավորված է մինչև 2022 թվականի դեկտեմբերի 31-ը, եթե ի հայտ չեն եկել շինարարության գործընթացը դանդաղեցնող հանգամանքներ (ֆորս-մաժորային իրավիճակներ, եղանակային անբարենպաստ պայմաններ, շուկայում շինանյութի բացակայություն կամ ծայրահեղ սակավություն, Պատվիրատու-գնորդների կողմից վճարումների դանդաղում, ինչպես նաև անկանխատեսելի նմանատիպ այլ հանգամանքներ):

2. ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ՓՈՒԼԵՐԸ.

2.1. Կառուցապատող-վաճառողը Պայմանագրով նախատեսված աշխատանքներն իրականացնում է չորս փուլով:
2.2. Կառուցապատման առաջին փուլը ներառում է բնակարանների նախնական ամրագրման, նախագծային աշխատանքների իրականացման, շինարարական հրապարակի նախապատրաստման աշխատանքները:
2.3. Կառուցապատման երկրորդ փուլը ներառում է հողային աշխատանքները, շինության հիմքի կառուցման աշխատանքները:
2.4. Կառուցապատման երրորդ փուլը ներառում է երկաթ-բետոնե կմախքի, արտաքին պատերի ու ծածկի կառուցման աշխատանքները:
2.5. Կառուցապատման չորրորդ փուլը ներառում է աստիճանների կառուցման, երեսպատման, արտաքին հարդարման, արտաքին դռան ու պատուհանների տեղադրման, տանիքի կառուցման աշխատանքները:

3. ՎՃԱՐՈՒՄՆԵՐԻ ՓՈՒԼԵՐԸ.

3.1. Պատվիրատու-գնորդը պայմանագիրը կնքելու պահից հետո 2 (երկու) աշխատանքային օրվա ընթացքում, Կառուցապատողին վճարում է 2. 500. 000 (երկու միլիոն հինգ հարյուր հազար) ՀՀ դրամ որպես առաջին փուլի աշխատանքների վճար: Մինչ «Կառուցվող շինությունից անշարժ գույք գնելու իրավունքի պայմանագրի» ստորագրումը, նոտարական վավերացումն ու կադաստրային գրանցումը Պատվիրատու-գնորդն իրավունք ունի պահանջելու վճարված ամբողջ գումարի վերադարձը, որը հաստատվում և 5 (հինգ) աշխատանքային օրվա ընթացքում փոխանցվում է Պատվիրատու-գնորդի կողմից ներկայացված բանկային հաշվեհամարին:
3.2. Վճարումների հետագա փուլերի ու շինարարական աշխատանքների իրականացման համար սահմանվում է հստակ ժամանակացույց՝ ըստ նախագծային փաստաթղթերի, որը հավելվածի ձևով կցվում է սույն պայմանագրին:
3.3. Երկրորդ փուլի աշխատանքների մեկնարկի վերաբերյալ ծանուցվելուց հետո 5 (հինգ) աշխատանքային օրվա ընթացքում Պատվիրատու-գնորդը Կառուցապատող-վաճառողին վճարում է նախահաշվով սահմանված երկրորդ փուլի աշխատանքների գումարը:
3.4. Երրորդ փուլի աշխատանքների մեկնարկի վերաբերյալ ծանուցվելուց հետո 5 (հինգ) աշխատանքային օրվա ընթացքում Պատվիրատու-գնորդը Կառուցապատող-վաճառողին վճարում է նախահաշվով սահմանված երրորդ փուլի աշխատանքների գումարը:
3.5. Չորրորդ փուլի աշխատանքների մեկնարկի վերաբերյալ ծանուցվելուց հետո 5 (հինգ) աշխատանքային օրվա ընթացքում Պատվիրատու-գնորդը Կառուցապատող-վաճառողին վճարում է նախահաշվով սահմանված չորրորդ փուլի աշխատանքների գումարը:
3.6. Ընդհանուր առմամբ Պատվիրատու-գնորդը բնակարանի ձեռք բերման համար վճարում է _____ ՀՀ դրամ, եթե «Համահայկական կոնգրես» բարեգործական հասարակական կազմակերպությունն ստանձնում է կառուցապատման արժեքի մնացած մասը դրամաշնորհային հիմքով վճարելու պարտականությունը: Սույն պայմանագրի 3. 8. կետում նշված պայմաններին անհամաձայնության դեպքում բնակարանի վաճառքի ամբողջական արժեքը վճարում է Պատվիրատու-գնորդը կամ Պայմանագիրը լուծարվում է, կողմերը հատուցում են առաջացած վնասները:
3.7. Պատվիրատու-գնորդի կողմից վճարումները համարվում են կատարված Կառուցապատող-վաճառողի հաշվարկային հաշվին նստելու պահից:
3.8. «Համահայկական կոնգրես» բարեգործական հասարակական կազմակերպությունը, ըստ հաստատված նախահաշվի, 5. 000. 000 (հինգ միլիոն) ՀՀ դրամի չափով

դրամաշնորհ է տրամադրում պարսպի և ավտոմեքենաների կայանման ծածկի կառուցման նպատակով՝ հետագայում ընդհանուր թաղամասի կառավարումն ու զարգացումը սոցիալական ձեռներեցության չափանիշներով իրականացնելու պայմանով:

4. ԿՈՂՄԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԸ ԵՎ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ.

4.1. Կառուցապատող-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 Պատվիրատու-գնորդը ժամանակին չի իրականացնում իր վճարային և սույն պայմանագրով նախատեսվող այլ պարտականությունները՝ Պատվիրատու-գնորդի կողմից համապատասխան վնասի հատուցմամբ:

4.1.3. Իր ընտրությամբ պահանջել վճարելու Օբյեկտի ամբողջական արժեքը կամ հրաժարվելու պայմանագիրը կատարելուց, եթե Պատվիրատու-գնորդը խախտել է սույն պայմանագրի դրույթները կամ աշխատանքների ավարտի մասին ծանուցվելուց հետո մեկ ամսվա ընթացքում չի ստորագրում հանձնման-ընդունման ակտը:

4.2. Կառուցապատող-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 Պատվիրատու-գնորդին հանձնել նրա պատկանելիքները և նրան վերաբերող բոլոր փաստաթղթերը:

4.2.3. Մշակել Պատվիրատու-գնորդի, Էկոավանի կառավարչի, ինչպես նաև նախագծի մեջ ներգրավված բոլոր ֆիզիկական ու իրավաբանական անձանց փոխհարաբերությունների ընթացակարգերը, այդ թվում վեճերի լուծման կարգը:

4.3. Պատվիրատու-գնորդն իրավունք ունի՝

4.3.1. Հրաժարվել սույն պայմանագիրը կատարելուց, եթե Կառուցապատող-վաճառողը հրաժարվում է հանձնել վաճառված Օբյեկտը, Օբյեկտի պատկանելիքներն ու փաստաթղթերը:

4.3.2. Եթե Կառուցապատող-վաճառողը Պատվիրատու-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:

4.4. Պատվիրատու-գնորդը պարտավոր է՝

4.4.1. Կառուցապատող-վաճառողից Օբյեկտն ընդունել հանձնման-ընդունման ակտով:

4.4.2. Հանդես գալ որպես Կառուցապատող-վաճառողի իրավահաջորդ՝ Օբյեկտի հետ կապված շահագործման և քաղաքաշինական բնույթի պարտավորություններում:

4.4.3. Հետևել Էկոավանի կառավարման կանոնակարգին՝ պատշաճ իրականացնելով սեփական պարտավորությունները, այլ պարագայում պարտավորվում է վերադարձնելու բնակարանի արժեքի այն մասը, որը հատկացվել է «Համահայկական կոնգրես» բարեգործական հասարակական կազմակերպության կողմից սույն պայմանագրի 3. 8. կետում նշված դրույթներն ապահովելու պայմանով:

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 ուժի մեջ է մտնում ստորագրելու պահից և 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: Այդպիսի իրավիճակներն են՝ երկրաշարժը, ջրհեղեղը, հրդեհը, պատերազմը, ռազմական և արտակարգ դրության հայտարարումը, քաղաքական հուզումները, գործադուլները, հաղորդակցության միջոցների աշխատանքի դադարեցումը, պետական մարմինների ակտերը և այլն, որոնք անհնարին են դարձնում սույն պայմանագրով սահմանված պարտավորությունների կատարումը: 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 Կառուցապատող-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 ՀԱՍՑԵՆԵՐԸ, ԲԱՆԿԱՅԻՆ ՎԱՎԵՐԱՊԱՅՄԱՆՆԵՐԸ ԵՎ ՍՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ.

	«ՎԵՍՏ ՀԱՈՒՍ» ՇԻՆԱՐԱՐԱԿԱՆ ՍՊԸ
	Տնօրեն՝ Արմեն Բաղալյան
	ք. Երևան, Լեռ Կամսարի 30/2
	ՀՎՀՀ՝ 00205768
	«ԱԿԲԱ ԲԱՆԿ» ԲԲԸ
	Հ/Հ՝ 220063333938000 (ՀՀ ԴՐԱՄ)
ՍՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ	ՍՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆ

ՀԱՎԵԼՎԱԾ

ՀԱՎԵԼՎԱԾ 1. «ՁՈՐԱՂԲՅՈՒՐ» ԷԿՈԱՎԱՆԻ ՀԱՄԱԿԵՑՈՒԹՅԱՆ ԿԱՆՈՆԱԿԱՐԳՈՒՄԸ.

- Կոտայքի մարզի, Ջրվեժ համայնքի, «Ձորաղբյուր» էկոավանը մասնավոր բնակելի թաղամաս է, որի կառավարումն իրականացնում է «Համահայկական կոնգրես» բարեգործական հասարակական կազմակերպությունը՝ սոցիալական ձեռներեցության չափանիշներով:
- Էկոավանն ունի ընդհանուր անվտանգության, տեխնիկական սպասարկման համակարգ, առանձին տրանսպորտային ցանց դեպի Երևան և հակառակ ուղղությամբ:
- Էկոավանի կառավարման բազային գործառույթների իրականացման համար յուրաքանչյուր բնակարանը վճարում է ամսական 10. 000 (տասը հազար) ՀՀ դրամ: Կառավարման գործառույթներն ու դրա համար նախատեսված վճարը ենթակա է վերանայման էկոավանի կառավարիչ կազմակերպության առաջարկությամբ և բնակիչների բացարձակ մեծամասնության համաձայնությամբ:
- Էկոավանի նպատակն է ձևավորելու էկոլոգիական մաքուր միջավայր՝ համակեցության ընդհանուր զարգացման հնարավորություններով:
- Էկոավանում օտար մարդկանց մուտքը թույլատրելի է միայն բնակիչների թողտվությամբ:
- 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:
- Բնակիչներին հատկացվող առանձնացված հողատարածքները նախատեսված են միայն կանաչապատման և հանգստի կազմակերպման համար,
- 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