

# ՈՉ ԲՆԱԿԵԼԻ ՏԱՐԱԾՔԻ ՎԱՐՉԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ

## ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ

ԴՆ ՂԻՃԵ - ԲՆՂԿ - 2012-06

ք. Երևան

26. 10. 2012թ.

**Երևան համայնքը** ի դեմս Երևանի քաղաքապետ Տարոն Մարգարյանի, որի անունից Երևանի քաղաքապետի 17.07.2012թ. հ.5268-Ա որոշման հիման վրա հանդես է գալիս Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի անշարժ գույքի կառավարման վարչության պետ Արսեն Անյանը, այսուհետ՝ Վարձատու, և Հայաստանի Հանրապետության վիճակագրական ծառայությունը, այսուհետ՝ Վարձակալ, Երևանի քաղաքապետի 2012 թվականի հուլիսի 17-ի հ.5268-Ա որոշման հիման վրա կնքեցին սույն պայմանագիրը հետևյալի մասին:

### 1. Պայմանագրի առարկան

1.1. Սույն պայմանագրով՝ Վարձատուն պարտավորվում է վճարի դիմաց Վարձակալի ժամանակավոր տիրապետմանը և օգտագործմանը հանձնել Երևան համայնքի սեփականություն հանդիսացող Երևանի Դ.Անհաղթի փողոցի հ.11 հասցեի վարչական շենքի 6-րդ հարկի 16,5քմ մակերեսով տարածքը, այսուհետ՝ «Գույք»:

### 1.2. Սույն պայմանագիրը գործում է մինչև 2017 թվականի դեկտեմբերի 31-ը:

1.3. Սույն պայմանագիրը կնքելու պահին Գույքը գրավ դրված չէ, արգելանքի տակ չի գտնվում համաձայն ԳՂ կառավարության առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Կենտրոն տարածքային ստորաբաժանման կողմից 04.10.2012թ. տրված հ.ՄՏ-04102012-01-008 միասնական տեղեկանքի:

### 2. Կողմերի իրավունքները և պարտականությունները

#### 2.1. Վարձատուն իրավունք ունի՝

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

2.1.2. Վարձակալի կողմից վարձը վճարելու ժամկետների էական խախտման դեպքում, նրանից պահանջել պահպանել վարձավճարը վճարելու ժամկետը.

2.1.3. եթե Վարձակալը Գույքից օգտվում է պայմանագրի պայմաններին կամ դրա նշանակության անհամապատասխան, պահանջել լուծելու պայմանագիրը և հատուցելու վնասները:

#### 2.2. Վարձատուն պարտավոր է՝

2.2.1. Գույքը Վարձակալին տրամադրել սույն պայմանագրի պայմաններին և դրա նշանակությանը համապատասխանող վիճակում.

2.2.2. Գույքը Վարձակալին հանձնել հանձնման-ընդունման ակտով՝ սույն պայմանագրի նտարական վավերացման պահից 30 /երեսուն/ օրվա ընթացքում,

#### 2.3. Վարձակալն իրավունք ունի՝

2.3.1. Օրյեկտը գրավ դնել, ենթավարձակալության հանձնել կամ տնօրինել այլ կերպ միայն Վարձատուի գրավոր համաձայնության դեպքում:

#### 2.4. Վարձակալը պարտավոր է՝

2.4.1. Գույքն օգտագործել պայմանագրի պայմաններին և Գույքի նշանակությանը համապատասխան.



h1 d1 4-1

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

2.4.3. սույն պայմանագրից ծագող իրավունքները Դայաստանի Դանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և ժամկետներում գրանցել պետական լիազորված մարմնում: Լոտարական վավերացման և պետական գրանցման հետ կապված ծախսերն իրականացնել իր միջոցների հաշվին:

2.4.4. ժամանակին կատարել վարձակալված Գույքի ընթացիկ վերանորոգումը:

2.4.5. ապահովել Գույքի ինժեներական ցանցերի, հաղորդակցության ուղիների և սարքավորումների պահպանվածությունը:

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

Առանց Վարձատուի համաձայնության Գույքում չկատարել Վարձակալի կողմից Գույքի նախնական տեսքը խեղաթյուրող ինքնակամ վերակառուցումներ, պատերի, միջնապատերի կամ ծածկերի ամբողջականության խախտում, ցանցերի վերափոխում կամ անցկացում հայտնաբերելու դեպքում Գույքում որևէ պետք է վերացվեն, իսկ տարածքը բերվի իր նախկին տեսքին՝ Վարձակալի հաշվին և Վարձատուի որոշած ժամկետում:

2.4.7. վարձակալած Գույքի տարածքներում պահպանել սանիտարական և հակահրդեհային կանոնների պահանջները, ինչպես նաև բոլոր այն կանոնները և նորմերը, որոնք գործում են Վարձակալի գործունեության ձևերի ու վարձակալած Գույքի նկատմամբ:

2.4.8. երկամսյա ժամկետում ազատել տարածքը կապված Գույքի (կամ դրա մի մասի) կառուցվածքների (կոնստրուկցիաների) վթարային վիճակի, Գույքը հիմնական վերանորոգման ենթարկելու կամ բաղաբաշխության նկատառումներով այն քանդելու հետ:

2.4.9. Վարձատուին անմիջապես տեղեկացնել Գույքի ամեն մի վնասվածքի, վթարի կամ այլ իրադարձության մասին, որը վնաս է հասցրել (կամ սպառնում է հասցնել) Գույքին, և ժամանակին ձեռնարկել բոլոր նեղաբանող միջոցները վնասի կամխտարգելման համար, ինչպես նաև Գույքը հետազայում բանդելու կամ վնասելու դեմ:

2.4.10. սույն պայմանագրի ուժի մեջ մտնելու օրվանից 10 (տասը) օրվա ընթացքում այլ կազմակերպությունների հետ կնքել պայմանագրեր՝ վարձակալած Գույքի կոմունալ սպասարկումների նպատակով, Լեերգեռիկ կամ այլ միջոցներով ապահովելու վերաբերյալ:

2.4.11. ապահովել Վարձատուի և նրա ներկայացուցիչների անարգել մուտքը Գույք՝ դրա զննման և ստուգման համար:

2.4.12. ոչ ուշ, քան երկու ամիս առաջ, Վարձատուին գրավոր տեղեկացնել վարձակալված Գույքի սպասվելիք ազատման մասին՝ կապված պայմանագիրը վաղաժամկետ դադարեցնելու հետ:

2.4.13. Գույքն ազատելիս, այն սարքին վիճակում հանձնել ակտով, հաշվի առնելով բնականոն մաշվածությունը:

2.4.14. սահմանված ժամկետում կատարել Վարձատուի առաջարկությունները՝ ուղղված իր գործունեության ընթացքում առաջացած այնպիսի իրավիճակների վերացմանը, որոնք վտանգի տակ են դնում Գույքը, իսկ վարձակալված Գույքից դուրս՝ բնապահպանական և սանիտարական իրավիճակը:

### 3. Պայմանագրով կատարվող վճարները և հաշվարկները

3.1. Պայմանագրի կնքման պահին Գույքի համար **ամսական վարձավճարը** սահմանվում է **16500** (տասնվեց հազար հինգ հարյուր) ԴԴ դրամ:

3.2. Վարձակալը Վարձատուի հաշվին փոխանցում է վարձավճարը պայմանագրում նշված հաշվեհամարին (**900015211270**): պայմանագրի ուժի մեջ մտնելու պահից յուրաքանչյուր ամսվա համար մինչև հաջորդ ամսվա 1-ը (մեկը), որի վերաբերյալ եռօրյա ժամկետում Վարձատուին է ներկայացնում վճարման անդորրագրերի պատճենները:

3.3. Հաշվարկված (վարձավճարի նվազագույն մեծության ԴԴ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով փոփոխման (ավելացման) դեպքում վարձավճարի չափը վարձատուի պահանջով ենթակա է վերահաշվարկման:

3.4. Կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ, սույն պայմանագրի գործողությունը, համաձայն Դայաստանի Դանրապետության բաղաբաշխական օրենսգրքի 441 հոդվածի, տարածվում է **2012**

**թվականի հունվարի մեկից ծագած հարաբերությունների նկատմամբ**, որի հիման վրա վարձավճարը վճարվում է նաև սույն պայմանագրի կնքմանը նախորդող ամիսների համար:

#### 4. Կողմերի պատասխանատվությունը

4.1. Վարձակալը պայմանագրի 3.1. կետում նախատեսված վարձավճարի կետանցի դեպքում յուրաքանչյուր օրվա համար Վարձատուին վճարում է տույժ՝ ապառքի 0.15% (զրո անբողջ տասնհինգ հարյուրերորդական) տոկոսի չափով:

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

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

#### 5. Վարձակալած Գույքի բարելավումները

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

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

#### 6. Հատուկ պայմաններ

6.1. Սույն պայմանագրից ծագող իրավունքը ենթակա է գրանցման ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

6.2. Պայմանագրի գործողությունը կարող է դադարել կողմերի համաձայնությամբ՝ երկու ամիս առաջ այդ մասին ծանուցելով մյուս կողմին:

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

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

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

6.4.2. չի առաջացնում հատուկ թույլատվության անհրաժեշտություն:

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

#### 7. Պայմանագրի վաղաժամկետ լուծման հիմքերը

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

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

7.1.2. Հակասորեն վատթարացրել է Գույքի վիճակը.

7.1.3. սույն պայմանագրով սահմանված վճարման ժամկետը լրանալուց հետո 3 անգամից ավելի չի մուծել վարձավճարը.

7.1.4. սույն պայմանագրով սահմանված ժամկետներում չի կատարել Գույքի 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 Գույքի կամ դրա մի մասի վարձակալության իրավունքի ներդրում):



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

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

7.2.2. Վարձակալին հանձնված Գույքն ունի դրա օգտագործմանը խոչընդոտող թերություններ, որոնց մասին Վարձատուրն 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, Գույքը դարձել է օգտագործման համար ոչ պիտանի:

### 8. Անհարգահարելի ուժի ազդեցությունը (ՖՈՐՍ-ՄԱՃՈՐ)

8.1. Սույն պայմանագրով պարտավորություններն ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն չկատարելու համար կողմերն ազատվում են պատասխանատվությունից, եթե դա եղել է անհարգահարելի ուժի ազդեցության արդյունք, որը ծագել է սույն պայմանագիրը կնքելուց հետո, և որը կողմերը չէին կարող կանխատեսել կամ կանխարգելել: Այդպիսի իրավիճակներ են երկրաշարժը, ջրիեղելը, հրդեհը, պատերազմը, ռազմական և արտակարգ դրություն հայտարարելը, քաղաքական հուզումները, զործաղույնները, հաղորդակցության միջոցների աշխատանքի դադարեցումը, պետական մարմինների ակտերը և այլն, որոնք անհնարին են դարձնում սույն պայմանագրով պարտավորությունների կատարումը: Եթե անհարգահարելի ուժի ազդեցությունը շարունակվում է 3 (երեք) ամսից ավելի, ապա կողմերից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի լուծել պայմանագիրը այդ մասին նախապես տեղյակ պահելով մյուս կողմին:

### 9. Եզրավակիչ դրույթներ

9.1. Սույն պայմանագիրը կնքված է հայերեն լեզվով 4 (չորս) օրինակից, որոնք ունեն հավասարազոր իրավաբանական ուժ, սակայն օրինակների միջև հակասության դեպքում նախապատվությունը տրվում է նոտարի մոտ պահպանվող օրինակին:

Յուրաքանչյուր կողմին տրվում է մեկական օրինակ:

9.2. Սույն պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման, իսկ պայմանագրից ծագող իրավունքները պետական գրանցման՝ ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տարածքային ստորաբաժանումում:

9.3. <<Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին>> ՀՀ օրենքի 24-րդ հոդվածի համաձայն սույն պայմանագրից ծագող իրավունքները պետք է գրանցման ներկայացվեն ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի ոչ ուշ, քան սույն պայմանագրի նոտարական վավերացման օրվանից սկսած՝ 30 աշխատանքային օրվա ընթացքում

### 10. Կողմերի գտվելու վայրը, բանկային վավերապայմանները և ստորագրությունները Վարձատուր և Վարձակալ

Երևան, Արգիշտիի 1  
Արսեն Ամյան

Հայաստանի Հանրապետության  
վիճակագրական ծառայություն



Ստորագրություն/

*Վ. Արսենյան*

*Ե. Արսենյան*

Ստորագրություն/

*Վ. Արսենյան, Վիճակագրության ծառայություն*

*Ե. Արսենյան*

Երկու հազար տասներկու թվականի հոկտեմբերի քսանվեցին  
Սույն պայմանագիրը վավերացված է իմ՝ Երևանի Արաբկիր նոտարական տարածքի  
նոտար՝ Սուսաննա Դանիելյանիս կողմից: Պայմանագիրը ստորագրած անձանց  
ինքնությունը, գործունակությունը, իրավաբանական անձի իրավունակությունը, նրա  
ներկայացուցչի լիազորությունները, ինչպես նաև անշարժ գույքի նկատմամբ՝ Երևան  
համայնքի իրավունքները ստուգված են: Համաձայն 22 քաղ. օր-ի 611 հոդվածի սույն  
պայմանագրից ծագող իրավունքները ենթակա են գրանցման անշարժ գույքի կադաստրի  
պետական կոմիտեի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանումում 30/երեսուն/  
օրվա ընթացքում:

Գրանցված է սեղանամատյանում թիվ 6745  
Գանձված է պետական տուրք և ծառայության վճար  
ՆՈՏԱՐ՝ Ս. Հ. ԴԱՆԻԵԼՅԱՆ



*Շահյան*