

ԱՄՅԱՍՏԱՆԻ
Անշարժ գույքի վարձակալության մասին

AGREEMENT
On Lease Of Real Estate

ք. Երևան

19 մայիսի 2006թ.

Yerevan city

19 May 2006

«ԱՐՄԵՆԻԱ» ՄԻՋԱԶԳԱՅԻՆ ՕԳԱՆԱՎԱԿԱՑԱՆՆԵՐ» Փակ
Բաժնետիրական Ընկերությունը, այսուհետ՝ «Վարձատու»,
ի դեմս լիազորված անձ պրն. Գագիկ Թովմասյանի, որը
գործում է 2006թ. մայիսի 11-ին տրված լիազորագրի հիման
վրա, մի կողմից

“ARMENIA” INTERNATIONAL AIRPORTS” Closed Joint
Stock Company, hereinafter the “Lessor”, represented by its
Attorney Mr. Gagik Tovmasyan, acting on the basis of the power
of attorney issued on 11th May 2006, on the one side

և

and

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ
ԱՌԸՆԹԵՐ ՔԱՂԱՔԱՑԻԱԿԱՆ ԱՎԻԱՑԻԱՑԻ ԳԼԽԱՎՈՐ
ՎԱՐՉՈՒԹՅՈՒՆԸ, այսուհետ՝ «Վարձակալ», ի դեմս
Հայաստանի Հանրապետության կառավարության
առընթեր. քաղաքացիական ավիացիայի գլխավոր
վարչության (այսուհետ՝ Գլխավոր վարչություն) լիազորված
անձ պրն. Լևոն Ջավադյանի, որը գործում է 2006թ. ապրիլի
20-ին տրված լիազորագրի հիման վրա, մյուս կողմից.

GENERAL DEPARTMENT OF CIVIL AVIATION AT THE
GOVERNMENT OF THE REPUBLIC OF ARMENIA, hereinafter
the “Lessee”, represented by the Attorney of the General
Department of Civil Aviation at the Government of the Republic
of Armenian (hereinafter the General Department) Mr. Levon
Javadyan, acting on the basis of the power of attorney issued on
20th April 2006, on the other side,

Վարձատուն և Վարձակալը միասին այսուհետ՝ Կողմեր, իսկ
յուրաքանչյուրն առանձին այսուհետ՝ Կողմ

from now on Lessor and Lessee together, the Parties, or
individually the Party

կնքեցին սույն պայմանագիրը, այսուհետ՝ Պայմանագիր,
հետևյալի մասին:

subscribed this agreement, from now the Agreement, as follows.

1. Պայմանագրի առարկան

1. Subject of the Agreement

1.1. Սույն Պայմանագրով Վարձատուն վճարի դիմաց
Վարձակալի ժամանակավոր տիրապետման և
օգտագործման է հանձնում ք. Երևան «Զվարթնոց»
միջազգային օդանավակայանի վարչական տարածքում
գտնվող վարչական շենքը (գծագիրը համաձայն հավելված
I-ի). այսուհետ «Գույք»:

1.1. The Lessor hereby shall provide for payment for temporary
possession and use of Lessee the administrative building, located
in the city of Yerevan, “Zvartnots” International Airport
administrative area (design according to Exhibit I), hereinafter
the “Property”.

1.2. Գույքը պատկանում է Վարձատուին օգտագործման,
կառավարման և տնօրինման իրավունքով (Հայաստանի
Հանրապետության կառավարության և «Կորպորասիոն
Ամերիկա Ս. Ա.»-ի միջև 2001թ-ի դեկտեմբերի 17-ին կնքված
Կոնցեսիոն պայմանագրի համաձայն):

1.2. The Property belongs to the Lessor under the right of use,
management and disposal (according to the Concession
Agreement executed by and between the Government of the
Republic of Armenia and “Corporacion America” S.A. on
December 17, 2001.

1.3. Գույքը Վարձակալին հանձնվում է սույն պայմանագիրն
ստորագրելու պահից:

1.3. The Property shall be transferred to the Lessee from the
moment of signature of this Agreement.

1.4. Գույքը նախատեսվում է Հայաստանի
Հանրապետության կառավարության առընթեր
քաղաքացիական ավիացիայի գլխավոր վարչության
օրենքով նախատեսված գործունեությունը ապահովելու
համար:

1.4. The Property shall serve the purpose of ensuring the
activities of the General Department of Civil Aviation at the
Government of the Republic of Armenia, prescribed by law.

1.5. Սույն պայմանագիրը կնքելու պահին օբյեկտը
վաճառված, նվիրված կամ գրավ դրված չէ. արգելանքի
(կալանքի) տակ չի գտնվում, հատկապես ՀՀ
կառավարության առընթեր անշարժ գույքի կադաստր
պետական կոմիտեի Ենգավիտի տարածքային
ստորաբաժանման կողմից 04.05.2006թ. տրված N 233248
միասնական տեղեկանքի:

1.5. At the moment of the conclusion of this Agreement the
object is not sold, gifted or pledged, is not banned (not under
arrest), according to the joint reference N 233248, issued by
Shengavit Territorial Subdivision of the State Committee of the
Real Estate Cadastre at the Government of the Republic of
Armenia on 04.05.2006.

1.6. Վարձակալության համաձայն Գույքի մեջ առկա
միջոցները իրավունքով փոխանցվում են անձին, որը չի
սույն պայմանագիրը լուծելու գտնվող գրավանքի համար:

1.6 Transfer of the right to ownership of the leased property to
another person shall not be a ground for termination or
modification of this Agreement.

2. Կողմերի իրավունքները և պարտականությունները

2. Rights and Obligations of the Parties

2.1. Վարձատուրն իրավունք ունի՝

2.1.1. Վարձակալից պահանջել Գույքն օգտագործելու սույն պայմանագրի պայմաններին և Գույքի նշանակությանը համապատասխան.

2.1.2. Պահանջել լուծելու պայմանագիրը և հատուցելու վնասները, եթե Վարձակալը Գույքից օգտվում է պայմանագրի պայմաններին կամ Գույքի նշանակությանը անհամապատասխան.

2.2. Վարձատուրն պարտավոր է՝

2.2.1. Գույքը վարձակալին տրամադրել սույն պայմանագրի պայմաններին և Գույքի նշանակությանը համապատասխանող վիճակում:

2.2.2. Գույքը Վարձակալին հանձնել դրա բոլոր պատկանելիքներով ու դրան վերաբերվող փաստաթղթերով.

2.2.3. Վարձակալին նախագուշացնել Գույքի նկատմամբ երրորդ անձանց բոլոր իրավունքների մասին.

2.2.4. Ստանձնացնել Գույքի կոմունալ (ջրի, կոյուղու, էլեկտրաէներգիայի, բնական գազի վարձավճարների) ծախսերի հաշվարկման համակարգը.

2.3. Վարձակալն իրավունք ունի՝

2.3.1. պահանջել Վարձատուրից սույն պայմանագրի 1.3 կետում սահմանված ժամկետում իրեն տրամադրել Գույքը.

2.3.2. Վարձատուրից պահանջել իրեն տրամադրելու Գույքի պատկանելիքները և դրան վերաբերվող փաստաթղթերը.

2.3.3. պահանջել վաղաժամկետ լուծելու պայմանագիրը.

2.3.4. անհրաժեշտության դեպքում կատարել Գույքի ընթացիկ վերանորոգումը:

2.4. Վարձակալն պարտավոր է՝

2.4.1. ժամանակին մուծել Գույքն օգտագործելու համար սույն պայմանագրի 3 կետում նախատեսված վճարները (վարձավճարները).

2.4.2. Գույքը պահպանել պատշաճ վիճակում, իր հաշվին կատարել դրա ընթացիկ վերանորոգումը և կրել Գույքի պահպանման անհրաժեշտ ծախսերը.

2.4.3. պայմանագիրը դադարելու դեպքում Վարձատուրին վերադարձնել Գույքն իր կողմից ստացված վիճակում՝ հաշվի առնելով դրա բնականոն մաշվածությունը.

3. Պայմանագրի գինը

3.1. Գույքի վարձակալության ամսական վճարը կազմում է 15,000.00 (տասնհինգ հազար) ՀՀ դրամ, դրան գումարած Գույքի հետ անմիջականորեն և ոչ անմիջականորեն կապված, պետության կողմից սահմանված բոլոր տեսակի հարկեր և այլ պարտադիր վճարներ, այսուհետ՝ Վարձավճար:

3.2. Վարձակալը պետք է վճարի Գույքի կոմունալ (ջրի, կոյուղու, էլեկտրաէներգիայի, բնական գազի և այլնի) ծախսերը, այսուհետ՝ Կոմունալ Ծախսեր:

3.3. Վարձատուրն Վարձակալին կներկայացնի ամսական հաշիվ ապրանքագրեր Վարձավճարի և Կոմունալ Ծախսերի համար: Վճարումները Վարձակալի կողմից կիրականացվի հաշիվ ապրանքագրերի ստացուցից հետո 10 (տաս) բանկային օրվա ընթացքում.

3.4. Վարձակալի կողմից բոլոր վճարումները պետք է ընկնեն Վարձատուրի բանկային հաշվին գումարով:

2.1. The Lessor shall have the right to:

2.1.1. Demand from the Lessee to use the Property in compliance with the conditions of this Agreement and according to the purpose of the Property.

2.1.2. Demand termination of this Agreement and compensation of damages, if the Lessee uses the Property in violation of the conditions of this Agreement or the purpose of the Property.

2.2. The Lessor shall be obliged to:

2.2.1. Provide the Property to the Lessee in a state, corresponding with the conditions of this Agreement and the purpose of the Property.

2.2.2. Transfer the Property to the Lessee together with all its belongings and related documents.

2.2.3. Warn the Lessee on all the rights of third persons towards the Property.

2.2.4. Separate the calculation system of the costs of the Property's utilities (water, sewage, electric energy, natural gas payments).

2.3. The Lessee shall have the right to:

2.3.1. Demand from the Lessor the provision of the Property within the terms established by clause 1.3 of this Agreement.

2.3.2. Demand from the Lessor the provision of the belongings of the Property and related documents.

2.3.3. Demand early termination of the Agreement.

2.3.4. In case of necessity perform current renovation of the Property.

2.4. The Lessee shall be obliged to:

2.4.1. Pay the fees (lease fees) envisaged by clause 3 of this Agreement for the use of the Property on time.

2.4.2. Maintain the Property in due condition, make its current renovation at its own expense, and do all expenditures necessary for maintaining the Property.

2.4.3. In case of termination of this Agreement return the Property to the Lessor in the same condition as received, taking into account its natural depreciation.

3. Price of the Agreement

3.1. Property monthly lease fee shall amount to AMD 15,000.00 (Armenian Drams Fifteen Thousand), plus all the taxes and other mandatory payments, established by the State, directly or not directly related to the Property, hereinafter the Lease Fee.

3.2. The communal expenses of the Property (such as water, sewage, electric energy, natural gas, etc.), hereinafter the Communal expenses, shall be paid by the Lessee.

3.3. The Lessor will issue corresponding monthly invoices to the Lessee for the Lease Fee and Communal Expenses. The Lessee will perform the payments within 10 (ten) banking days of having received the invoice.

3.4. The Lessee shall make all the payments via bank transfer at the Lessor's bank account.

4. Պայմանագրի գործողության ժամկետը

4.1. Գույքի վարձակալության ժամկետը սկսվում է սույն պայմանագրից ծագող իրավունքների պետական գրանցման պահից և գործում է 1/մեկ/ տարի ժամկետով:

4.2. Սույն պայմանագրի ժամկետը կհամարվի ինքնաբերաբար երկարաձգված մույն ժամկետով և մույն պայմաններով, բացառությամբ հետևյալ դեպքերի.

- (ա) Եթե Կողմերը եկան համաձայնության Պայմանագիրը դադարեցնելու մասին;
- (բ) Եթե Վարձատուրն նախատեսում է օգտագործել Գույքը այլ նպատակների համար, որի մասին Վարձատուրն մեկ տարի առաջ գրավոր կձևադրի Վարձակալին:
- (գ) Եթե Վարձակալը ցանկանում է դադարեցնել սույն Պայմանագիրը՝ այդ մասին 30 (երեսուն) օրացուցային օր գրավոր ծանուցելով Վարձատուրին:

5. Վարձակալած Գույքի բարելավումները

5.1. Վարձակալած Գույքից Վարձակալի կատարած բաժանելի բարելավումները համարվում են նրա սեփականությունը:

6. Պայմանագրի վաղաժամկետ լուծման հիմքերը

6.1. Վարձատուրի պահանջով սույն պայմանագիրը կարող է վաղաժամկետ լուծվել, եթե Վարձակալը՝

6.1.1. Գույքն օգտագործել է սույն պայմանագրի պայմանների կամ Գույքի նշանակության էական խախտումներով:

6.1.2. սույն պայմանագրով սահմանված վճարման ժամկետը կրանալուց հետո երկու անգամից ավելի չի մուծել վարձավճարը:

6.2. Վարձակալի պահանջով սույն պայմանագիրը կարող է վաղաժամկետ լուծվել, եթե՝

6.2.1. Վարձատուրն Վարձակալի օգտագործմանը չի տրամադրել Գույքը, կամ խոչընդոտներ է ստեղծել Գույքն պայմանագրի պայմաններին կամ դրա նշանակությանը համապատասխանող օգտագործելու համար:

7. Վեճերի լուծման կարգը

7.1. Սույն պայմանագրի կողմերի միջև ծագած վեճերը լուծվում են բանակցությունների միջոցով, համաձայնություն ձեռք չբերելու դեպքում վեճերը լուծվում են Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

8. Անհաղթահարելի ուժի ազդեցությունը (ՖՈՐՄ- ՄԱԺՈՐ)

8.1. Սույն պայմանագրով պարտավորություններն ամրագրությամբ կամ մասնակիորեն չկատարելու համար կողմերն ազատվում են պատասխանատվությունից, եթե դա եղել է անհաղթահարելի ուժի ազդեցության արդյունք, որը ծագել է սույն պայմանագիրը կնքելուց հետո, և կողմերը չեն կարողացել կանխատեսել կամ կանխարգելել: Այդպիսի հանգամանակներ են երկրաշարժը, ջրհեղեղը, հրդեհը, հրապրիմաները, են երկրաշարժը, ջրհեղեղը, հրդեհը:

4. Term of the Agreement

4.1. The term of Property lease shall start from the moment of state registration of the rights arising from this Agreement and shall be effective for a 1 (one) year period.

4.2. The term of this Agreement will be considered automatically extended for the same period and on the same conditions, unless:

- (a) The Parties reach the agreement on termination of the Agreement;
- (b) The Lessor intends to use the Property for other purposes, about which Lessor will previously inform the Lessee in writing with anticipation of one year;
- (c) The Lessee wishes to terminate this Agreement, informing previously the Lessor in writing thereon with anticipation of 30 (thirty) calendar days.

5. Improvements of the Leased Property

5.1. Improvements separable from the leased Property and made by the Lessee shall be considered his property.

6. Grounds for Early Termination of the Agreement

6.1. This Agreement may be prematurely terminated upon the Lessor's demand, if the Lessee:

6.1.1. Used the Property with considerable violations of the provisions of this Agreement or the purpose of the Property.

6.1.2. Did not perform payment for more than two times after expiry of the payment terms established by this Agreement.

6.2. This Agreement may be prematurely terminated upon the Lessee's demand, if the Lessor:

6.2.1. Did not provide the Lessee the Property to use or created impediments for the Property use according to the conditions of the Agreement, or according to the purpose of the Property.

7. Dispute Resolution

7.1. Disputes arising between the Parties in relation to this Agreement shall be settled via negotiations, and in case of failure to reach an agreement, the disputes shall be settled in the manner established by the legislation of the Republic of Armenia.

8. Force Majeur

8.1. For complete or partial non performance by the parties of their obligations prescribed hereunder they shall be exempt from liability if it is a result of an insurmountable circumstance, which has arisen after signature of this Agreement and the parties could not have predicted or prevented it. Such circumstances shall be earthquake, flood, fire, war, announcement of military and emergency situation, political

սրտերագրող, ուսումնական և արտակարգ դրություն
հայտարարելը, բաղադրական հուզումները,
հաղորդակցության միջոցների աշխատանքի դադարեցումը
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:

9. Եզրամասերի դրույթներ

9.1. Սույն պայմանագրում կատարված փոփոխությունները
և լրացումները գործում են այն դեպքում, եթե դրանք
գրանցվել են Հայաստանի Հանրապետության օրենքով
սահմանված կարգով: Սույն պայմանագրին կից
հավելվածները դրա անբաժանելի մասն են:

9.2. Սույն պայմանագիրը կնքված է հայերեն և անգլերեն
լեզուներով, 4/չորս/ հավասարազոր իրավաբանական ուժ
ունեցող օրինակից: Յուրաքանչյուր կողմին տրվում է մեկ
օրինակ, մեկ օրինակը մնում է պետական նոտարական
գրասենյակում, մեկ օրինակը անշարժ գույքի պետական
գրանցումն իրականացնող մարմնում:

9.3. Հայերեն և անգլերեն տարբերակների միջև հնարավոր
հակասության դեպքում նախապատվությունը տրվում է
հայերեն տարբերակին:

10. Կողմերի իրավաբանական հասցեները

Վարձատու՝
«ԱՐՄԵՆԻԱ» ՄԻՋԱԶԳԱՅԻՆ ՕՂԱՆԱՎԱԿԱՅԱՆՆԵՐ»
ՓԲԸ

Հայաստանի Հանրապետություն

ք. Երևան-42

Զվարթնոց միջազգային օդանավակայան ԱՄՕ-ի շենք
ՀՎՀՀ՝ 02562664

Հաշվի համար. 21700 001-170133-004

Էյ-Էս-Բի-Սի Բանկ Հայաստան ՓԲԸ

Վարձակալ՝

ՀՀ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ

ՔԱՂԱՔԱՅԻՆԱԿԱՆ

ՎԱՐՉՈՒԹՅՈՒՆ

Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան 375042

Զվարթնոց Միջազգային Օդանավակայան, ՔԱԳՎ շենք
ՀՎՀՀ՝ 01204231

GENERAL DEPARTMENT OF CIVIL AVIATION
AT THE GOVERNMENT OF THE REPUBLIC OF ARMENIA
ՀՀ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ՕՂԱՆԱՎԱԿԱՅԱՆՆԵՐ ՓԲԸ
ՎԱՐՉՈՒԹՅՈՒՆ



termination, termination operation o

which make implementation of the provisions of this Agreement
impossible. If the effect of the insurmountable circumstance
continues for more than 3 (three) months, then either party has
the right to terminate the Agreement, previously informing the
other party thereon.

9. Concluding Provisions

9.1. Modification and amendments made to this Agreement shall
be effective, provided they have been duly registered in the
manner prescribed by the legislation of the Republic of Armenia.
Exhibits to this Agreement shall be its integral parts.

9.2. This Agreement is drawn up in Armenian and English, in
(four) original copies, of the same legal value. Each party shall
receive one copy; one copy shall remain with the notary public
office, one copy with the real estate state registration body.

9.3. In case of a contradiction between the Armenian and the
English copies the preference shall be given to the Armenian
copy.

10. Legal Addresses of the Parties

Lessor:

"ARMENIA" INTERNATIONAL AIRPORTS" C.J.S.C.

Zvartnots International Airport, AIA Building,

Yerevan City-42

Republic of Armenia

Tax Payer Code Number 02562664

Account number: 21700 001-170133-004

HSBC Bank Armenia CJSC

Lessee:

GENERAL DEPARTMENT OF CIVIL AVIATION AT THE
GOVERNMENT OF THE REPUBLIC OF ARMENIA

Zvartnots International Airport, GDCA Building

Yerevan City 375042, Republic of Armenia

Tax Payer Code Number 01204231

"ARMENIA" INTERNATIONAL AIRPORTS" C.J.S.C.
«ԱՐՄԵՆԻԱ» ՄԻՋԱԶԳԱՅԻՆ ՕՂԱՆԱՎԱԿԱՅԱՆՆԵՐ ՓԲԸ

02562664

ՀՀ ԿԱՌԱՎԱՐՈՒԹՅԱՆ ՕՂԱՆԱՎԱԿԱՅԱՆՆԵՐ ՓԲԸ

ՎԱՐՉՈՒԹՅՈՒՆ

Հայաստանի Հանրապետություն

Ք. Երևան 375042

Զվարթնոց միջազգային օդանավակայան

ՔԱԳՎ շենք

ՀՀ 01204231

Զվարթնոց միջազգային օդանավակայան

ՔԱԳՎ շենք

ՀՀ 01204231

Զվարթնոց միջազգային օդանավակայան

ՔԱԳՎ շենք

ՀՀ 01204231

Զվարթնոց միջազգային օդանավակայան

ՔԱԳՎ շենք

ՀՀ 01204231

Զվարթնոց միջազգային օդանավակայան

ՔԱԳՎ շենք

ՀՀ 01204231

Զվարթնոց միջազգային օդանավակայան

ՔԱԳՎ շենք

ՀՀ 01204231

Երկու հազար վեց թվականի մայիսի տասնհինգին, սույն պայմանագիրը վավերացված է
ԿԵՆՏՐՈՆ մոտարական տարածքի մոտար ՄԱՐԻՆԵ ԳԵՐԱՍԻՄԻ ՄԱՆՈՒԿՅԱՆԻ կողմից: Կողմ
պայմանագիրը ստորագրեցին իմ ներկայությամբ: Կողմերի ինքնությունը նրանց գործունակությո
ստուգված են:
Պայմանագրի տեքստի հայերեն լեզվից անգլերեն լեզվով թարգմանությունը կատարվել է ինձ հայս
թարգմանիչ ՆԱՐԻՆԵ ԳԵՎՈՐԳՅԱՆԻ կողմից, որի ստորագրության իսկությունը հաստատում եմ
Թարգմանիչ Ն. Գևորգյան
ՀՀ քաղ. օր. 611 հոդվածի համաձայն, սույն պայմանագրից ծագող իրավունքները ենթակա
գրանցման անշարժ գույքի պետական կադաստրի համապատասխան ստորաբաժանումում 30 (երեսո
օրյա ժամկետում:

Գրանցված է սեզանային տարածքում
Գանձված է պետական տարածքի վճար, համաձայն ՀՀ
մասին, և Կադաստրի օրենքների
1268 ով:
Պետական տուրքի

