

**ՈՂ ԲՆԱԿԵԼԻ ՏԱՐԱԾՔԻ ՎԱՐՁԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ
ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ**

ք. Ստեփանավան

27 մարտի 2019թ.

ՀՀ արդարադատության նախարարությունն, ի դեմս գլխավոր քարտուղար՝ **Նունե խաչատրյանի**, որը գործում է կանոնադրության հիման վրա, այսուհետ՝ «Վարձակալ», ի դեմս ՀՀ արդարադատության նախարարության իրավաբանական անձանց պետական ռեգիստրի գործակալության սպասարկման և հրապարակային ծանուցումների բաժնի գլխավոր մասնագետ **Հրայր Հրաչիկի Մելիքջանյանի** (նույն. քարտ 005394234, տրված 29.05.2014թ.տրված 053-ի կողմից, հաշվառված՝ ք.Ստեփանավան Տերյան փողոց տուն 2 հասցեում), որը գործում է 11.03.2019թ. տրված Ե 116 լիազորագրի հիման վրա, մի կողմից, և Ստեփանավանի համայնքը, այսուհետ՝ «Վարձատու», ի դեմս **Միքայել 'Լարաքեշիշյանի** (անձնագիր AN0444777, տրված 09.12.2013թ., հաշվառված՝ ք. Ստեփանավան փ.Միքայելյան 1-ին նրբ. տուն 9 հասցեում), որը գործում է կանոնադրության հիման վրա, մյուս կողմից, կնքեցին սույն պայմանագիրը հետևյալի մասին.

1. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԱՌԱՐԿԱՆ

- 1.1. Սույն պայմանագրով Վարձատուն պարտավորվում է վճարի դիմաց Վարձակալի ժամանակավոր տիրապետմանը և օգտագործմանը հանձնել ոչ բնակելի տարածք (շենք, կառույց, շինություն), այսուհետ՝ «Օբյեկտ», որը գտնվում է **ՀՀ Լոռու մարզ ք.Ստեփանավան Միլիոնի փողոց թիվ 70 հասցեում, հասարակական օգտագործման** նպատակով օգտագործելու համար:
- Վարձակալության հանձնվող տարածքների ընդհանուր մակերեսը կազմում է 19.0 (տասնինը) քառակուսի մետր՝ համաձայն կից ներկայացվող հատակագծի, որը հանդիսանում է պայմանագրի անբաժանելի մասը:
- 1.2. Սույն պայմանագիրը գործում է **անորոշ ժամկետով**:
- 1.3. Օբյեկտը ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տարածքային ստորաբաժանման կողմից 12.07.2006թ. տրված թիվ 2135883 սեփականության վկայականի հիման վրա սեփականության իրավունքով պատկանում է «Վարձատու»-ին:
- 1.4. Սույն պայմանագիրը կնքելու պահին վարձակալության հանձնված Օբյեկտը գրավ դրված չէ, արգելանքի տակ չի գտնվում ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տարածքային ստորաբաժանման կողմից 14 մարտի 2019թ. տրված թիվ US-14032019-06-0129 միասնական տեղեկանքի հիման վրա(գաղտնաբառ DTJGERXNA2LC):

2. ԿՈՂՄԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԸ ԵՎ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

2.1. Վարձատուն իրավունք ունի՝

2.1.1. պահանջել Վարձակալից՝ Օբյեկտն օգտագործել սույն պայմանագրի պայմաններին և դրա նշանակությանը համապատասխան.

2.1.2. Վարձակալի կողմից վարձը վճարելու ժամկետների էական խախտման դեպքում նրանից պահանջել լուծելու պայմանագիրը և հատուցելու վնասները.

2.1.3. եթե Վարձակալը 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 հանձնման-ընդունման ակտով՝ սույն պայմանագիրն ուժի մեջ մտնելու պահից 1 (մեկ) օրվանից ոչ ուշ: Հանձնման-ընդունման ակտն ստորագրում են Վարձատուն և Վարձակալը:

2.2.2. Օբյեկտը Վարձակալին տրամադրել սույն պայմանագրի պայմաններին և դրա նշանակությանը համապատասխանող վիճակում.

2.2.3. ոչ ուշ, քան երկու ամիս առաջ, Վարձակալին գրավոր տեղեկացնել Օբյեկտն ազատելու անհրաժեշտության մասին՝ կապված շենքը հիմնական վերանորոգման կանգնեցնելու

կամ քաղաքաշինական նկատառումներով այն քանդելու վերաբերյալ սահմանված կարգով ընդունված որոշումների հետ:

2.3. Վարձակալն իրավունք ունի՝

2.3.1. պահանջել Վարձատուից՝ սույն պայմանագրի 2.2.1. կետում սահմանված ժամկետում իրեն տրամադրել

Օբյեկտը.

2.3.2. Վարձատուից պահանջել՝ իրեն տրամադրելու Օբյեկտին վերաբերող փաստաթղթերը:

2.4. Վարձակալը պարտավոր է՝

2.4.1. Օբյեկտն օգտագործել պայմանագրի պայմաններին և Օբյեկտի նշանակությանը համապատասխան.

2.4.2. ժամանակին մուծել Օբյեկտն օգտագործելու համար սույն պայմանագրի 3-րդ կետում նախատեսված վճարը (վարձավճարը).

2.4.3. սույն պայմանագրից ծագող իրավունքները Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և ժամկետներում գրանցել պետական լիազորված մարմնում: Նոտարական ձևակերպման և պետական գրանցման հետ կապված ծախսերն իրականացնել իր միջոցների հաշվին.

2.4.4. ժամանակին կատարել վարձակալված Օբյեկտի ընթացիկ վերանորոգումը.

2.4.5. ապահովել Օբյեկտի ինժեներական ցանցերի, հաղորդակցության ուղիների և սարքավորումների պահպանվածությունը.

2.4.6. առանց Վարձատուի գրավոր համաձայնության Օբյեկտում չկատարել փակ և բաց լարանցումներ և չանցկացնել հաղորդակցության ուղիներ, չանել վերանախագծումներ և վերասարքավորումներ:

Վարձակալի կողմից Օբյեկտի նախնական տեսքը խեղաթյուրող ինքնակամ վերակառուցումներ, պատերի, միջնապատերի կամ ծածկերի ամբողջականության խախտում, ցանցերի վերափոխում կամ անցկացում հայտնաբերելու դեպքում դրանք պետք է վերացվեն, իսկ տարածքը բերվի իր նախկին տեսքին՝ Վարձակալի հաշվին և Վարձատուի որոշած ժամկետում.

2.4.7. վարձակալված Օբյեկտի տարածքներում պահպանել սանիտարահակահամաճարակային կայանների, պետիշեշվերահսկողության մարմինների պահանջները, ինչպես նաև բոլոր այն կանոնները և նորմերը, որոնք գործում են Վարձակալի գործունեության ձևերի ու վարձակալված Օբյեկտի նկատմամբ.

2.4.8. Վարձատուի որոշած ժամկետներում ազատել տարածքները՝ կապված Օբյեկտի (կամ դրա մի մասի) կառուցվածքների (կոնստրուկցիաների) վթարային վիճակի, Օբյեկտը հիմնական վերանորոգման ենթարկելու կամ քաղաքաշինության նկատառումներով այն քանդելու հետ.

2.4.9. Օբյեկտը և դրան հարող տարածքը պահպանել պատշաճ սանիտարական վիճակում, ինչպես նաև մշտապես պատշաճ վիճակում պահպանել Օբյեկտի ճակատային մասերը.

2.4.10. Վարձատուին անմիջապես տեղեկացնել Օբյեկտի ամեն մի վնասվածքի, վթարի կամ այլ իրադարձության մասին, որը վնաս է հասցրել (կամ սպառնում է հասցնել) Օբյեկտին, և ժամանակին ձեռնարկել բոլոր հնարավոր միջոցները վտանգի կանխարգելման համար, ինչպես նաև Օբյեկտը հետազայում քանդելու կամ վնասելու դեմ:

2.4.11. առանց Վարձատուի գրավոր համաձայնության չկնքել գրավի, ենթավարձակալության պայմանագրեր և չմտնել գործարքների մեջ (իրավաբանական անձի կանոնադրական (բաժնեհավաք) կապիտալի մեջ Օբյեկտի կամ դրա մի մասի վարձակալության իրավունքի ներդրում).

2.4.12. ապահովել Վարձատուի և նրա ներկայացուցիչների անարգել մուտքն Օբյեկտ՝ դրա գննման և ստուգման համար.

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

2.4.14. Օբյեկտն ազատելիս այն սարքին վիճակում հանձնել ակտով՝ հաշվի առնելով բնականոն մաշվածությունը.

2.4.15. սահմանված ժամկետում կատարել Վարձատուի կարգադրությունները՝ ուղղված իր գործունեության ընթացքում առաջացած այնպիսի իրավիճակների վերացմանը, որոնք վտանգի տակ են դնում Օբյեկտը, իսկ վարձակալված Օբյեկտից դուրս՝ բնապահպանական և սանիտարական իրավիճակը:

3. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐՈՎ ԿԱՏԱՐՎՈՂ ՎՃԱՐՆԵՐԸ ԵՎ ՀԱՇՎԱՐԿՆԵՐԸ

3.1. Պայմանագրի կնքման պահին Օբյեկտի համար ամսական վարձավճարը սահմանվում է 18500(տասնույթ հազար հինգ հարյուր) ՀՀ դրամ՝ ներառյալ բոլոր հարկերը և վճարները:
(թվերով և բառերով)

3.2. Վարձակալը Վարձատուի հաշվին փոխանցում է վարձավճարը պայմանագրում նշված հաշվեհամարին՝ պայմանագրի ուժի մեջ մտնելու պահից յուրաքանչյուր ամսվա համար հաջորդ ամսվա 25-ից (քսանհինգ) ոչ ուշ՝ հանձնման-ընդունման արձանագրության հիման վրա, որը Վարձատուն պարտավոր է ներկայացնել Վարձակալին (2(երկու) օրինակ)՝ թղթային և էլեկտրոնային գնումների համակարգի միջոցով՝ հաջորդ ամսվա 10-ից ոչ ուշ,:

4. ԿՈՂՄԵՐԻ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ

4.1. Վարձակալը պայմանագրի 3 կետում նախատեսված վարձավճարի կետանցի դեպքում յուրաքանչյուր օրվա համար Վարձատուին վճարում է տույժ՝ չվճարված վարձավճարի 0.05 (զրո ամբողջ հինգ հարյուրերորդական) տոկոսի չափով:

4.2. Տույժի մուծումը կողմերին չի ազատում պայմանագրով նրանց վրա դրված պարտավորությունները կատարելուց:

4.3. Եթե Վարձակալը պայմանագիրը դադարելուց հետո չի վերադարձրել Օբյեկտը կամ այն վերադարձրել է ժամկետի խախտմամբ, ապա Վարձատուն իրավունք ունի վարձավճար պահանջել կետանցի ամբողջ ժամանակահատվածի համար: Եթե նման վճարն ամբողջովին չի մարում Վարձատուին պատճառված վնասները, նա կարող է պահանջել հատուցելու դրանց մնացած մասը:

4.4. Վարձատուն պատասխանատվություն չի կրում Օբյեկտի այն թերությունների համար, որոնք նա նշել է սույն պայմանագիրը կնքելիս, կամ նախապես հայտնի է եղել Վարձակալին:

Օբյեկտի այն թերությունների համար, որոնք նա չի նշել սույն պայմանագիրը կնքելիս, կամ նախապես հայտնի չի եղել Վարձակալին, Վարձատուից գանձվում է տուգանք՝ սույն պայմանագրի 3.1 կետում նախատեսված գումարի 0,5 (զրո ամբողջ հինգ տասնորդական) տոկոսի չափով:

4.5. Սույն պայմանագրի 2.2.1 կետով սահմանված ժամկետի խախտման դեպքում յուրաքանչյուր օրվա համար Վարձատուից հոգուտ Վարձակալի գանձվում է տույժ՝ պայմանագրի 3.1 կետով սահմանված գումարի 0,05 (զրո ամբողջ հինգ հարյուրերորդական) տոկոսի չափով:

5. ՎԱՐՁԱԿԱԼԱԾ ՕԲՅԵԿՏԻ ԲԱՐԵԼԱՎՈՒՄՆԵՐԸ

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

5.2. Վարձակալի կողմից կատարած վարձակալած Օբյեկտից անբաժանելի բարելավումների արժեքը չի հատուցվում:

6. ՀԱՏՈՒԿ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐ

6.1. Սույն պայմանագիրն ուժի մեջ է մտնում ստորագրման պահից (բացառությամբ օգտագործման իրավունքի):

6.2. Պայմանագրի գործողությունը կարող է դադարել կողմերի համաձայնությամբ՝ ցանկացած այլ ժամկետում:

6.3. Պայմանագրում կատարվող փոփոխությունները և լրացումները կողմերը քննարկում են մեկամյա ժամկետում և ձևակերպում լրացուցիչ համաձայնագրերով՝ նոտարական վավերացմամբ:

6.4. Օբյեկտի (շենքերի, շինությունների) վրա արտաքին գովազդի և տեղեկատվության օբյեկտների տեղադրումն իրականացնում է Վարձակալը կամ նրա հետ համապատասխան պայմանագիր կնքած անձը՝ առանց Վարձատուի համաձայնության, եթե.

6.4.1. այն չի հակասում սահմանված քաղաքաշինական կանոններին (կարգերին).

6.4.2. չի առաջացնում հատուկ թույլտվության անհրաժեշտություն:

6.5. Կողմերի անվանման, գտնվելու վայրի, բանկային վավերապայմանների փոփոխման կամ վերակազմավորման դեպքում նրանք պարտավոր են երկշաքայա ժամկետում միմյանց գրավոր տեղեկացնել տեղի ունեցած փոփոխությունների մասին:

6.6. Վարձատուի կողմից ստանձնած պարտավորությունները չկատարելու կամ ոչ պատշաճ կատարելու հիմքով պայմանագիրն ամբողջությամբ կամ մասնակի միակողմանի լուծելու մասին ծանուցումը Վարձակալը, «Ինտերնետով հրապարակային և անհատական ծանուցման մասին» ՀՀ օրենքի 10-րդ հոդվածի համաձայն, ուղարկում է Վարձատուի պաշտոնական էլեկտրոնային փոստի հասցեով և միաժամանակ նույն օրը հրապարակում է www.gnumner.am հասցեով ինտերնետային կայքում՝ նշելով հրապարակման ամսաթիվը: Վարձատուն, պայմանագիրը միակողմանի լուծելու վերաբերյալ, համարվում է պատշաճ ծանուցված՝ ծանուցումը, սույն կետում նշված կայքում հրապարակվելուն հաջորդող օրվանից:

7. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ՎԱՐՁԱԺԱՄԿԵՏ ԼՈՒԾՄԱՆ ՀԻՄՔԵՐԸ

7.1. Վարձատուի պահանջով՝ վարձակալության պայմանագիրը կարող է դատարանով վաղաժամկետ լուծվել, եթե Վարձակալը՝

7.1.1. Օբյեկտն օգտագործել է սույն պայմանագրի պայմանների կամ դրա նշանակության էական կամ բազմակի խախտումներով.

7.1.2. էականորեն վատթարացրել է Օբյեկտի վիճակը.

7.1.3. սույն պայմանագրով սահմանված վճարման ժամկետը լրանալուց հետո երկու անգամից ավելի չի մուծել վարձավճարը.

7.1.4. սույն պայմանագրով սահմանված ժամկետներում չի կատարել Օբյեկտի ընթացիկ վերանորոգումը.

7.1.5. առանց Վարձատուի գրավոր համաձայնության կնքել է գրավի, ենթավարձակալության պայմանագրեր և մտել է գործարքների մեջ (իրավաբանական անձի կանոնադրական (բաժնեհավաք) կապիտալի մեջ Օբյեկտի կամ դրա մի մասի վարձակալության իրավունքի ներդրում):

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

7.2.1. Վարձատուն Վարձակալի օգտագործմանը չի տրամադրել Օբյեկտը կամ խոչընդոտներ է ստեղծել Օբյեկտը պայմանագրի պայմաններին կամ դրա նշանակությանը համապատասխան օգտագործելու համար:

7.2.2. Վարձակալին հանձնված Օբյեկտն ունի դրա օգտագործմանը խոչընդոտող թերություններ, որոնց մասին Վարձատուն չի նշել պայմանագիրը կնքելիս, որոնք նախապես հայտնի չեն եղել Վարձակալին, և վերջինս չպետք է հայտնաբերեր պայմանագիրը կնքելիս:

7.2.3. Հանգամանքների բերումով, որոնց համար Վարձակալը պատասխանատու չէ, Օբյեկտը դարձել է օգտագործման համար ոչ պիտանի:

8. ԱՆՀԱՂԹԱՀԱՐԵԼԻ ՈՒԺԻ ԱԶԴԵՑՈՒԹՅՈՒՆԸ (ՖՈՐՍ-ՄԱԺՈՐ)

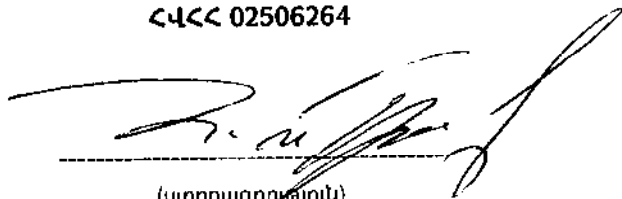
Սույն պայմանագրով պարտավորություններն ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն չկատարելու համար կողմերն ազատվում են պատասխանատվությունից, եթե դա եղել է անհաղթահարելի ուժի ազդեցության արդյունք, որը ծագել է սույն պայմանագիրը կնքելուց հետո, և որը կողմերը չէին կարող կանխատեսել կամ կանխարգելել: Այդպիսի իրավիճակներ են 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:

9. ԿՈՂՄԵՐԻ ՀԱՅՅԵՆԵՐԸ, ԲԱՆԿԱՅԻՆ ՎԱՎԵՐԱՊԱՅՄԱՆՆԵՐԸ
ԵՎ ՍՏՈՐԱԳՐՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

Վարձակալ

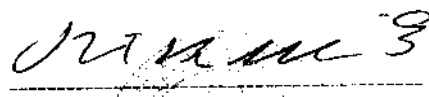
ՀՀ արդարադատության
նախարարություն
Ք. Երևան, Վ.Սարգսյան 3/8
ՀՀ ֆինանսների նախարարության
գործառնական վարչություն
Հ/Հ 900011018547
ՀՎՀՀ 02506264



(ստորագրություն)
Կ.Տ.

Վարձատու

ՀՀ Լոռու մարզի Ստեփանավանի
համայնքապետարան
ՀՀ 900255101157
ՀՀ ֆինանսների նախարարության
գործառնական վարչություն
ՀՎՀՀ 06954104



(ստորագրություն)
Կ.Տ.



Երկու հազար տասնինը թվականի, մարտի քսանյոթին, սույն պայմանագիրը վավերացված է իմ՝
ՀՀ "Լոռու մարզ" նոտարական տարածքի նոտար Արսեն Ֆրունզիկի Հարությունյանիս կողմից:
Կողմերը պայմանագիրը ստորագրեցին իմ ներկայությամբ: Պայմանագրի կողմերի
ինքնությունը և գործունակությունը, ինչպես նաև իրավաբանական անձանց
իրավունակությունը, ներկայացուցչների լիազորությունները և անշարժ գույքի նկատմամբ **Լոռու
մարզի Ստեփանավան համայնքի** իրավունքը ստուգված են:
ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 135-րդ հոդվածի համաձայն՝ սույն պայմանագրից
ծագող իրավունքները ենթակա են գրանցման անշարժ գույքի պետական միասնական
կադաստր վարող պետական կառավարման հանրապետական մարմնի համապատասխան
ստորաբաժանումում:

Գրանցված է գրանցամատյան թիվ 792 ով

Գանձված է պետական տուրք իրենց հազար ՀՀ դրամ և ծառայության վճար տասներկու հազար
ՀՀ դրամ՝ համաձայն «Պետական տուրքի մասին» և «Նոտարիատի մասին» Հայաստանի
Հանրապետության օրենքների:

Նոտար

Արսեն Ֆրունզիկի Հարությունյան

