

Զ. Գիլիջան

չորսը հունիսի երկու հազար ութ բիլական

«Լիսյու» ՍՊԸ-ն, որը ենթավարձակալության հանձնվող գույքի վարձակալն է և ստացել է գույքի սեփականատիրոջ համաձայնությունը իրեն վարձակալության հանձնած գույքը ենթավարձակալության հանձնելու մասին, այսուհետ «Վարձատու» , ի դեմս «Լիսյու» ՍՊԸ տնօրեն Լիանա Ուլիխանյանի, որը գործում է կանոնադրության հիման վրա, և ունի անունից 27-ը մայիսի 2008թ. տրված լիազորագրով հանդես է գալիս կրճենակ Արարատի Հովհաննիսյանը, բնակվող Զ.Գիլիջան Մյասնիկյան 1-ին նրբ, թիվ 8 հասցեում, անձն. AF0391379 տրվ. 036 2001թ մի կողմից, և ՀՀ Աշխատանքի սոցիալական հարցերի նախարարությունը, որը գործում է կանոնադրության հիման վրա, այսուհետ «Վարձակալ» իրեն աշխատակազմի ղեկավար Չ.Մարգարյանի, որի անունից «15» 05.2008թ. տրված թիվ 10 լիազորագրով հանդես է գալիս Ռոբերտ Հովհաննիսյանը, բնակվող՝ Զ.Գիլիջան Անդրանիկի 3 հասցեում, անձն. AC0314118 տրվ. 036 1998թ., մյուս կողմի կնքեցին սույն պայմանագիրը հետևյալի մասին:

**1. Պայմանագրի առարկան**

- 1.0 Սույն պայմանագրին համաձայն Վարձատուն, համապատասխան վարձավճարի դիմաց, Վարձակալի ժամանակավոր տիրապետմանը և օգտագործմանը է հանձնում ոչ բնակելի տարածք, որը տեղակայված է Զ.Գիլիջան Մյասնիկյան 1-ին Աշխատանքի և սոցիալական հարցերի նախարարության «Ջրաղվաժուրային պետական ծառայություն» գործակալության Գիլիջանի գրադվաժուրային տարածքային կենտրոնի կանոնադրությանը համապատասխան գործունեություն իրականացնելու համար: Ենթավարձակալության հանձնվող տարածքների ընդհանուր մակերեսը կազմում է 76 (Յոթանաստիճեց ամբողջ ութ տասնորդական) քառակուսի մետր: Օբյեկտի տեղակայման սխեման բերված է սույն պայմանագրին կից թիվ 1 հավելվածում, որը դրա անբաժանելի մասն է: Նշված Օբյեկտի նկատմամբ Վարձատու «Լիսյու» ՍՊԸ տնօրեն Լիանա Ուլիխանյանի վարձակալության իրավունքը հավաստված է Գիլիջան քաղաքապետարանի և իր միջ 26.06.2008թ Գիլիջանի նուտարական գրասենյակի կողմից վավերացրած թիվ 160/ «Բնակելի տարածքի վարձակալության» մասին պայմանագրով, որա հիման վրա ՀՀ կառավարությանն առընթեր ամշար գույքի վարձակալության իրավունքի գրանցման թիվ 0064048 վկայականով:
- 1.2 Սույն պայմանագիրը կնքվում է 10 /Տաս/ տարի ժամկետով և գործում է «01» հունիսի 2008թ.-ից մրցել «31» դեկտեմբեր 2018թ.-ը: «Լիսյու» ՍՊԸ և Գիլիջանի քաղաքապետարանի միջև կնքված հիմնական վարձակալություն պայմանագրի վաղաժամկետ դադարելու դեպքում սույն պայմանագիրը համարվում է ամսիջակամորեն Գիլիջան քաղաքապետարանի կնքված՝ սույն ժամկետով:
- 1.3 Վարձատուն երաշխավորում է, որ սույն պայմանագրի 1.1 կետում նշված գույքը վաճառված չէ, դատական վեճի առարկա չէ, արգելաձևի տակ չի գտնվում համաձայն ՀՀ կառավարությանն առընթեր ամշար գույքի կազմատրի պետական կոմիտեի Գիլիջանի տարածքային ստորաբաժանման կողմից «02» 06.2008թ. տրված թիվ 0297656 միասնակա տեղեկանքի:
- 1.4 Օբյեկտի նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցումն այլ անձի՝ հիմք չէ սույն պայմանագիրը լուծելու ևս փոփոխելու համար:

**2. Կողմերի իրավունքները և պարտականությունները**

- 2.1 Վարձատուն իրավունք ունի՝
  - 2.1.1 պահանջել Վարձակալից Օբյեկտ օգտագործել սույն պայմանագրի պայմաններին և դրա նշանակությանը համապատասխան,
  - 2.1.2 Վարձակալի կողմից վարձը վճարելու ժամկետներին էական իրախտման դեպքում նրանից պահանջել վաղաժամկետ լուծելու վարձավճարը,
  - 2.1.3 եթե Վարձակալն Օբյեկտից օգտվում է պայմանագրի պայմաններին կամ դրա նշանակությանն անհամապատասխան պահանջել լուծելու պայմանագիրը և հատուցելու վճանները,
- 2.2 Վարձատուն պարտավոր է՝
  - 2.2.1 Օբյեկտը Վարձակալին հանձնել պայմանագրի ուժի մեջ մտնելու պահից 5 (հինգ) օրվա ընթացքում՝ հանձնման - ընդունման ակտով: Նշված ակտն ստորագրում են կողմերի լիազոր մերկայացուցիչները: Նշված ակտն սույն պայմանագրի անբաժանելի մասն է,
  - 2.2.2 մեկամսյա ժամկետում քննարկել Օբյեկտի օգտագործման նպատակի փոփոխման , ինչպես նաև դրա վերանորոգման է վերաադրապարտման վերաբերյալ Վարձակալի դրուժմները,
  - 2.2.3 իրեն հարկի դառնալուն պես, Վարձակալին անհապաղ գրավոր տեղեկացնել Օբյեկտն ազատելու անհրաժեշտության մասին կապված Օբյեկտը հիմնական վերանորոգման կամ քաղաքաշինական նպատակով կնքված թանգելու վերաբերյալ առնվազն վարձով ընդունված որոշումները հետ,
  - 2.2.4 Օբյեկտը Վարձակալին տրամադրել սույն պայմանագրի պայմաններին և դրա նշանակությանը համապատասխանող վիճակում,
  - 2.2.5 Օբյեկտը Վարձակալին հանձնել դրա բոլոր պատկանելիքներով ու դրան վերաբերող փաստաթղթերով (տեխնիկական անձնագիր, որակի հավաստագիր և այլն),
  - 2.2.6 իր հաշվին կատարել Օբյեկտի հիմնական վերանորոգումը,
  - 2.2.7 Վարձակալին նահազգուշացնել վերանորոգման հանձնվող Օբյեկտի նկատմամբ երրորդ անձանց բոլոր իրավունքների (օրոպի իրավունք, տիրապետության մասին),
  - 2.2.8 Վարձակալի պահանջի դեպքում անհատուց վճարեցնել Օբյեկտի թերությունները կամ համալսալի իջեցնել վարձավճարը,

2.2.9 որևէ կերպ չսահմանափակել Օբյեկտից օգտվելու՝ Վարձակալի իրավունքները և չկատարել գործողություններ, որոնք կարող են հանգեցնել նման սահմանափակման՝ բացառությամբ այն դեպքերի, երբ այդպիսի սահմանափակումն առաջանում է լիազորված պետական մարմինների կարգադրությունների կամ սույն պայմանագրի գործողության ընթացքում գործող կսուծի մեջ մտնող օրենսդրական և այլ իրավական ակտերի հետևանքով:

2.3 Վարձակալն իրավունք ունի՝

2.3.1 պահանջել Վարձատուից սույն պայմանագրի 2.2.1 կետով սահմանված ժամկետում իրեն տրամադրել Օբյեկտը,

2.3.2 պահանջել Վարձատուից իրեն տրամադրելու Օբյեկտի պատկանելիքներն ու փաստաթղթերը,

2.3.3 Օբյեկտի օգտագործմանն անբողոքվիմ կամ մասնակիորեն խոչընդոտող թերությունները հայտնաբերելիս, ի ընտրությամբ՝

2.3.3.1 Վարձատուից պահանջել անհատույց վերացնելու թերությունները կամ համաչափ իջեցնելու վարձավճարը կս հատուցելու թերությունները վերացնելու համար իր կատարած ծախսերը,

2.3.3.2 Վարձատուին նախապես տեղեկացնելով՝ վարձավճարից պահել սույն թերությունները վերացնելու համար ի կատարած ծախսերի գումարը,

2.3.3.3 պահանջել վաղաժամկետ լուծելու պայմանագիրը,

2.4 Վարձակալը պարտավոր է՝

2.4.1 Օբյեկտն օգտագործել սույն պայմանագրի պայմաններին և դրա նշանակությանը համապատասխան,

2.4.2 ժամանակին մուծել Օբյեկտն օգտագործելու համար՝ սույն պայմանագրի 3-րդ կետում նշված վճարը (վարձավճարը),

2.4.3 Օբյեկտը պահպանել պատշաճ վիճակում, իր հաշվին կատարել դրա ընթացիկ վերանորոգումը և կրել Օբյեկտ պահպանելու համար անհրաժեշտ ծախսերը,

2.4.4 վարձակալված տարածքներում պահպանել սանիտարա - հակահամաճարակային, պետիշեքվերահսկողությամբ մարմինների պահանջները, ինչպես նաև այն կանոնները և նորմերը, որոնք գործում են Վարձակալի գործունեության՝ հարի իր վարձակալած Օբյեկտի նկատմամբ,

2.4.5 Վարձատուի կողմից որոշակիորեն նախանշված ժամկետներում ազատել տարածքները՝ կապված շենքի կամ դրա մ մասի կառուցվածքների (կոնստրուկցիաների) վթարային վիճակի, շենքը հիմնական վերանորոգման ենթարկելու կա քաղաքաշինության նկատառումներով այն քանդելու հետ,

2.4.6 Օբյեկտը կամ դրան հարող տարածքը պահպանել պատշաճ սանիտարական վիճակում, ինչպես նաև մշտապես պատշաճ վիճակում պահպանել շենքի ծակախային մասերը,

2.4.7 Վարձատուին անմիջապես տեղեկացնել անեն մի վնասվածքի, ինչպես նաև վթարի կամ այլ իրադարձության մասի որը վնաս է հասցրել (կամ սպառնում է հասցնել) Օբյեկտին, ժամանակին ձեռնարկել բոլոր հնարավոր միջոցները վտանգի ինչպես նաև Օբյեկտի հետագա քանդման կամ վնասման կանխարգելման ուղղությամբ,

2.4.8 առանց Վարձատուի գրավոր համաձայնության չկնքել պայմանագրեր և չմտնել գործարքների մեջ (գրավ պայմանագրեր, իրավաբանական անձի կանոնադրական (բաժնեհավաք) կապիտալի մեջ Օբյեկտի կամ դրա մի մաս վարձակալության իրավունքի ներդրում): Առանց նշված համաձայնության վարձակալի կողմից նման պայմանագրեր կնքել կամ նման գործարքներ կատարելը պայմանագիրը միակողմանիորեն լուծելու հիմք է,

2.4.9 ապահովել Վարձատուի և Օբյեկտի սեփականատիրոջ սեփականատիրոջ անարգել մուտքն Օբյեկտ՝ դրա զննման ստուգման համար,

2.4.10 ոչ ուշ, քան երկու ամիս առաջ, Վարձատուին գրավոր տեղեկացնել վարձակալված Օբյեկտի սպասվելիք ազատման մասին՝ կապված ինչպես պայմանագրի ժամկետն ավարտվելու, այնպես էլ դրա վաղաժամկետ դադարան հետ,

2.4.11 Օբյեկտն ազատելու ժամանակ այն հանձնել ակտով՝ սարքին վիճակում, հաշվի առնելով քնակամոն մաշվածությունը,

2.4.12 սահմանված ժամկետում կատարել Վարձատուի կարգադրությամբ՝ ուղղված Վարձակալի գործունեության ընթացքում առաջացած այնպիսի իրավիճակների վերացմանը, որոնք վտանգ են սպառնում Օբյեկտին, վարձակալված տարածքի բնապահպանական և սանիտարական վիճակին:

**3. Պայմանագրով կատարվող վճարները և հաշվարկները**

3.1 Օբյեկտի երկու հազար ութ թվականի հունիսի 1-ից երկու հազար ութ թվականի դեկտեմբերի 31-ն ընկա ժամանակահատվածում օգտագործման համար վարձավճարը կազմում է 384 000 /երեք հարյուր ութսունչորս հազար/ Գ՝ դրամ, իսկ ամսական վճարը կազմում է 54 857 /հիսունչորս հազար ութ հարյուր հիսունյոթ/ ԳԳ դրամ:

3.2 Օբյեկտի երկու հազար ինը թվականի հունվարի 1-ից երկու հազար տասնութ թվականի դեկտեմբերի 31-ն ընկա ժամանակահատվածում օգտագործման համար վարձավճարը կազմում է 384000 /երեք հարյուր ութսունչորս հազար/ Գ՝ դրամ տարեկան, իսկ եռամսյակային վճարը կազմում է 96 000 /ինսունվեց հազար / ԳԳ դրամ

3.3 Վարձակալը փոխանցում է գումարը ինչպես նաև վճարման հանձնարարականում առանձին տողով նշվող ավելացվա արժեքի հարկը, Վարձատուի հաշվին պայմանագիրն ուժի մեջ մտնելու պահից յուրաքանչյուր եռամսյակին հաջորդող ամսվա 15-ից ոչ ուշ:

3.4 Սույն պայմանագրի գործողության ընթացքում Օբյեկտի օգտագործման համար սահմանված վարձավճարի չափը կարող է փոփոխվել՝ Կողմերի համաձայնությամբ:

**4. Կողմերի պատասխանատվությունը**

4.1 Պայմանագրի պայմանները չկատարելու կամ անպատշաճ կատարելու դեպքում մեղավոր կողմը պարտավոր է փոխհատուցել պատճառված վնասները:

4.2 Պայմանագրի 3.1 կետի պահանջը Վարձակալի կողմից խախտելու դեպքում կետանցի յուրաքանչյուր օրվա համար հաշվեգրվում է տուգանք՝ ժամկետանց գումարի 0.5 տոկոսի չափով:

4.3 Պայմանագրի այլ պայմանները խախտելու դեպքում մեղավոր կողմը վճարում է տուգանք՝ եռամսյակային վարձավճարի գումարի 0.5 տոկոսի չափով:

4.4 Տուգանքի մուծումը Կողմերին չի ազատում պայմանագրով նրանց վրա դրված պարտականությունները կատարելուց:

4.5 Եթե վարձակալը պայմանագիրը դադարելուց հետո չի վերադարձրել Օբյեկտը կամ այն վերադարձրել է ժամկետ խախտմամբ, ապա վարձատուրն իրավունք ունի վարձավճար պահանջել կետանցի արող ժամանակահատվածի համար: Ե մնան վճարը լիովին չի մարում վարձատուրին պատճառված վնասները, նա կարող է պահանջել հատուցելու դրանց մնացու մասը:

4.6 Վարձատուրն պատասխանատվություն չի կրում վարձակալության հանձնած Օբյեկտի այն թերությունների համար, որոնք նա նշել է սույն պայմանագիրը կնքելիս, կամ որոնք նախապես հայտնի են եղել վարձակալին կամ պետք է վարձակալ կողմից հայտնաբերվելին Օբյեկտը զննելիս կամ պայմանագիր կնքելիս կամ Օբյեկտը վարձակալության հանձնելիս դր սարքինությունն ստուգելիս:

4.7 Առանց Կողմերի մեղքի տեղի ունեցած յուրաքանչյուր վթարի դեպքում, որը հանգեցրել է Օբյեկտի վնասմանը, Կողմեր համատեղ մասնակցում են դրա հետևանքների վերացմանը:

4.8 Եթե վթարը տեղի է ունեցել Կողմերից մեկի մեղքով, որը հանգեցրել է Օբյեկտի վնասմանը, ապա մեղավոր Կողմ վերացնում է դրա հետևանքներն իր հաշվին և փոխհատուցում է մյուս Կողմին պատճառված վնասը:

**5. Պայմանագրի փոփոխումը, լուծումը, գործողության դադարումը**

5.1 Պայմանագրի գործողությունը դադարում է դրա ժամկետն ավարտվելուց հետո ինչպես նաև Կողմերի համաձայնությամբ սահմանված ցանկացած այլ ժամկետում: Պայմանագրում կատարվող փոփոխությունները և լրացումները Կողմերը քննարկում են վեցամսյա ժամկետում և ձևակերպում լրացուցիչ համաձայնագրով:

5.2 Վարձատուրն կարող է միակողմանիորեն լուծել պայմանագիրը, եթե՝

5.2.1 գոյացել է պայմանագրով նախատեսված վարձավճարի երեք ամսից ավելի պարտք՝ անկախ դրա հետագա մուծումի Պայմանագրի լուծումը վարձակալին չի ազատում վարձավճարի և տուգանքի մուծման գծով պարտքերի մարմն պարտականությունից,

5.2.2 վարձակալի կողմից երկու աշխատանքային օրվա ընթացքում չի ապահովվել վարձատուրի կամ նրաներկայացուցիչների անխոչընդոտ մուտքն Օբյեկտ՝ այն զննելու և ստուգելու համար,

5.2.3 առանց վարձատուրի գրավոր համաձայնության՝ Օբյեկտն ինչպես ամբողջությամբ, այնպես էլ մաս-մաս տրվել է մր ենթավարձակալության կամ հանձնվել է այն նպատակով օգտագործման, կամ ենթավարձակալության իրավունքը դրվել գրավ կամ ներդրվել է այլ իրավաբանական անձի կանոնադրական (բաժնեհավաք) կապիտալում,

5.2.4 վարձակալը դիտավորյալ կամ անզգուշորեն վատթարացրել է Օբյեկտի կամ դրա ինժեներական սարքավորումներ վիճակը:

5.3 Վարձակալի պահանջով սույն պայմանագիրը կարող է դադարանով վաղաժամկետ լուծվել, եթե՝

5.3.1 վարձատուրն վարձակալի օգտագործմանը չի տրամադրել Օբյեկտը կամ խոչընդոտներ է ստեղծել Օբյեկտ պայմանագրի պայմաններին կամ նրա նշանակությանը համապատասխան օգտագործելու համար,

5.3.2 վարձակալին հանձնված Օբյեկտն ունի դրա օգտագործմանը խոչընդոտող թերություններ, որոնց մասին վարձատուր չի նշել պայմանագիրը կնքելիս, որոնք նախապես հայտնի չեն եղել վարձակալին և վերջինս դրանք չպետք է հայտնաբերել պայմանագիրը կնքելիս, Օբյեկտը զննելիս կամ դրա սարքինությունն ստուգելիս:

5.3.3 Հանգամանքների բերումով, որոնց համար վարձակալը պատասխանատու չէ, Օբյեկտը դարձել է օգտագործման համար ոչ պիտանի:

**6. Վարձակալած Օբյեկտի բարելավումները**

6.1 Վարձակալած Օբյեկտից վարձակալի կատարած բարելավումները համարվում են նրա սեփականությունը:

6.2 Եթե վարձակալն իր միջոցների հաշվին և վարձատուրի Համաձայնությամբ կատարել է վարձակալած Օբյեկտի անբաժանելի բարելավումներ՝ առանց դրան վնաս պատճառելու, ապա սույն պայմանագիրը դադարելուց հետո վարձակալ իրավունք ունի հատուցում ստանալ այդ բարելավումների արժեքի չափով:

6.3 Վարձակալի կողմից առանց վարձատուրի Համաձայնության կատարած վարձակալած Օբյեկտից անբաժանելի բարելավումների արժեքը չի հատուցվում:

6.4 Վարձակալած Օբյեկտի ամորտիզացիոն միջոցների հաշվին կատարած, ինչպես նաև բաժանելի, այնպես էլ անբաժանելի բարելավումները համարվում են վարձատուրի սեփականությունը:

**7. Անհաղթահրելի ուժի ազդեցությունը (ՖՈՐՍ – ՍՍժՈՐ)**

Սույն պայմանագրով պարտավորություններն ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն չկատարելու համար Կողմերն ազնուվու են պատասխանատվությունից, եթե դա եղել է անհաղթահարելի ուժի ազդեցության արդյունքում, որը ծագել է սույն պայմանագիրը կնքելուց հետո, և որը կողմերը չէին կարող կանխատեսել կամ կանխարգելել: Այդպիսի իրավիճակներ են երկրաշարժը, ջրհեղեղը, հրդեհը, պատերազմը, ռազմական և արտակարգ դրություն հայտարարելը, քաղաքակա հուզումները, գործադուլները, հաղորդակցության միջոցների աշխատանքի դադարեցումը, պետական մարմինների ակտերը այլն, որոնք անհնարին են դարձնում սույն պայմանագրով պարտավորությունների կատարումը: Եթե արտակարգ ուժ ազդեցությունը շարունակվում է 3 (երեք) ամսից ավելի, ապա Կողմերից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի լուծել պայմանագիրը՝ այդ մասին նախապես տեղյակ պահելով մյուս կողմին:

**8. Վեճերի լուծման կարգը**

Սույն պայմանագրի կապակցությամբ ծագած վեճերը լուծվում են բանակցությունների միջոցով: Համաձայնություն ձեռ չբերելու դեպքում վեճերի լուծումը կատարվում է դատական կարգով:

**9. Այլ պայմաններ**

9.1 Անվանման, տեղի, բանկային վավերապայմանների փոփոխման կամ Կողմերի վերակազմավորման դեպքում նրան պարտավոր են երկշաբաթյա ժամկետում միմյանց գրավոր տեղեկացնել տեղի ունեցած փոփոխությունների մասին:

9.2 Սույն պայմանագրով չկարգավորված հարցերը կարգավորվում են Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիակա օրենսդրությամբ:

9.3 Վարձակալի գույքային իրավունքների պաշտպանությունն իրականացվում է Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ համապատասխան:

9.4 Սույն պայմանագիրը կնքվում է հայերեն լեզվով, 4 (չորս) օրինակից, որոնք ունեն հավասարազոր իրավաբանական ուժ: Պայմանագրի մեկ օրինակը մնում է նուտարական գրասենյակում, մնացած օրինակները տրվում է Կողմերին:

10. Կողմերի հասցեները, բանկային վավերապայմանները և ստորագրությունները

Վարձատու  
 «Լիսյու» ՍՊԸ  
 ք. Դիլիջան, Կալինինի 171/16  
 3433 07905704  
 3/3 247250010573

«Արդշինհիմնատրանկ» Դիլիջանի մ/ճ  
 Լիազորված անձ՝ Արմենակ Գովհաննիսյան  
 բնակվող ք. Դիլիջան, Մյասնիկյան 1-ին նրբանցք, 8  
 անձն. AF 0391379 տրված 2001թ., 036

Վարձակալ  
 33 Աշխատանքի և սոցիալական հարցերի  
 նախարարություն

Լիազորված անձ՝ Ռոբերտ Գովհաննիսյան  
 բնակվող ք. Դիլիջան Անդրանիկի 3 հասցեում  
 անձն AC0314118 տրվ. 036 1998թ

*Արմենակ Գովհաննիսյան*  
 Ստորագրություն/

*Ռոբերտ Գովհաննիսյան*  
 Ստորագրություն/



Երկու հանրույթն էլ բավարարում են հունիսի չորսին  
 Սույն պայմանագրի մեջ ներկայացված է իմ՝ Դիլիջան  
 նոտարական տարածքի նոտար Ալբերտ Եգանյանի կողմից:  
 Կողմերը պայմանագիրը ստորագրեցին իմ ներկայությամբ,  
 կողմերի ինքնությունն ու նրանց գործունակությունը ստուգված է:  
 33 քաղ.օր.611 հոդ. համապատասխան սույն պայմանագիրը  
 գրանցման է ենթակա ըստ անշարժ գույքի գտնվելու վայրի  
 անշարժ գույքի պետական կադաստրի տարածքային ստորաբաժանումում  
 30-օրյա ժամկետում:  
 Գրանցված է սեղանային գրքում:  
 Գանձված է պետական վճար համաձայն  
 33 նոտարիատի օրենքի 14-րդ հոդվածի:



Նոտար  
*Albert Yeghanyan*

ճԾԲ