

# ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ

Հայաստանի Հանրապետություն, քաղաք Երևան,  
երկու հազար տասնհինգ թվականի հունիսի տասնվեց

Մենք՝ ներքոստորագրողներս, մի կողմից «Սուրբ Գրիգոր Լուսավորիչ» փակ բաժնետիրական ընկերությունը, /պետական գրանցման վկայական 03 Ա 063912, գրանցման համար 222.120.00272, տրվ. 19.03.2004թ., գտնվելու վայրը՝ ք. Երևան, Գյուրջյան 10 հասցե, ի դեմս տնօրեն Ա. Մինասյանի, որի անունից համաձայն 26.05.2015 թվականի լիազորագրի հանդես է գալիս լիազորված անձ Աշոտ Արարատի Ծատուրյանը, ծնված 22.09.1956թ, անձնագիր AF 0234908 տրված 15.10.2001 թվականին 005-ի կողմից, հաշվառված՝ քաղաք Երևան, Զուղայի փողոց, 3 շենք, 26 բնակարան, այսուհետ «Վարձատու»/, մյուս կողմից «Հայաստանի Հանրապետության աշխատանքի և սոցիալական հարցերի նախարարության աշխատակազմի պետական կառավարչական հիմնարկը» /պետական գրանցման վկայական 01 Բ 000932, գրանցման համար 226.180.05321, տրվ. 21.04.2004թ., գտնվելու վայրը ք. Երևան, Կառավարական տուն 3/, ի դեմս աշխատակազմի ղեկավար՝ Արտակ Աշոտի Գրիգորյանի, հաշվ. Մարտունի, Աստղածոր 4փ. 16 տուն, անձնագիր AM 0389543, տրված 25.07.2011թ. 043-ից, /այսուհետ «Վարձակա»/:

Կնքեցին սույն պայմանագիրը հետևյալի մասին

## 1. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԱՌԱՐԿԱՆ

- 1.1 Սույն պայմանագրով վարձատուն պարտավորվում է վճարի դիմաց Վարձակալի ժամանակավոր տիրապետմանը և օգտագործմանը հանձնել «Սուրբ Գրիգոր Լուսավորիչ» փակ բաժնետիրական ընկերության սեփականությունը հանդիսացող ք. Երևանի, Նոր Նորք համայնքի Գյուրջյան 8 հասցեում գտնվող «Սուրբ Գրիգոր Լուսավորիչ» ՓԲԸ-ի 1-ին հարկի թիվ 5- 13.6 քմ, թիվ 6 -13.6 քմ և թիվ 7- 26.4 քմ մակերեսով տարածք՝ /հատակագիծը կցվում է/, բժշկասոցիալական փորձաքննություն իրականացնելու նպատակով: Օբյեկտը սեփականության իրավունքով պատկանում է Վարձատուին, համաձայն Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի Նոր Նորքի տարածքային ստորաբաժանման կողմից տրված թիվ 1289045 սեփականության վկայականի: Օբյեկտի նկատմամբ սահմանափակումներ գրանցված չեն համաձայն Հայաստանի Հանրապետության Կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի Պետական կոմիտեի աշխատակազմի տարածքային ստորաբաժանման սպասարկման գրասենյակի կողմից 26.05.2015թ.-ին տրված թիվ N US-26052015-01-0050 միասնական տեղեկանքի:
- 1.2 Սույն պայմանագիրը կնքվում է մինչև 03.05.2018թ.: Պայմանագրի պայմանները տարածվում են կողմերի միջև 2015թ. մայիսի երեքից ծագած հարաբերությունների նկատմամբ:
- 1.3 Վարձակալության հանձնված օբյեկտի նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցումն այլ անձի, հինք է սույն պայմանագիրը լուծելու կամ փոփոխելու համար:

## 2. ԿՈՂՄԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

### 2.1 Վարձատուն իրավունք ունի

- 2.1.1 Վարձակալից պահանջել օբյեկտն օգտագործելու սույն պայմանագրի պայմաններին և դրա նշանակությանը համապատասխան.
- 2.1.2 Վարձակալի կողմից վարձը վճարելու ժամկետների էական խախտման դեպքում նրանից պահանջել վաղաժամկետ՝ տվյալ եռամսյակի առաջին հինգ օրվա ընթացքում մուծել վարձավճարը.
- 2.1.3 Եթե Վարձակալն օբյեկտից օգտվում է պայմանագրի պայմաններին կամ դրա նշանակության էական խախտումներով, պահանջել լուծելու պայմանագիրը և հատուցելու վնասները:

### 2.2 Վարձատուն պարտավոր է

- 2.2.1 Օբյեկտը Վարձակալին տրամադրել սույն պայմանագրի պայմաններին և դրա նշանակությանը համապատասխանող վիճակում:

- 2.2.2 Օբյեկտը Վարձակալին հանձնել դրան վերաբերող փաստաթղթերով.
- 2.2.3 Վարձակալին նախազգուշացնել վարձակալության հանձնվող Օբյեկտի նկատմամբ երրորդ անձանց բոլոր իրավունքների /գրավի իրավունք, սերվիտուտ և այլն/ մասին.
- 2.2.4 Մեկամյա ժամկետում քննարկել Օբյեկտի վերանորոգման և վերասարքավորման հարցերի հետ կապված Վարձակալի դիմումները.
- 2.2.5 Ոչ ուշ քան երկու ամիս առաջ, Վարձակալին գրավոր տեղեկացնել Օբյեկտն ազատելու անհրաժեշտության մասին՝ կապված շենքի հիմնական վերանորոգման կանգնեցնելու կամ քաղաքաշինական նկատառումներով այն քանդելու վերաբերյալ սահմանված կարգով որոշումների հետ:
- 2.2.6 Վարձակալած տարածքում ապահովել էլեկտրաէներգիայի և ջրամատակարարման անխափանությունը, իսկ իր մեղքով առաջացած թերությունների դեպքում, վերացնել դրանք ոչ ուշ քան 2 աշխատանքային օրվա ընթացքում:
- 2.3 Վարձակալն իրավունք ունի
- 2.3.1. Վարձատուից պահանջել Օբյեկտը իրեն տրամադրել սույն պայմանագրի պայմաններին և Օբյեկտի նշանակությանը համապատասխանող վիճակում:
- 2.3.2. Վարձատուից պահանջել իրեն տրամադրել երրորդ անձանց իրավունքներից ազատ գույք.
- 2.4 Վարձակալը պարտավոր է
- 2.4.1 Օբյեկտն օգտագործել պայմանագրի պայմաններին և օբյեկտի նշանակությանն համապատասխան.
- 2.4.2 Ժամանակին մուծել օբյեկտն օգտագործելու համար սույն պայմանագրի 3.1 կետում նախատեսված վճարը.
- 2.4.3 Օբյեկտի տարածքներում պահպանել սանիտարահակահամաճարակային կայանների, պետ հրշեջվերահսկողության մարմինների պահանջները, կատարի անհրաժեշտ կոմունալ ծառայությունների ձեռք բերման ծախսերը:
- 2.4.4 Ժամանակին կատարել վարձակալած օբյեկտի ընթացիկ վերանորոգումը.
- 2.4.5 Վարձատուի որոշած ժամկետներում ազատել տարածքները՝ կապված օբյեկտի կառուցվածքների վթարային վիճակի, օբյեկտը հիմնական վերանորոգման ենթարկելու կամ քաղաքաշինության նկատառումներով այն քանդելու հետ.
- 2.4.6 Առանց Վարձատուի գրավոր համաձայնության չկնքել Վարձակալության իրավունքի գրավի և ենթավարձակալության պայմանագրեր, չներդնել այլ իրավաբանական անձի կանոնադրական կապիտալում օբյեկտի կամ դրա մի մասի վարձակալության իրավունքը: Առանց Վարձատուի գրավոր համաձայնության՝ Վարձակալի կողմից նման պայմանագրեր կնքելը կամ նման գործարքներ կատարելը հիմք է պայմանագրի միակողմանիորեն լուծման համար:
- 2.4.7 Ապահովել Վարձատուի և նրա ներկայացուցիչների անարգել մուտքն օբյեկտ՝ դրա զննման և ստուգման համար:
- 2.4.8 Ոչ ուշ քան երկու ամիս առաջ Վարձատուին գրավոր տեղեկացնել վարձակալած օբյեկտի սպասվելիք ազատման մասին՝ կապված ինչպես պայմանագրի ժամկետն ավարտելու, այնպես էլ դրա վաղաժամկետ դադարեցնելու հետ:
- 2.4.9 Օբյեկտն ազատելիս այն սարքին վիճակում հանձնել ակտով հաշվի առնելով բնականոն մաշվածությունը:

### 3. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ՎՃԱՐՈՒՄՆԵՐԸ ԵՎ ԴՐԱՆՑ ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

- 3.1. Պայմանագրի կնքման պահին Օբյեկտի համար ամսական վարձավճար սահմանվում է 50 000 /հիսուն հազար / ՀՀ դրամ, ներառյալ ԱԱՀ, որը հաշվարկված է ՀՀ Կառավարության 22.02.2001թ. N 125 որոշման համաձայն,
- 3.2. Վարձակալն իր միջոցների հաշվին պետք է կատարի նշված գործունեությունն իրականացնելու համար անհրաժեշտ կոմունալ ծառայությունների ձեռքբերման ծախսերը և կատարի կոմունալ ծառայությունների վճարները:

3.3. Վարձակալը Վարձատուի հաշվին փոխանցում է վարձավճարը, ինչպես նաև վճարման հանձնարարականում առանձին տողով նշված՝ ավելացված արժեքի հարկը պայմանագրի ուժի մեջ մտնելու պահից, յուրաքանչյուր եռամսյակի երկրորդ ամսվա 15-ից /տասնհինգից/ ոչ ուշ:

#### 4 ԿՈՂՄԵՐԻ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ

- 4.1. Վարձակալը պայմանագրի վարձավճարի վճարման ուշացած յուրաքանչյուր օրվա համար Վարձատուին վճարում է տույժ վարձավճարի չվճարված գումարի 0.05 %-ի չափով:
- 4.2. Տույժի մուծումը կողմերին չի ազատում պայմանագրային պարտականությունները կատարելուց:
- 4.3. Եթե Վարձակալը պայմանագիրը դադարելուց հետո չի վերադարձրել օբյեկտը կամ այն վերադարձրել է ժամկետի խախտմամբ, ապա Վարձատուն իրավունք ունի վարձավճարը պահանջել ժամկետանց ամբողջ ժամանակահատվածի համար: Եթե նման վճարն ամբողջովին չի մարում Վարձատուին պատճառած վնասները, նա կարող է պահանջել հատուցել դրանց մնացած մասը:
- 4.4. Վարձատուն պատասխանատվություն չի կրում օբյեկտի այն թերությունների համար, որոնք նա նշել է սույն պայմանագիրը կնքելիս կամ, որոնց մասին նախապես հայտնի է եղել Վարձակալին:
- 4.5. Կողմերը ստանձնած պարտավորությունների չկատարման կամ ոչ պատշաճ կատարման համար սահմանում են տուգանք պայմանագրի գնի 0.5 տոկոսի չափով:
- 4.6. Սույն պայմանագրով չնախատեսված դեպքերում կողմերն իրենց պարտավորությունները չկատարելու կամ ոչ պատշաճ կատարելու համար պատասխանատվության են ենթարկվում << օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

#### 5 ՎԱՐՁԱԿԱԼԱԾ ՕԲՅԵԿՏԻ ԲԱՐԵԼԱՎՈՒՄՆԵՐԸ

- 5.1 Վարձակալի կողմից առանց Վարձատուի համաձայնության կատարած վարձակալական օբյեկտից անբաժանելի բարելավումների արժեքը չի հատուցվում:
- 5.2. Վարձակալն իր միջոցների հաշվին Վարձատուի համաձայնությամբ կարող է կատարել վարձակալած օբյեկտի անբաժանելի բարելավումներ՝ առանց օբյեկտին վնաս պատճառելու: Կատարված անբաժանելի բարելավումների արժեքը վարձատուի կողմից չի փոխհատուցվում:
- 5.3. Օբյեկտի ամորտիզացիոն միջոցների հաշվին կատարված ինչպես բաժանելի, այնպես էլ անբաժանելի բարելավումները համարվում են վարձատուի սեփականությունը:
- 5.4. Օբյեկտում Վարձակալի կատարած բաժանելի բարելավումները համարվում են նրա սեփականությունը:

#### 6 ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ՎԱՂԱԺԱՄԿԵՏ ԼՈՒԾՄԱՆ ՀԻՄՔԵՐԸ

- 6.1 Վարձատուի պահանջով վարձակալության պայմանագիրը կարող է վաղաժամկետ լուծվել, եթե Վարձակալը՝
  - 6.1.1 Օբյեկտն օգտագործվել է սույն պայմանագրի պայմանների կամ նրա նշանակության էական և /կամ/ բազմակի խախտումներով:
  - 6.1.2 Վարձակալի մեղքով էական վատթարացել է օբյեկտի վիճակը:
  - 6.1.3 Սույն պայմանագրով սահմանված վճարման ժամկետը լրանալուց հետո երկու անգամից ավելի չի մուծել վարձավճարը:
  - 6.1.4 Սույն պայմանագրով սահմանված ժամկետներում չի կատարել օբյեկտի ընթացիկ վերանորոգումը:
- 6.2 Վարձակալի պահանջով սույն պայմանագիրը կարող է դատարանով վաղաժամկետ լուծվել, եթե
  - 6.2.1 Վարձատուն Վարձակալի օգտագործմանը չի տրամադրել օբյեկտը կամ խոչընդոտներ է ստեղծել օբյեկտը պայմանագրի պայմաններին կամ դրա նշանակությանը համապատասխան օգտագործելու համար:
  - 6.2.2 Հանգամանքների բերումով, որոնց համար Վարձակալը պատասխանատու չէ, օբյեկտը դարձել է օգտագործման համար ոչ պիտանի:

Սույն պայմանագրով պարտավորություններն ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն չկատարելու համար կողմերն ազատվում են պատասխանատվությունից, եթե դա եղել է անհաղթահարելի ուժի ազդեցության հետևանքով, որը ծագել է սույն պայմանագիրը կնքելուց հետո և, որը կողմերը չէին կարող կանխատեսել կամ կանխարգելել: Այդպիսի իրավիճակներ են երկրաշարժը, ջրհեղեղը, 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 յուրաքանչյուրը իրավունք ունի լուծել պայմանագիրը՝ այդ մասին նախապես տեղյակ պահելով մյուս կողմին:

8 ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐԸ

- 8.1 Պայմանագրի գործողությունը կարող է դադարել կողմերի համաձայնությամբ՝ ցանկացած այլ ժամկետում:
- 8.2 Պայմանագրում կատարվող փոփոխությունները և լրացումները կողմերը քննարկում են մեկամսյա ժամկետում և ձևակերպում լրացուցիչ համաձայնագրերով:
- 8.3 Օբյեկտի վրա վարձակալության նպատակներին համապատասխան արտաքին գովազդի և տեղեկատվության օբյեկտների տեղադրումն իրականացնում է Վարձակալը կամ նրա հետ համապատասխան պայմանագիրը կնքած անձը՝ առանց Վարձատուի համաձայնության, եթե այն չի համարվում օբյեկտի ամբաժանելի բարելավում: Արգելվում է Վարձատուի արժանապատվությունը ոտնահարող գովազդի տեղադրում:
- 8.4 Պայմանագիրը ուժի մեջ է մտնում և կողմերի համար պարտադիր է դառնում կնքելու պահից: Այն ենթակա է նոտարական վավերացման, իսկ պայմանագրից ծագող իրավունքները լիազորված մարմնում պետական գրանցման, որոնց ծախսերը կատարում է Վարձակալը:
- 8.5 Սույն պայմանագիրը կնքված է հայերեն լեզվով, չորս օրինակից, որոնք ունեն հավասարազոր իրավաբանական ուժ, որոնցից մեկը պահվում է Արաբկիր տարածքի նոտարական գրասենյակում, իսկ մնացած օրինակները տրվում են կողմերին:
- 8.6 Օբյեկտի պահպանման ծախսերը կրում է Վարձակալը:
- 8.7 Կողմերի միջև տարաձայնությունները կարող են լուծվել բանակցությունների միջոցով: Պայմանագրի կապակցությամբ ծագող վեճերը կարգավորվում են ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով: Համաձայն ՀՀ քաղ. օր.-ի 611 հոդ. սույն պայմանագրից ծագող իրավունքները ենթակա են գրանցման անշարժ գույքի պետական կադաստրի համապատասխան ստորաբաժանումում 30 /երեսուն/ աշխատանքային օրվա ընթացքում:

9. Կողմերի հասցեները, բանկային վավերապայմանները և ստորագրությունները

Վարձատու

Վարձակալ

«Սուրբ Գրիգոր Լուսավորիչ» ՓԲԸ

ՀՀ աշխատանքի և սոցիալական հարցերի նախարարության աշխատակազմի պետական

Իրավաբանական հասցեն՝

ՀՀ ք. Երևան, Գյուլյան 10

ՀՎՀՀ 00856548

Հայէկոնոմբանկ ԲԲԸ

Հ/Հ 163338200013

կառավարչական հիմնարկ

Իրավաբանական հասցեն՝

ք. Երևան, Կառավարական տուն 3.

ՀՎՀՀ 01506515

ՀՀ ՖՆ գործառնական վարչություն

Հ/Հ 900011036010

Լ/Ա՝

Ա. Ծատուրյան

Աշխատակազմի ղեկավար

Ա. Գրիգորյան

*Handwritten signature of A. Tsaturyan*

*Handwritten signature of A. Grigoryan*

Տասնվեցը հունիսի երկու հազար տասնհինգ թվականի  
Սույն պայմանագիրը վավերացված է իմ՝ Երևան քաղաքի Արաբկիր նոտարական  
տարածքի նոտար Վերա Աբաջյանիս կողմից:  
Կողմերը պայմանագիրը ստորագրեցին իմ ներկայությամբ: Պայմանագիրն ստորագրած  
անձանց ինքնությունը, նրանց գործունակությունը, իրավաբանական անձի  
իրավունակությունը, նրա ներկայացուցչի լիազորությունները ինչպես նաև անշարժ  
գույքի նկատմամբ „Սուրբ Գրիգոր Լուսավորիչ“, ՓԲԸ-ի իրավունքները ստուգված են:  
Համաձայն ՀՀ քաղ. օր-ի 611 հոդվածի սույն պայմանագրից ծագող իրավունքները ենթակա  
են գրանցման անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան  
ստորաբաժանումում 30 / երեսուն/ աշխատանքային օրվա ընթացքում:

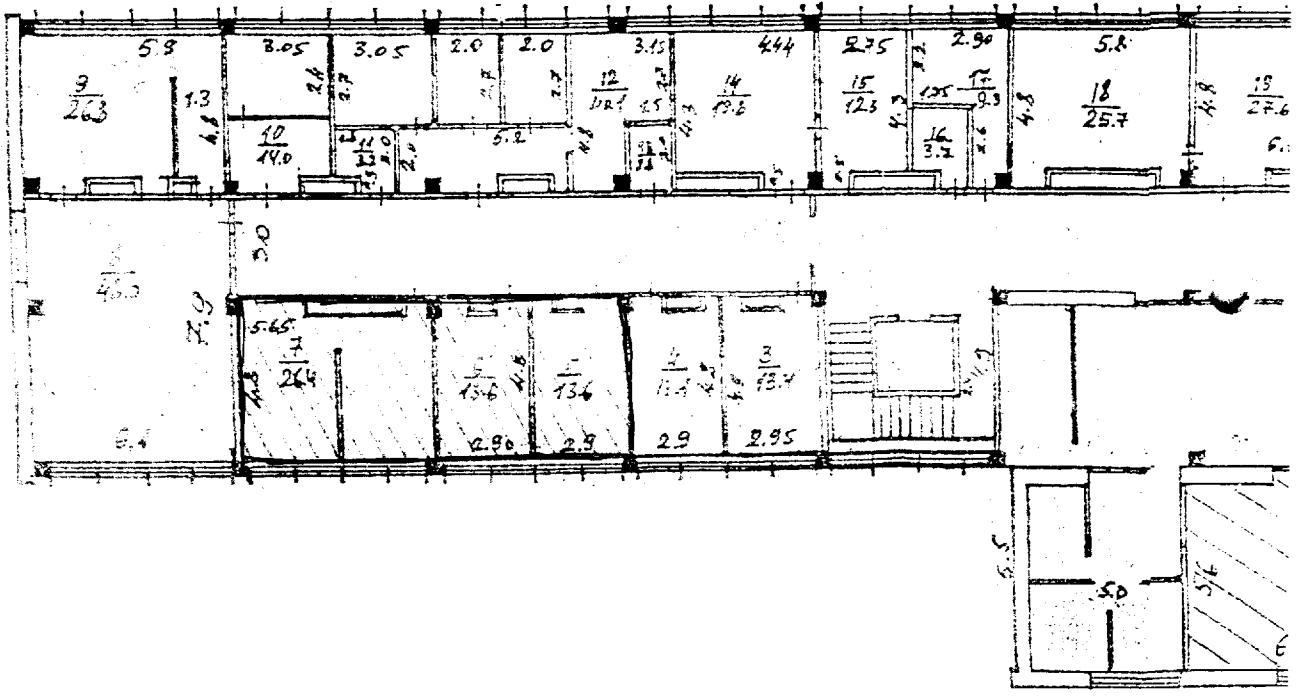
Գրանցված է գրանցամատյանում 233 0  
Գանձված է պետական տուրք և ծառայության վճար

ՆՈՏԱՐ՝



Ն  
[Handwritten signature]

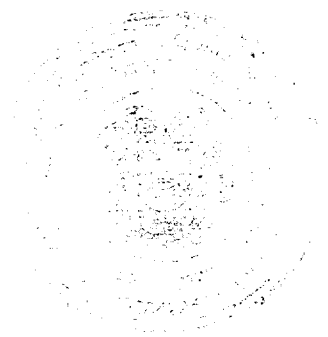
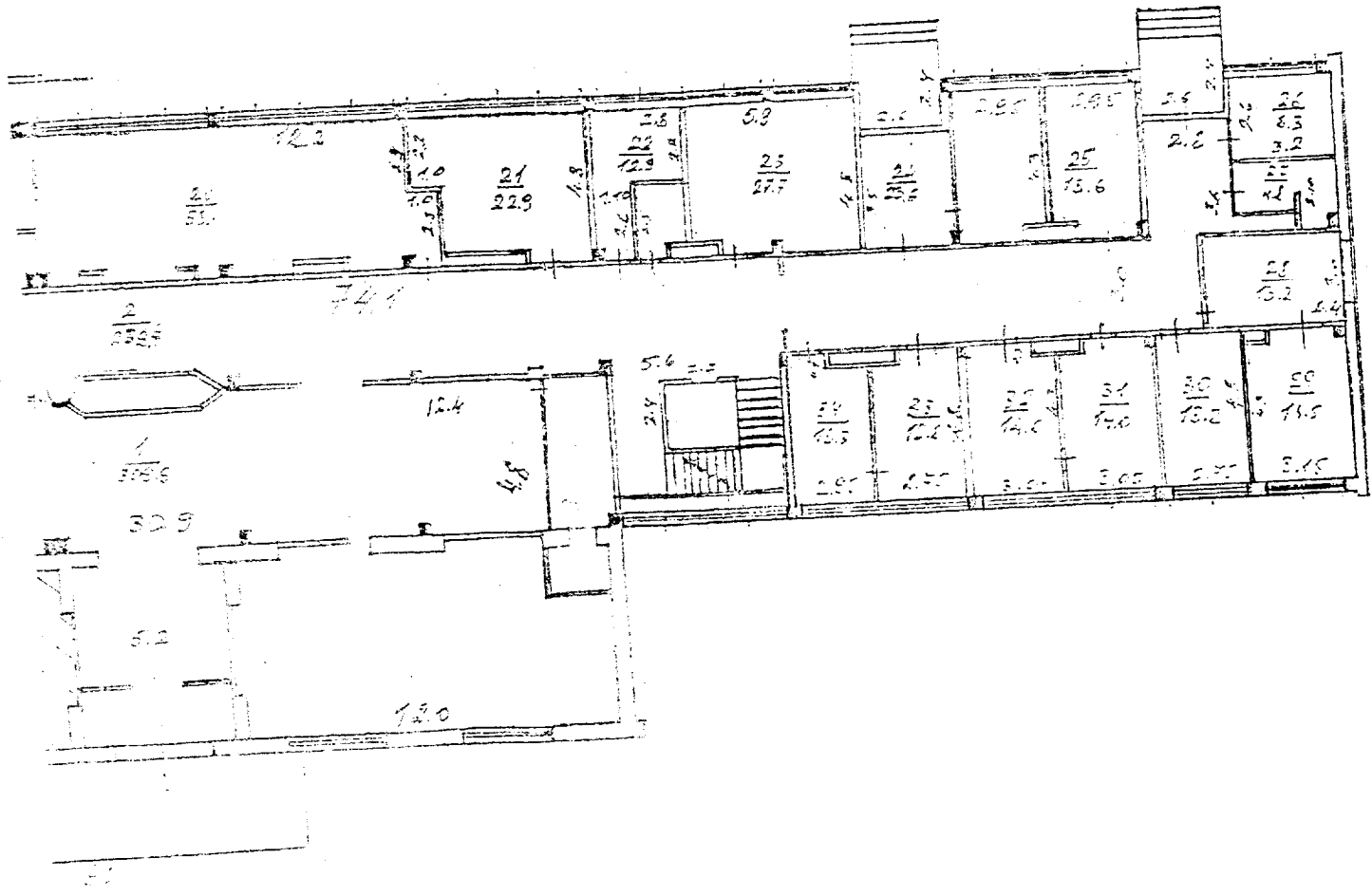
1-8 <  
1:2



ՍԳԽ 50

Ս 1:200

Ստորաբաժան N 0051727  
Ընդուն N 1



Ստորաբաժանի  
ղեկավար՝ *[Signature]* Կ. Մարտիրոսյան  
Բաժնի պետ՝ *[Signature]* Կ. Խաչատրյան  
Կառավոր՝ *[Signature]* Գ. Ավագյան