

ՈՉ ԲՆԱԿԵԼԻ ՏԱՐԱԾՔԻ ԵՆԹԱՎԱՐՉԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ

Հայաստանի Հանրապետություն, քաղաք Դիլիջան, երկու հազար տասնհինգ թվականի մարտի քսանչորսին

«Լիսյու» ՍՊԸ-ն, որը ենթավարձակալության հանձնվող գույքի վարձակալն է և ստացել է գույքի սեփականատիրոջ համաձայնությունն իրեն վարձակալության հանձնած գույքը ենթավարձակալության հանձնելու մասին, այսուհետ՝ «Վարձատու», ի դեմս «Լիսյու» ՍՊԸ տնօրեն Հասմիկ Հրանտի Դավթյանի, որի անունից, համաձայն լիազորագրի, հանդես է գալիս Արմենակ Արարատի Հովհաննիսյանը (նույնականացման քարտ 002342186, տրված 01.03.2014թվականին, 036-ի կողմից), հասցեն ք.Դիլիջան, Մյասնիկյան փողոց, 1-ին փակուղի, տուն 8, որը գործում է կանոնադրության հիման վրա, մի կողմից, և Հայաստանի Հանրապետություն Աշխատանքի և սոցիալական հարցերի նախարարության սոցիալական ապահովության պետական ծառայությունը, ի դեմս աշխատակազմի ղեկավար Մ.Մինասյանի, որի անունից համաձայն 04.03.2015թ. լիազորագրի, հանդես է գալիս Ռուբեն Անուշավանի Անանյանը (անձնագիր AH 0574484, տրված 28.04.2008թ. 036-ի կողմից), կնքեցին սույն պայմանագիրը հետևյալի մասին:

1. Պայմանագրի առարկան

1.1. Սույն պայմանագրին համաձայն Վարձատուն, համապատասխան վարձավճարի դիմաց, Վարձակալի ժամանակավոր տիրապետմանը և օգտագործմանն է հանձնում ոչ բնակելի տարածք, որը տեղակայված է ք.Դիլիջան Մյասնիկյան 66 հասցեում գտնվող շենքում երկրորդ հարկում թիվ 7, թիվ 8, թիվ 17, թիվ 18, թիվ 19 և թիվ 20 աշխատասենյակները (այսուհետ՝ «Օբյեկտ»), համաձայն սույն պայմանագրի հավելվածը կազմող հատակագծի շտրիխված մասի, իր կանոնադրությանը համապատասխան գործունեություն իրականացնելու համար: Ենթավարձակալության հանձնվող տարածքների ընդհանուր մակերեսը կազմում է 118.2 (Մեկ հարյուր տասնութ ամբողջ երկու տասնորդական) քառակուսի մետր: Նշված Օբյեկտի նկատմամբ Վարձատու՝ «Լիսյու» ՍՊԸ վարձակալության իրավունքը հավաստված է Դիլիջանի քաղաքապետարանի և իր միջ 28.06.2006թ Դիլիջանի նոտարական գրասենյակի կողմից վավերացրած թիվ 1601 «Ոչ բնակելի տարածքի վարձակալության» մասին պայմանագրով, դրա հիման վրա ՀՀ Կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Դիլիջանի տարածքային ստորաբաժանման կողմից տրված վարձակալության իրավունքի թիվ 0064087 վկայականով:

1.2. Սույն պայմանագիրը գործում է մինչև «25» մարտի 2020թ.:

1.3 Վարձատուն երաշխավորում է, որ սույն պայմանագրի 1.1 կետում նշված գույքը վաճառված չէ, դատական վեճի առարկա չէ, արգելանքի տակ չի գտնվում համաձայն թիվ US-24032015-11-052 միասնական տեղեկանքի, 24.03.2015թ. տրված ՀՀ Կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի Տավուշի տարածքային ստորաբաժանման կողմից:

1.4 Օբյեկտի նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցումն այլ անձի՝ հիմք չէ սույն պայմանագիրը լուծելու կամ փոփոխելու համար:

1.5 Կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ սույն պայմանագրի գործողությունը, համաձայն Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական օրենսգրքի 441 հոդվածի, տարածվում է մինչև պայմանագրի կնքելը ծագած հարաբերությունների նկատմամբ՝ 2015թվականի հունվարի մեկից:

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 ժամկետների եական խախտման դեպքում նրանից պահանջել վաղաժամկետ մուծելու վարձավճարը,

2.1.3 եթե Վարձակալն Օբյեկտից օգտվում է պայմանագրի պայմաններին կամ դրա նշանակությանն անհամապատասխան, պահանջել լուծելու պայմանագիրը և հատուցելու վնասները,

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 ներկայացուցիչները: Նշված ակտնը սույն պայմանագրի անբաժանելի մասն է,

2.2.2 մեկամսյա ժամկետում քննարկել Օբյեկտի օգտագործման նպատակի փոփոխման, ինչպես նաև դրա վերանորոգման և վերասարքավորման վերաբերյալ՝ Վարձակալի դիմումները,

2.2.3 իրեն հայտնի դառնալուն պես, Վարձակալին անհապաղ գրավոր տեղեկացնել Օբյեկտն ազատելու անհրաժեշտության մասին՝ կապված Օբյեկտը հիմնական վերանորոգման կամ քաղաքաշինական նկատառումներով քանդելու վերաբերյալ սահմանված կարգով ընդունված որոշումների 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 նախազգուշացնել վարձակալության հանձնվող Օբյեկտի նկատմամբ երրորդ անձանց բոլոր իրավունքների (գրավի իրավունք, սերվիտուտ և այլն) մասին,

2.2.8 Վարձակալի պահանջի դեպքում անհատույց վերացնել Օբյեկտի թերությունները կամ համաչափ 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 կամ ուժի 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 ամբողջովին կամ մասնակիորեն խոչընդոտող թերությունները հայտնաբերելիս, իր ընտրությամբ`
- 2.3.3.1 Վարձատուից պահանջել անհատույց վերացնելու թերությունները կամ համաչափ իջեցնելու վարձավճարը կամ հատուցելու թերությունները վերացնելու համար իր կատարած ծախսերը,
- 2.3.3.2 Վարձատուին նախապես տեղեկացնելով` վարձավճարից պահել տվյալ թերությունները վերացնելու համար իր 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 Օբյեկտը պահպանելու համար անհրաժեշտ ծախսերը,
- 2.4.4 վարձակալված տարածքներում պահպանել սանիտարա - հակահամաճարակային, պետհրշեջվերահսկողության մարմինների պահանջները, ինչպես նաև այն կանոնները և նորմերը, որոնք գործում են Վարձակալի գործունեության ձևերի ու իր վարձակալած Օբյեկտի նկատմամբ,
- 2.4.5 Վարձատուի կողմից որոշակիորեն նախանշված ժամկետներում ազատել տարածքները` կապված շենքի կամ դրա մի մասի կառուցվածքների (կոնստրուկցիաների) վթարային վիճակի, շենքը հիմնական վերանորոգման ենթարկելու կամ քաղաքաշինության նկատառումներով այն քանդելու հետ,
- 2.4.6 Օբյեկտը կամ դրան հարող տարածքը պահպանել պատշաճ սանիտարական վիճակում, ինչպես նաև մշտապես պատշաճ վիճակում պահպանել շենքի ճակատային մասերը,
- 2.4.7 Վարձատուին անմիջապես տեղեկացնել ամեն մի վնասվածքի, ինչպես նաև վթարի կամ այլ իրադարձության մասին, 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 (գրավի պայմանագրեր, իրավաբանական անձի կանոնադրական (բաժնեհավաք) կապիտալի մեջ Օբյեկտի կամ դրա մի մասի վարձակալության իրավունքի ներդրում): Առանց նշված համաձայնության Վարձակալի կողմից նման պայմանագրեր կնքելը կամ նման գործարքներ կատարելը պայմանագիրը միակողմանիորեն լուծելու հիմք է,
- 2.4.9 ապահովել Վարձատուի և Օբյեկտի սեփականատիրոջ սեփականատիրոջ անարգել մուտքն Օբյեկտ` դրա զննման և 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 բնականոն 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 տասնհինգ թվականի հունվարի 1-ից երկու հազար քսան թվականի մարտի 25-ն ընկած ժամանակահատվածում օգտագործման համար վարձավճարը կազմում է տարեկան 354600 /Երեք հարյուր հիսունչորս հազար վեց հարյուր / << դրամ, իսկ ամսական վճարը կազմում է 29550/Քսանհինը հազար հինգ հարյուր հիսուն/ << դրամ:
- 3.2 Վարձակալը փոխանցում է գումարը ինչպես նաև վճարման հանձնարարականում առանձին տողով նշվող ավելացված արժեքի հարկը, Վարձատուի հաշվին պայմանագիրն ուժի մեջ մտնելու պահից յուրաքանչյուր ամսվան` հաջորդող ամսվա 15-ից ոչ ուշ:
- 3.3 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 դադարեցնուց հետո չի վերադարձրել Օբյեկտը կամ այն վերադարձրել է ժամկետի խախտմամբ, ապա Վարձատուն իրավունք ունի վարձավճար պահանջել կետանցի արողջ ժամանակահատվածի համար: Եթե նման վճարը լիովին չի մարում Վարձատուին պատճառված վնասները, նա կարող է պահանջել հատուցելու դրանց մնացած մասը:
- 4.6 Վարձատուն 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 Վարձակալի կողմից հայտնաբերվեին Օբյեկտը զննելիս կամ պայմանագիր կնքելիս կամ Օբյեկտը վարձակալության հանձնելիս դրա սարքինությունն մտուցելիս:
- 4.7 Առանց Կողմերի մեղքի տեղի ունեցած յուրաքանչյուր վթարի դեպքում, որը հանգեցրել է Օբյեկտի վնասմանը, Կողմերը համատեղ մասնակցում են դրա հետևանքների վերացմանը:
- 4.8 Եթե վթարը տեղի է ունեցել Կողմերից մեկի մեղքով, որը հանգեցրել է Օբյեկտի վնասմանը, ապա մեղավոր Կողմը 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 Վարձատու կարող է միակողմանիորեն լուծել պայմանագիրը, եթե՝
5.2.1 գոյացել է պայմանագրով նախատեսված վարձավճարի երեք ամսից ավելի պարտք՝ անկախ դրա հետագա մուծումից: Պայմանագրի լուծումը Վարձակալին չի ազատում վարձավճարի և տուգանքի մուծման գծով պարտքերի մարման պարտականությունից,

5.2.2 Վարձակալի կողմից երկու աշխատանքային օրվա ընթացքում չի ապահովվել Վարձատուի կամ նրա ներկայացուցիչների անխոչընդոտ մուտքն Օբյեկտ՝ այն զննելու և ստուգելու համար,

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

5.2.4 Վարձակալը դիտավորյալ կամ անզգուշորեն վատթարացրել է Օբյեկտի կամ դրա ինժեներական սարքավորումների վիճակը:

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

5.3.1 Վարձատուն Վարձակալի օգտագործմանը չի տրամադրել Օբյեկտը կամ խոչընդոտներ է ստեղծել Օբյեկտը պայմանագրի պայմաններին կամ նրա նշանակությանը համապատասխան օգտագործելու համար,

5.3.2 Վարձակալին հանձնված Օբյեկտն ունի դրա օգտագործմանը խոչընդոտող թերություններ, որոնց մասին Վարձատուն չի նշել պայմանագիրը կնքելիս, որոնք նախապես հայտնի չեն եղել Վարձակալին և վերջինս դրանք չպետք է հայտնաբերեր պայմանագիրը կնքելիս, Օբյեկտը զննելիս կամ դրա սարքիությունն 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 Վարձատուի Համաձայնությամբ կատարել է վարձակալած Օբյեկտից անբաժանելի բարելավումներ՝ առանց դրան վնաս պատճառելու, ապա սույն պայմանագիրը դադարելուց հետո Վարձակալն իրավունք ունի հատուցում ստանալ այդ բարելավումների արժեքի չափով:

6.3 Վարձակալի կողմից առանց Վարձատուի 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 Վարձատուի սեփականությունը:

7. Անհաղթահրելի ուժի ազդեցությունը (ՖՈՐՍ – ՄԱՃՈՐ)

Սույն պայմանագրով պարտավորություններն ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն չկատարելու համար Կողմերն ազատվում են պատասխանատվությունից, եթե դա եղել է անհաղթահրելի 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, քաղաքական հուզումները, գործադուլները, հաղորդակցության միջոցների աշխատանքի դադարեցումը, պետական մարմինների ակտերը և այլն, որոնք անհնարին են դարձնում սույն պայմանագրով պարտավորությունների կատարումը: Եթե արտակարգ ուժի 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 ձեռք չբերելու դեպքում վեճերի լուծումը կատարվում է դատական կարգով:

9. Այլ պայմաններ

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

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

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

9.4 Սույն պայմանագիրը կնքվում է հայերեն լեզվով, 4 (Չորս) օրինակից, որոնք ունեն հավասարազոր իրավաբանական ուժ և մեկական տրվում են Կողմերին:

10. Կողմերի հասցեները, բանկային վավերապայմանները և ստորագրությունները

Վարձատու
«Լիսյու» ՍՊԸ
ք. Դիլիջան, Կալինինի 171/16
ՀՎՀՀ 07905704
1-05 Հ/Ը 1570011200450100
«Ամերիկարանկ» ՓԲԸ Դիլիջանի մ/ճ
Լիազորված անձ՝ Երմեճակ Հովհաննիսյան
4.S

Վարձակալ
Հայաստանի Հանրապետություն
Աշխատանքի և սոցիալական հարցերի
նախարարության սոցիալական ապահովության
պետական ծառայություն
ՀՀ, ք. Երևան, Նալբանդյան 13
ՀՎՀՀ 02505511
Հ/Ը 900011556355
ՀՀ Ֆին. Նախարարության գործառն. Վարչություն
Լիազորված անձ՝ Ռուբեն Անանյան

Երկու հազար տասնհինգ թվականի մարտի քսանչորսին
Սույն պայմանագիրը վավերացված է իմ Դիլիջան
նոտարական տարածքի նոտար Ալբերտ Եգանյանի
կողմից: Կողմերը պայմանագիրը ստորագրեցին իմ
ներկայությամբ: Կողմերի ինքնությունը, նրանց
գործունակությունը, ինչպես նաև գույքի նկատմամբ
քաղաքացու իրավունքները ստուգված են:
ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 611 հոդվածին
համապատասխան, սույն պայմանագիրը գրանցման է ենթակա
անշարժ գույքի գտնվելու վայրի անշարժ գույքի կադաստրի
պետական կոմիտեի տարածքային ստորաբաժանումում՝
30/Երեւուն/ աշխատանքային օրվա ընթացքում:
Գրանցված է սեղանամատյանում N 263
Գանձված է պետուրք և ծառայության վճար համաձայն
Նոտարիատի և պետուրքերի մասին ՀՀ օրենքների
ևՈՏԱՐ

[Handwritten signature]

