

## ԲԱԶՄԱԲՆԱԿԱՐԱՆ ՇԵՆՔԻ ԿԱՌԱՎԱՐՄԱՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ

ք. Երևան

22. մարտի. 2021թ.

«Ուրբան Փրոփերթի Մենեջմենթ» ՍՊԸ-ն (ՀՎՀՀ՝ 00225068, գտնվելու վայրը՝ Անաստաս Միկոյան 2/3 (այսուհետ՝ Գրասենյակ)), ի դեմս տնօրեն Արմեն Գրիգորյանի, ով գործում է ընկերության կանոնադրության հիման վրա, **այսուհետ՝ Կատարող և/կամ Կառավարող Ընկերություն**, մի կողմից, և ՀՀ քաղաքացի \_\_\_\_\_ (նույնականացման քարտի համար/անձնագիր՝ \_\_\_\_\_, տրված \_\_\_\_\_ թ-ին, \_\_\_\_\_-ի կողմից, հասցե՝ \_\_\_\_\_), **այսուհետ՝ Պատվիրատու և/կամ Սեփականատեր**, մյուս կողմից, երկուսը միասին հիշատակվելիս նաև՝ Կողմեր, հիմք ընդունելով «Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքի դրույթները, կնքեցին սույն պայմանագիրը հետևյալի մասին.

### 1. Ընդհանուր դրույթներ

1.1. Սույն պայմանագրի դրույթները հանդիսանում են միանման բազմաբնակարան շենքի բոլոր սեփականատերերի համար:

1.2. Սույն պայմանագրում օգտագործվող հիմնական հասկացություններն ունեն հետևյալ նշանակությունը՝

**Կառավարող ընկերություն**՝ սույն պայմանագրի Կատարող հանդիսացող կողմը:

**Շինության սեփականատեր**՝ բազմաբնակարան շենքում շինության նկատմամբ սեփականության իրավունք ունեցող անձ:

**Պայմանագրի օբյեկտ**՝ ք. Երևան, Ա Միկոյան 2/3 հասցեում գտնվող բազմաբնակարան շենքը:

**Ժողով**՝ Շինության սեփականատերերի ժողով:

### 2. Պայմանագրի առարկան

2.1. Սույն պայմանագրի նպատակն է՝ քաղաքացիների բարենպաստ և անվտանգ կենսապայմանների ապահովումը, ընդհանուր բաժնային սեփականության պատշաճ պահպանումը:

2.2. Կատարողը պարտավորվում է շինությունների սեփականատերերի ցուցումներով, սույն պայմանագրով համաձայնեցված ժամանակահատվածում սույն պայմանագրով սահմանված վճարների դիմաց մատուցել ծառայություններ և իրականացնել աշխատանքներ՝ ք. Երևան, Ա. Միկոյան 2/3 հասցեում գտնվող Բազմաբնակարան շենքում՝ ուղղված ընդհանուր գույքի պատշաճ պահպանման և ընթացիկ ու հիմնական վերանորոգման աշխատանքների իրականացմանը:

2.3. Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր գույքի պահպանման և ընթացիկ ու հիմնական վերանորոգման աշխատանքների (ծառայությունների) ցանկը սահմանված է Հավելված 3-ում:

**2.4.** Բազմաբնակարան շենքում բաժնային սեփականության կազմը, որի նկատմամբ իրականացվելու է սույն պայմանագրով նախատեսված կառավարումը նշված է սույն Պայմանագրի Հավելված 1-ում:

**2.5.** Սույն պայմանագրի կնքման պահին բնակարանաշինության առանձնահատկությունները.

**2.5.1.** Բազմաբնակարան շենքի հասցե՝ ք. Երևան, Ա. Միկոյան 2/3;

**2.5.2.** շարքը, շենքի տեսակը՝ միաձույլ երկաթբետոնե;

**2.5.3.** շինարարության տարեթիվը՝ 2020թ.;

**2.5.4.** հարկերի քանակը՝ 16 վերգետնյա, 2 ստորգետնյա;

**2.5.5.** բնակարանների քանակը՝ 96;

**2.5.6.** ընդհանուր մակերեսը՝ 8036 քառ. մ.;

**2.5.7.** ոչ բնակելի տարածքների ընդհանուր մակերեսը՝ 1708 ք. մ.;

**2.5.8.** մաշվածության աստիճանը՝ համաձայն պետական տեխնիկական հաշվապահական տվյալների՝ 0 %;

**2.5.9.** հողամասի կադաստրային համարը՝ 01-004-0317-0036:

**2.6.** Պատվիրատուն պարտավորվում է ընդունել սույն պայմանագրի 2.1 կետում նշված ծառայությունները (այսուհետ՝ Ծառայություններ) և վճարել Կատարողին մատուցված ծառայությունների դիմաց սույն պայմանագրի 4-րդ բաժնով նախատեսված կարգով և չափով:

### **3. Կողմերի իրավունքները և պարտականությունները**

**3.1. Կառավարող ընկերությունը պարտավոր է՝**

**3.1.1.** Սույն պայմանագրի նպատակին և պայմաններին համապատասխան իրականացնել ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի կառավարումը: Կառավարումը պետք է իրականացնել նաև գործող ընթացիկ տեխնիկական կանոնակարգերի, ստանդարտների, կանոնների և նորմերի, պետական սանիտարահիգիենիկ կանոնների և կանոնակարգերի, հիգիենայի չափանիշների, այլ իրավական ակտերի պահանջներին համապատասխան:

**3.1.2.** Իրականացնել բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության պահպանումը, բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի պահպանմանը ներկայացվող պահանջները և դրանց ապահովմանն ուղղված վերանորոգման աշխատանքները և կանխարգելիչ միջոցառումները:

**3.1.3.** Ապահովել շինությունների սեփականատերերի՝ սույն պայմանագրի կատարման անհրաժեշտությունից բխող իրավունքների պաշտպանությունը պետական և ոչ պետական կազմակերպություններում:

**3.1.4.** Կազմակերպել և անցկացնել Սեփականատերերի (վարձակալների) ընդունելություն սույն Պայմանագրին վերաբերող հարցերի վերաբերյալ:

**3.1.5.** Առաջարկություններ ներկայացնել բազմաբնակարան շենքի շինությունների սեփականատերերին շենքի կամ դրա անհատական ցանցերի և կառուցվածքային տարրերի հիմնանորոգման անհրաժեշտության, դրա մեկնարկի ժամկետի, անհրաժեշտ նյութերի

ինքնարժեքի, վերանորոգման ֆինանսավորման կարգի, ծախսերի փոխհատուցման ժամկետի և այլ հարցերի վերաբերյալ՝ կապված շենքի հիմնանորոգման հետ:

**3.1.6.** Չտարածել սեփականատիրոջ (վարձակալին) վերաբերյալ գաղտնի տեղեկությունները՝ այն չփոխանցել այլ անձանց առանց նրա սեփականատիրոջ գրավոր թույլտվության, բացառությամբ՝ սույն պայմանագրի կատարման նպատակներից բխող անհրաժեշտ դեպքերի:

**3.1.7.** Շինության սեփականատերերին ներկայացնել ամսական հաշվետվություններ ու ծանուցումներ կատարված աշխատանքների վերաբերյալ:

## **3.2. Կառավարող ընկերությունն իրավունք ունի՝**

**3.2.1.** Ինքնուրույն որոշել սույն պայմանագրով ստանձնած պարտավորությունների կատարման կարգը և եղանակը, ներառյալ՝ սույն պայմանագրով նախատեսված պարտավորությունների կատարումը վստահել այլ կազմակերպություններին:

**3.2.2.** Պահանջել սեփականատիրերից (վարձակալներից) վճարել սույն Պայմանագրով նախատեսված վճարները ամբողջությամբ:

**3.2.3.** Կազմակերպել և մասնակցել ժողովներին:

**3.2.4.** Շենքի տարածքում և ընդհանուր օգտագործման տարածքներում տեղադրել ցանկացած տեսակի արտաքին գովազդ և տեղեկատվության այլ օբյեկտներ, այդ թվում՝ ցուցանակներ, բաներներ, ինչի վերաբերյալ համաձայնությունը Սեփականատիրոջ կողմից համարվում է տրված սույն Պայմանագրով:

**3.2.5.** Սույն Պայմանագրով նախատեսված կարգով շինության սեփականատերերից գանձում է պարտադիր վճարները և սահմանված կարգով որոշված այլ վճարներ, ինչպես նաև օրենքով նախատեսված դեպքերում իրականացնում է անձանցից պարտադիր վճարների գանձման հետ կապված լիազորություններ:

**3.2.6.** Օրենքով նախատեսված կարգով դիմել դատարան՝ շինության սեփականատերերի կողմից չվճարված վճարների բռնագանձման համար:

**3.2.7.** Կազմել և շինության սեփականատերերի քննարկմանը ներկայացնել պարտադիր նորմերի կատարման համար նախատեսված աշխատանքների նախահաշիվ:

**3.2.8.** Իր կամ շինության սեփականատերերի անունից տրված լիազորությունների սահմաններում և շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բյուջեի հոդվածներով նախատեսված պայմաններով և չափով կնքել պայմանագրեր:

**3.2.9.** Մասնակցել շենքում օրենքով սահմանված կարգով անցկացվող ստուգումներին և ստորագրել ստուգման ակտերը (արձանագրությունները):

**3.2.10.** Մասնակցել շենքին, դրա հարակից տարածքներին առնչվող հարցերի քննարկմանը պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմիններում:

**3.2.11.** Շենքին վերաբերող քաղաքաշինական և բնապահպանական հարցերով հրապարակային քննարկումների ժամանակ շինության սեփականատերերի անունից տալ կարծիք կամ եզրակացություն:

**3.2.12.** Շինության սեփականատերերի անունից առաջարկություններ ներկայացնել պետական և տեղական ինքնակառավարման մարմիններ՝ նրանց կողմից իրենց շենքի և հարակից տարածքների բարեկարգման հարցերով:

**3.2.13.** Իր լիազորությունների շրջանակներում ներկայացնել և (կամ) պաշտպանել շինության սեփականատերերի իրավունքները և օրինական շահերը պետական (այդ թվում՝ դատական) և տեղական ինքնակառավարման մարմիններում ու կազմակերպություններում:

**3.2.14.** Սեփականատերերի մահվան դեպքում, վերջիններիս անձանց ժառանգների շահերի պաշտպանության նպատակով դիմել նոտարին՝ ժառանգական գույքի պահպանման համար:

Շինության սեփականատերերին, շենքում բնակվող կամ գործունեություն իրականացնող անձանց կամ շահագրգիռ այլ անձանց տալ տեղեկանքներ՝

- շենքի բաժնային սեփականության կառավարման մարմնի ձևի մասին,
- շինության սեփականատիրոջ ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման բնագավառում չկատարված պարտավորությունների մասին,
- շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության կառավարման համար նախատեսված պարտադիր վճարների չափի մասին,
- շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության մեջ շինության սեփականատիրոջ բաժնի մասին,
- շենքում բնակվելու, նրանց ընտանիքի կազմի կամ շենքում գործունեություն իրականացնելու մասին,
- շինության տիրապետման կամ օգտագործման մասին,
- ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված այլ դեպքերում.

**3.2.15.** Վարել շենքի բաժնային սեփականության մեջ սեփականատերերի բաժնային հաշվառման գրանցամատյանը:

**3.2.16.** Ապահովել շենքի անձնագրավորման, ինչպես նաև շենքի ընդհանուր բաժնային սեփականության գույքի տարեկան գույքագրման իրականացումը:

**3.2.17.** Կազմել շինություններին և (կամ) ընդհանուր բաժնային սեփականությանը հասցված վնասների վերաբերյալ արձանագրությունները:

**3.2.18.** Ծայրահեղ անհրաժեշտության դեպքում, սույն օրենքով սահմանված կարգով, ապահովել լիազորված անձանց մուտքը շենքի փակ բնակարաններ և այդ բնակարաններում առկա գույքի պահպանությունը:

**3.2.19.** Իրականացնել «Բազմաբնակարան շենքերի կառավարման մասին» ՀՀ օրենքով նախատեսված, ինչպես նաև շինության սեփականատերերի կողմից սահմանված կարգով տրված այլ իրավունքներ:

### **3.3. Սեփականատերերը պարտավոր են՝**

**3.3.1.** Բարեխղճորեն օգտվել Շենքի ընդհանուր տարածքներից, հարգել այլ անձանց իրավունքներն ու օրինական շահերը:

**3.3.2.** պատշաճ և ժամանակին վճարել Կառավարող ընկերության վճարները և այլ պարտադիր վճարները:

**3.3.3.** Կառավարող ընկերությանն անհապաղ տեղեկացնել՝ ինժեներական սարքավորումների շահագործման անսարքության, բազմաբնակարան շենքի, հարակից տարածքի պահպանման հետ կապված այլ անսարքությունների մասին: Եթե հայտնաբերվել են ինժեներական սարքավորումների և կառուցվածքային տարրերի անսարքություններ, որոնք կարող են հանգեցնել արտակարգ իրավիճակների կամ վնաս հասցնել քաղաքացիների կյանքին և առողջությանը, անհապաղ միջոցներ ձեռնարկել դրանք վերացնելու ուղղությամբ և զեկուցել Կառավարող Ընկերությանը կամ համապատասխան շտապ օգնության ծառայությանը:

**3.3.4.** Մեփական գույքով պատասխանատվություն կրել շենքին իր մեղքով պատճառված վնասի համար ամբողջ ծավալով:

**3.3.5.** Կատարել սեփականատերերի ժողովի և կառավարման մարմնի որոշումները:

**3.3.6.** Գրավոր ձևով տեղեկացնել Կառավարող ընկերությանը գույքի օտարման մասին՝ գործարքի նոտարական վավերացման պահից 5 աշխատանքային օրվա ընթացքում: Սույն կետը խախտելու դեպքում Մեփականատերը պատասխանատվություն է կրում նոր սեփականատիրոջ կողմից սույն պայմանագրով սահմանված վարձավճարները պայմանագրով սահմանված կարգով և ժամկետներում չկատարելու համար և պարտավորվում է անձամբ վճարել դրանք:

**3.3.7.** Պահպանել սույն պայմանագրի Հավելված 2-ում սահմանված Անաստաս Միկոյան 2/3 գտնվող բազմաբնակարան շենքի շահագործման և համակեցության կանոնակարգի կանոնները:

**3.3.8.** Իրեն պատկանող բնակարանը վարձակալությամբ տրամադրելու, վաճառելու կամ այլ կերպ օտարելու դեպքում վարձակալության կամ օտարման պայմանագրում ներառել պայման, համաձայն որի վարձակալը կամ նոր սեփականատերը պարտավոր են Կառավարող ընկերության հետ կնքել սույն բազմաբնակարան շենքի կառավարման պայմանագիրը:

#### **3.4. Մեփականատերերն իրավունք ունեն՝**

**3.4.1.** Ժամանակին ստանալ սույն պայմանագրով նախատեսված ծառայությունները, նորմերով սահմանված չափանիշներին համապատասխան:

**3.4.2.** Առանց խոչընդոտելու Կատարողի գործունեությանը իրականացնել մատուցվող ծառայությունների որակի ստուգում:

**3.4.3.** Կառավարող Ընկերությունից պահանջել, որպեսզի ողջամիտ ժամկետում տրամադրի կատարված աշխատանքների վերաբերյալ հաշվետվություն:

### **4. Պայմանագրի գինը և վճարման կարգը**

**4.1.** Կողմերի համաձայնությամբ սույն պայմանագրի 1.1. կետով սահմանված ծառայությունների ամսական գինը.

- ✓ բնակարանի 1քմ<sup>2</sup>-ի համար վճարը կազմում է 200 (երկու հարյուր) ՀՀ դրամ (ներառյալ՝ հարկերը),
- ✓ ավտոկայանատեղիի 1քմ<sup>2</sup>-ի համար վճարը կազմում է 100 (մեկ հարյուր) ՀՀ դրամ (ներառյալ՝ հարկերը):

4.2. Ծառայությունների ամսական գինն իր մեջ ներառում է նաև աղբահանության վճարը: Վճարի չափը համամասնական է ընդհանուր գույքի սեփականության մեջ բաժնեմասի չափի, որը համամասնական է բնակելի / ոչ բնակելի տարածքների սեփականատիրոջը պատկանող տարածքի չափին՝ ամսական տարածքի ընդհանուր մակերեսի 1 քմ<sup>2</sup>-ի համար:

4.3. Եթե սույն պայմանագրի կնքման և դրա շրջանակներում կատարվող վճարումների իրականացման պահին ՀՀ դրամը արժևորված կամ արժեզրկված լինի ԱՄՆ դոլարի նկատմամբ ավելի քան 10 /տասը/ տոկոսով, ապա Ծառայությունների ամսական գինը ինքնաբերաբար, առանց պայմանագրում առանձին փոփոխություն կատարելու ենթակա է վերահաշվարկի՝ հիմք ընդունելով սույն պայմանագրի կնքման պահին և վճարման օրվա դրությամբ ՀՀ ԿԲ կողմից սահմանված ԱՄՆ դոլարի փոխարժեքի դրական և բացասական տարբերությունը: Սույն պայմանագիրը կնքելու պահին ՀՀ ԿԲ 1 ԱՄՆ դոլարի փոխարժեքը համարժեք է 527.87 /հինգ հարյուր քսանյոթ ամբողջ ութսունյոթ/ ՀՀ դրամ:

4.4. Եթե Սեփականատերը չի բնակվում տվյալ բնակարանում, ապա վճարում է սահմանված Ծառայության ամսական գնի 70%-ը: Չբնակվելու փաստը հաստատվում է այն հանգամանքով, որ բնակիչը տվյալ ամսվա համար սպառել է 20 Կվտ-ից պակաս էլեկտրաէներգիա և բնակիչը պարտավորվում է սույն Պայմանագրի 9-րդ կետով նախատեսված էլեկտրոնային փոստի հասցեին ուղարկել սույն փաստը հաստատող ապացույց:

4.5. Սեփականատերերը սույն պայմանագրի 4.1. կետով նախատեսված վճարումը պետք է իրականացնեն մինչև հաջորդող ամսվա 10-ը՝ Կատարողի բանկային հաշվին փոխանցում կատարելու եղանակով:

4.6. Սեփականատերերի կողմից ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող գույքի չօգտագործումը չի կարող հիմք հանդիսանալ սույն պայմանագրի 4.1. կետով սահմանված վճարումը չիրականացնելու համար բացառությամբ սույն Պայմանագրի 4.4. կետում նախատեսված դեպքերի:

## 5. Պատասխանատվություն

5.1. Պատվիրատուի կողմից սույն պայմանագրով նախատեսված վճարման պարտավորությունները խախտելու դեպքում Կատարողն իրավունք ունի Պատվիրատուից պահանջել վճարել տույժ վճարման կետանցի յուրաքանչյուր օրվա համար՝ Պայմանագրի գնի 0,1 (զրո ամբողջ մեկ տասնորդական) տոկոսի չափով:

5.2. Սույն պայմանագրով չնախատեսված դեպքերում Կողմերն իրենց պարտավորությունները չկատարելու կամ ոչ պատշաճ կատարելու համար պատասխանատվության են ենթարկվում ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

## 6. Պայմանագիր ժամկետը

6.1. Սույն պայմանագիրն ուժի մեջ է մտնում այն երկկողմանի ստորագրելու պահից:

6.2. Սույն պայմանագիրը կնքվում է 10 տարի ժամկետով:

**6.3.** Պայմանագրի 6.2. կետով նախատեսված ժամկետի ավարտից հետո կողմերի կողմից պայմանագիրը լուծելու մասին հայտարարության բացակայության դեպքում այն համարվում է վերակնքված նույն ժամկետով և նույն պայմաններով:

## **7. Պայմանագրի փոփոխման և լուծման կարգը**

**7.1.** Սույն պայմանագիրը կարող է միակողմանի լուծվել՝

**7.1.1.** Կառավարող ընկերության նախաձեռնությամբ՝

- Այդ մասին նախօրոք՝ 2 (երկու) ամիս առաջ ծանուցելով Սեփականատերերին,

**7.1.2.** Շինության սեփականատերերի նախաձեռնությամբ՝

• Այն դեպքերում, երբ ժողովի ձայների 50%-ի որոշմամբ ընտրվել է մեկ այլ կառավարման ձև կամ կառավարման մարմին՝ բացառապես Կառավարող ընկերության հանդեպ ունեցած պարտքը և Կառավարող ընկերության կողմից կատարված ծախսերը մարելու/հատուցելու պայմանով:

• Կառավարող ընկերության կողմից իր պարտականությունների պարբերական և էական խախտման դեպքում:

**7.1.3.** Կողմերի համաձայնությամբ՝ ցանկացած ժամանակ:

## **8. Եզրափակիչ դրույթներ**

**8.1.** Սույն պայմանագիրը կազմված է հայերեն, երկու օրինակից, որոնք ունեն նույն իրավաբանական ուժը:

**8.2.** Սույն պայմանագրի կնքման պահից ուժը կորցրած են համարվում սույն պայմանագրի կնքման նպատակով կողմերի միջև վարված բոլոր բանավոր բանակցությունները, որոնք չեն ամրագրվել սույն պայմանագրով:

**8.3.** Կողմերը և նրանց ներկայացուցիչները երաշխավորում են, որ իրենք ունեն անհրաժեշտ լիազորություններ սույն պայմանագիրը ստորագրելու և այդպիսի պարտավորություններ ստանձնելու համար:

**8.4.** Սույն պայմանագրում փոփոխություններն ու լրացումները կատարվում են միայն գրավոր կերպով: Այդ փոփոխություններն ու լրացումները կցվում են սույն պայմանագրին և հանդիսանում են նրա անբաժանելի մասը:

**8.5.** Բոլոր այն հարցերը, որոնք չեն կարգավորվել սույն պայմանագրով, կարգավորվում են Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

**8.6.** Սույն Պայմանագրի 9-րդ կետում սահմանված հեռախոսահամարին կամ էլեկտրոնային փոստի հասցեին հաղորդագրություն կամ էլեկտրոնային նամակ ուղարկելու միջոցով հաղորդակցությունը համարվում է պաշտոնական: Բոլոր ծանուցումները, ծանուցագրերը, պահանջները, ինչպես նաև սույն Պայմանագրի կատարման հետ կապված բոլոր այլ փաստաթղթերը ուղարկվում են գրավոր և համարվում են պատշաճ կերպով կատարված, եթե դրանք ուղարկվել են էլեկտրոնային փոստով և/կամ հեռախոսային հաղորդագրության միջոցով սույն Պայմանագրում նշված Կողմերի էլեկտրոնային հասցեներին և/կամ հեռախոսահամարներին:

Էլեկտրոնային փոստով և հեռախոսային հաղորդագրության միջոցով ուղարկված վերը նշված նամակների և փաստաթղթերի ստացման ամսաթիվ է համարվում ուղարկման օրվան հաջորդող օրը: Եթե էլեկտրոնային փոստի հասցեի և/կամ հեռախոսահամարի փոփոխության մասին մի Կողմը չի ծանուցում մյուս Կողմին ապա ծանուցումները ուղարկվում են Պայմանագրի 9-րդ կետում նշված Կողմերի հասցեներին, որով իսկ համապատասխան Կողմը համարվում է պատշաճ ծանուցված:

**8.7.** Սույն պայմանագրի անբաժանելի մաս է կազմում նաև Հավելվածները: Սույն Պայմանագրի Հավելվածներն են՝

**8.7.1.** Հավելված 1 - \_\_\_\_\_ հասցեում գտնվող բազմաբնակարան շենքում բաժնային սեփականության կազմ:

**8.7.2.** Հավելված 2 - \_\_\_\_\_ հասցեում գտնվող բազմաբնակարան շենքի շահագործման և համակեցության կանոնակարգ:

**8.7.3.** Հավելված 3 - \_\_\_\_\_ հասցեում գտնվող բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր տարածքի և գույքի պահպանման և հիմնական ու ընթացիկ վերանորոգման աշխատանքների (ծառայությունների) ցանկ:

## 9. Կողմերի տվյալները և ստորագրությունները

Պատվիրատու՝

\_\_\_\_\_  
Անձնագիր՝ \_\_\_\_\_  
Տրված՝ \_\_/\_\_/\_\_ թ-ին,  
\_\_\_\_\_-ի կողմից  
Հեռ.՝  
Էլ.Հասցե՝

Կատարող՝

«Ուրբան Փրոփերթի Մենեջմենթ» ՍՊԸ  
Հասցե՝ ք. Երևան, Անաստաս Միկոյան 2/3  
ՀՎՀՀ՝ 00225068  
Բանկ՝ «Կոնվերս բանկ» ՓԲԸ  
Հ/Հ՝ 19300948257400 (Անաստաս Միկոյան 2/3)  
Բանկ՝ «Կոնվերս բանկ» ՓԲԸ  
Հ/Հ՝ 19300094310300 (Տիգրան Մեծ 47/1)  
Հեռ.՝ +374 (94)-228-227  
Էլ.հասցե՝ info@urbanmanagement.am  
Տնօրեն՝ Արմեն Գրիգորյան

\_\_\_\_\_  
ստորագրություն

\_\_\_\_\_  
Կ.Տ., Ստորագրություն



**Բազմաբնակարան շենքում բաժնային սեփականության կազմը**

1. Շքամուտք,
2. Տանիք,
3. Աստիճանավանդակ,
4. Հողատարածք, որի վրա կառուցված է բազմաբնակարան շենքը,
5. Բազմաբնակարան շենքին պատկանող հարակից տարածք,
6. Վերելակ,
7. Ավտոկայանատեղի,
8. Տեսահսկման համակարգ,
9. Պոմպակայան,
10. Փստարկղեր,
11. Վերելակները իրնեց լրակազմով,
12. Շքամուտքի դոմոֆոն:

**Պատվիրատու`**

\_\_\_\_\_

Անձնագիր` \_\_\_\_\_

Տրված` \_\_/\_\_/\_\_ թ-ին,

\_\_\_\_\_ -ի կողմից

Հեռ.` \_\_\_\_\_

Էլ.Հասցե` \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ստորագրություն

**Կատարող`**

**«Ուրբան Փրոփերթի Մենեջմենթ» ՍՊԸ**

Հասցե` ք. Երևան, Անաստաս Միկոյան 2/3

ՀՎՀՀ` 00225068

Բանկ` «Կոնվերս բանկ» ՓԲԸ

Հ/Հ` 19300948257400 (Անաստաս Միկոյան 2/3)

Բանկ` «Կոնվերս բանկ» ՓԲԸ

Հ/Հ` 19300094310300 (Տիգրան Մեծ 47/1)

Հեռ.` +374 (94)-228-227

Էլ.հասցե` info@urbanmanagement.am

Տնօրեն` Արմեն Գրիգորյան \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Կ.Տ., Ստորագրություն

**Բազմաբնակարան շենքի շահագործման և համակեցության կանոնակարգ**

Սույն կանոնակարգով Կողմերը պարտավորվում են Պայմանագրի հավելված 1-ով սահմանված բազմաբնակարան շենքի բաժնային սեփականության կազմում՝

- պահպանել մաքրությունը,
- չվնասել պատերը, առաստաղը և հատակը,
- վերելակից օգտվել ըստ դրանում նշված պայմաններով և նշանակությամբ,
- պահպանել հակահրդեհային և այլ անհրաժեշտ անվտանգության կանոնները,
- չվնասել և չաղտոտել շենքին պատկանող հարակից տարածքն ու գույքը, դրանք օգտագործել ըստ նպատակային նշանակության,
- բնակարանի սեփականատիրոջը հանձնելու դրությամբ պահպանել շենքի արտաքին տեսքը,
- Պատվիրատուի կողմից ցանկացած շինարարական կամ այլ տեխնիկական աշխատանքներ (բացառությամբ ֆորս-մաժորի) կատարելուց առնվազն 2 օր առաջ դրա մասին բանավոր տեղյակ պահել Կատարողին և ստանալ կատարողի բանավոր համաձայնությունը:
- Շենքի նկուղային հարկում գտնվող ավտոկայանատեղի կարող են մուտք գործել միայն ավտոկայանատեղիի սեփականատեր/եր/ը և/կամ սեփականատերերի հյուրերը:
- Ընտանի կենդանիներ պահելու դեպքում Շենքի բնակիչները պարտավորվում են պահպանել մաքրություն և ապահովել կենդանիների անվտանգ համակեցությունը շենքի մյուս բնակիչների հետ, անհրաժեշտության դեպքում ձեռնարկել անվտանգությունը ապահովող միջոցներ, օրինակ՝ դնչկալ և այլն:
- Սեփականատերն իրավունք ունի գույքը վարձակալությամբ կամ այլ եղանակով հանձնել օգտագործման պայմանով, որ եթե գույքը բնակարան է, ապա նա այն կհանձնի օգտագործման ամբողջությամբ ոչ ավել քան մեկ ընտանիքի կամ ոչ ավելի քան մեկ ընտանիք չկազմող երեք անձի օգտագործմանը: Եթե Ավտոկայանատեղի է, ապա այն կհանձնվի միայն այլ Սեփականատերերից մեկին՝ ելնելով անցագրային և պահպանության ռեժիմի ապահովման անհրաժեշտությունից:
- Սեփականատերը չի բաժանի գույքը առանձին գույքային միավորների:
- Երևանից 24 ժամից ավելի ժամկետով բացակայելու դեպքում Սեփականատերը կապահովի, որ գույքի բնալիները լինեն նաև իր կողմից վստահելի այնպիսի անձի մոտ, որը Սեփականատիրոջ բացակայության ժամանակ գտնվելու է Երևանում և լինելու է հասանելի հեռախոսակապի որևէ միջոցով և սեփականատերը այդ անձի տվյալները նախորոք կհայտնի շենքի Սպասարկող ընկերությանը:
- Սեփականատերը կհանդուրժի այլ Սեփականատիրոջ կողմից իրականացվող այն

գործունեությունը, որն աննշան անհանգստություն է պատճառում, ինչպես նաև գործունեությունը, որը ողջամտորեն անհրաժեշտ է գույքի սպասարկման և վերանորոգման համար և չի կարող իրականացվել այլ, տնտեսապես արդարացված ձևով:

- Մեփականատերը գույքի տարածքում ձայնային և այլ սարքերը չի գործածի այնպես, որ նրանց ձայնի ուժգնությունը գերազանցի 55 դեցիբելը:
- Մեփականատերը բնակարանում, ավտոկայանատեղիում չի իրականացնի որևէ ձեռնարկատիրական գործունեություն, որն ունի արտաքին դրսևորումներ (այդ թվում՝ ենթադրում է այցելուներ):
- Մեփականատերը իր գույքի վերանորոգման ընթացքում անհրաժեշտ նյութերը և առաջացող շինարարական աղբը պահեստավորում է բացառապես բնակարանի ներսում, մինչ շենքի տարածքից տարահանելը: Արգելվում է կոյուղատարի մեջ լցնել փոշիանման շինանյութ և շինանյութ պարունակող հեղուկներ:
- Մեփականատերը Շենքի տարածքում, բնակարանի պատշգամբում խարույկ չի վառի, այդ թվում խորովածի կրակ: Գործարանային սերիական արտադրության խորովածի վառարանների գործածությունը նույնպես արգելվում է:
- Մեփականատերը թույլ է տալիս Շենքի Սպասարկող ընկերության ներկայացուցիչներին Մեփականատիրոջ կամ նրա ներկայացուցչի ներկայությամբ մուտք գործել իր բնակարան, ավտոկայանատեղի՝ նպատակ ունենալով իրականացնել շենքի ընդհանուր կարիքների համար պահանջվող ինժեներական և տեխնիկական համակարգերի նորոգման, ձևափոխման և տեղադրման աշխատանքներ պայմանով, որ կվերականգնվեն պատճառած վնասները:
- Մեփականատերը չի կայանի իր ավտոմեքենաները շենքի բակի տարածքում:
- Մեփականատերը ավտոկայանատեղին չի օգտագործի որևէ այլ նպատակով, քան մինչև 8 մարդ տարողությամբ մարդատար ավտոմեքենա կայանելը: Մասնավորապես Մեփականատերը ավտոհանգրվանը չի օգտագործի այլ գույք և իրեր պահելու համար (այդ թվում պահարաններ, սեյֆեր, արկղեր):
- Մեփականատերը Ավտոկայանատեղիը հիմնական կամ ժամանակավոր շինություններով (այդ թվում պատ, ցանկապատ, պարիսպ, սյուն) չի առանձնացնի կողքի տարածքներից:
- Մեփականատերը ընդհանուր սեփականություն հանդիսացող տարածքում որևէ տեղ գույք կամ իրեր (այդ թվում պահարաններ, չիրկիզվող պահարաններ, արկղեր, լուսատուներ, մանկական սայլակ, հեծանիվներ, անվադողեր, ծաղիկներ և այլն) չի տեղադրի:
- Մեփականատերը բնակարանում, ավտոկայանատեղիում, ոչ բնակելի տարածքներում կամ Ընդհանուր սեփականություն հանդիսացող տարածքում չի իրականացնի աղմկալի, Այլ սեփականատիրոջը անհանգստացնող կամ անախորժ գործունեություն (այդ թվում ավտոմեքենաների նորոգում, լվացում): Շենքի Սպասարկող ընկերությանը իրավունք է վերապահվում որոշում կայացնել այս կամ այն գործունեության աղմկալի, անհանգստացնող կամ անախորժ համարվելու վերաբերյալ Շենքի Սպասարկող ընկերությանը իրավունք է

վերապահվում ավելի խիստ չափանիշներ սահմանել երեկոյան ժամը 22-ից մինչև առավոտյան ժամը 8-ը ընկած ժամանակահատվածի համար:

- Մեփականատերը չի տեղադրի ցուցանշաններ, պաստառներ, կամ այլ գովազդային հարմարանքներ:
- Մեփականատերը չի տեղադրի ավեհավաք (այդ թվում արբանյակային թաս), օդորակիչ)այլ սարքերի մասեր, լվացք չորացնելու հարմարանքներ, արևային ծածկեր և այլ շենքի արտաքին տեսքը փոխող հարմարանքներ, բացառությամբ օդորակիչ սարքերի մասերի, որոնք կարող են տեղադրվել միայն շենքի ճարտարապետական նախագծով և կառուցապատողի կողմից տրամադրված սխեմայով դրա համար պատշգամբում հատկացված հատուկ տեղում և ջրահեռացման նպատակով կմիացվեն բացառապես ւներում կառուցված ջրահեռացման կանգնակներին:
- Մեփականատերը առանց Սպասարկող ընկերության գրավոր թույլտվության չի կատարի օենքի արտաքին տեսքի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների ցանկացած փոփոխություն այդ թվում բնակարանի մուտքի դռները լուսամուտները, պատշգամբների բազրիքները, ինչպես նաև ընդհանուր օգտագործման տարածքների, կրող պատերի և կոնստրուկցիաների վերակառուցում կամ վերապլանավորում, սանիտարատեխնիկական, հնժելեքավան և այլ սարքավորումների վերատեղադրում կամ լրացուցիչ տեղադրում:
- Մեփականատերերին պատկանող ընտանի կենդանիները ընդհանուր օգտագործման տարածքներում պետք է պահվեն ձեռքերի վրա կամ վզակալի վրա մի անձի կողմից, որն ի վիճակի է կենդանուն վերահսկել. Մեծ շների համար պետք է օգտագործվի նաև դնչակալ:
- Մեփականատերը անհապաղ կմաքրի իրեն պատկանող կենդանու ընդհանուր օգտագործման տարածքից, եթե այն աղտոտվի:
- Մեփականատերը կենցաղային աղբը և այլ թափոնները կհեռացնի միայն դրանք ապահով փաթեթում պարփակելով և այն նետելով քաղաքի հատուկ նախատեսված աղբամանների մեջ:
- Մեփականատերը ընդհանուր օգտագործման տարածքներում այլ լուսավորության սարքավորումներ չի տեղադրի և չի փոխի պատշգամբների լուսավորության ճարտարապետական նախագծով նախատեսված տեղերը:
- Մեփականատերը, գույքի օգտագործողները խստորեն կպահպանեն Սպասարկող ընկերության կողմից Շենքում սահմանված անցագրային և պահպանման համակարգի կանոնները:
- Մեփականատերը պատասխանատվություն է ստանձնում ընդհանուր սեփականությանը հասցված որևէ տուսակի վնասի համար, որը կարող է պատճառվել Մեփականատիրոջ կամ նրա հյուրերի կամ հրավիրյալների կողմից: Մեփականատերը պարտավոր է ապահովել գույքի օգտագործողների, իր հյուրերի, հրավիրյալների, այցելուների կողմից սույն պահանջների կատարումը:

Սույն կանոնները պարտադիր են Շենքի բոլոր սեփականատերերի, նրանց իրավահաջորդների և գույքի օգտագործողների համար:

**Պատվիրատու՝**

\_\_\_\_\_

Անձնագիր՝ \_\_\_\_\_

Տրված՝ \_\_/\_\_/\_\_ թ-ին,

\_\_\_\_\_ -ի կողմից

Հեռ.՝ \_\_\_\_\_

Էլ.Հասցե՝ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ստորագրություն

**Կատարող՝**

«Ուրբան Փրոփերթի Մենեջմենթ» ՍՊԸ

Հասցե՝ ք. Երևան, Անաստաս Միկոյան 2/3

ՀՎՀՀ՝ 00225068

Բանկ՝ «Կոնվերս բանկ» ՓԲԸ

Հ/Հ՝ 19300948257400 (Անաստաս Միկոյան 2/3)

Բանկ՝ «Կոնվերս բանկ» ՓԲԸ

Հ/Հ՝ 19300094310300 (Տիգրան Մեծ 47/1)

Հեռ.՝ +374 (94)-228-227

Էլ.հասցե՝ info@urbanmanagement.am

Տնօրեն՝ Արմեն Գրիգորյան

\_\_\_\_\_

Կ.Տ., Ստորագրություն

**Բազմաբնակարան շենքի ընդհանուր տարածքի և գույքի պահպանման և ընթացիկ վերանորոգման աշխատանքների (ծառայությունների) ցանկ**

1. Արտաքին և ներքին լուսավորության ապահովում,
2. Մաքրության ապահովում,
3. ընթացիկ վերանորոգում (Ընկերությունը պարտավորվում է 3 (երեք) տարին մեկ անգամ իրականացնել ընթացիկ վերանորոգում, իսկ դրա անհրաժեշտության բացակայության դեպքում Ընկերությունը ամեն դեպքում պարտավորվում է կատարել ընթացիկ թարմացումներ),
4. անվտանգության կանոնների պահպանման ապահովում,
5. հարակից տարածքի բարեկարգում, դրա պահպանում,
6. տարածքի հսկողության իրականացում (տեսախցիկների միջոցով),
7. Շքամուտքի դամաֆոնի սպասարկման ապահովում,

Կառավարող ընկերությունը կարող է իրականացնել նաև վճարովի այլ ծառայություններ:

**Պատվիրատու՝**

Անձնագիր՝ \_\_\_\_\_  
Տրված՝ \_\_/\_\_/\_\_ թ-ին,  
\_\_\_\_\_ -ի կողմից  
Հեռ.՝  
Էլ.Հասցե՝

ստորագրություն

**Կատարող՝**

«Ուրբան Փրոփերթի Մենեջմենթ» ՍՊԸ  
Հասցե՝ ք. Երևան, Անաստաս Միկոյան 2/3  
ՀՎՀՀ՝ 00225068  
Բանկ՝ «Կոնվերս բանկ» ՓԲԸ  
Հ/Հ՝ 19300948257400 (Անաստաս Միկոյան 2/3)  
Բանկ՝ «Կոնվերս բանկ» ՓԲԸ  
Հ/Հ՝ 19300094310300 (Տիգրան Մեծ 47/1)  
Հեռ.՝ +374 (94)-228-227  
Էլ.հասցե՝ info@urbanmanagement.am  
Տնօրեն՝ Արմեն Գրիգորյան

Կ.Տ., Ստորագրություն