

ՈՉ ԲՆԱԿԵԼԻ ՏԱՐԱԾՔԻ ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ

ՀՀ ԲՆ Վ-09/02

ք. Աշտարակ

քաանհինգը մարտի երկու հազար ինը թվական

ՀՀ բնապահպանության նախարարությունը, ի դեմս նախարարության աշխատակազմի ղեկավար Ս.ԱՄԻՐԻԱՆՅԱՆԻ, որը գործում է նախարարության կանոնադրության հիման վրա, այսուհետ՝ «Վարձակալ», մի կողմից, և ք. Աշտարակ Մ. Եղբայրների 60թ հասցեի բնակիչ Ռ. ՊԵՏՐՈՍՅԱՆԸ, անձնագիր AB 0240711, տրված 029, 17.12.1996թ., այսուհետ՝ «Վարձատու», 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, այսուհետ «Օբյեկտ», որը գտնվում է ք. Աշտարակ, Երևանյան 47 հասցեում: Վարձակալության հանձնվող տարածքների ընդհանուր մակերեսը կազմում է 60 քմ (վաքսում) քառակուսի մետր (սեփականության իրավունքի վկայական 2452994, շենքի կադաստրային համարը 089-003-001):

1.2. Սույն պայմանագրի պայմանները տարածվում են 2009 թվականի հունվարի 8-ից կողմերի միջև ծագած հարաբերությունների վրա և գործում է մինչև 2020 թ. դեկտեմբերի 31-ը:

1.3. Վարձատուն երաշխավորում է, որ Օբյեկտը վաճառված, գրավ դրված, ենթավարձակալության կամ անհատույց օգտագործման տրված կամ այլ կերպ ծանրաբեռնված չէ, վեճի առարկա չէ, արգելանքի տակ չի գտնվում:

1.4. Վարձակալության հանձնված Օբյեկտի նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցումն այլ անձի հիմք չէ սույն պայմանագիրը լուծարելու կամ փոփոխելու համար:

2. Կողմերի իրավունքները և պարտավորությունները

2.1. Վարձատուն իրավունք ունի՝

2.1.1. Պահանջել Վարձակալից Օբյեկտն օգտագործել սույն պայմանագրի պայմաններին համապատասխան,

2.1.2. Վարձակալի կողմից վարձը վճարելու ժամկետների էական խախտման դեպքում նրանցից պահանջել մուծելու վարձավճարը,

2.1.3. Եթե Վարձակալը Օբյեկտից օգտվում է պայմանագրի պայմաններին կամ նշանակությանը 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 հինգ օրից ոչ ուշ. հանձնման-ընդունման ակտն ստորագրում են Վարձատուն և Վարձակալը. նշված ակտը պայմանագրի անբաժանելի մասն է,

2.2.2. Օբյեկտը Վարձակալին տրամադրել սույն պայմանագրի պայմաններին և նշանակությանը համապատասխան վիճակում,

2.2.3. Օբյեկտը Վարձակալին հանձնել դրան վերաբերող փաստաթղթերով,

2.2.4. Իր հաշվին կատարել վարձակալության հանձնված Օբյեկտի հիմնական վերանորոգումը,

2.2.5. ապահովել Օբյեկտի ջրամատակարարումը,

2.2.6. ապահովել Օբյեկտի կոյուղու անխափան աշխատանքը,

2.2.6. ապահովել Օբյեկտի աղբահանությունը,

2.2.7. Վարձակալին նախազգուշացնել վարձակալության հանձնվող Օբյեկտի նկատմամբ երրորդ անձանց բոլոր իրավունքների մասին,

2.2.8. Վարձակալի պահանջի դեպքում անհատույց վերացնել Օբյեկտի թերությունները կամ համաչափ իջեցնել վարձավճարը,

2.2.9. մեկամսյա ժամկետում քննարկել Օբյեկտի նշանակության փոփոխման, ինչպես նաև դրա վերանորոգման և վերասարքավորման հարցերի հետ կապված վարձակալի դիմումները,

2.2.10. 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,

2.3.3. Օբյեկտի օգտագործմանն ամբողջովին կամ մասնակիորեն խոչընդոտող թերություններ հայտնաբերելիս, իր ընտրությամբ՝

2.3.3.1. Վարձատուից պահանջել անհատույց վերացնելու Օբյեկտի թերությունները կամ համաչափ իջեցնելու վարձավճարը կամ հատուցելու Օբյեկտի 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 լուծարելու պայմանագիրը,

2.3.4. պահանջել նվազեցնելու վարձավճարի չափը, եթե հանգամանքների բերումով, որոնց համար ինքը պատասխանատվություն չի կրում, Օբյեկտի վիճակը վատթարացել է,

2.3.5. Վարձատուի կողմից հիմնական վերանորոգում կատարելու սույն պայմանագրի 2.2.4 կետում նշված պարտականությունը չկատարելու դեպքում՝

2.3.5.1. կատարել սույն պայմանագրով նախատեսված կամ անհետաձգելի անհրաժեշտությամբ ծագած հիմնական վերանորոգումը և Վարձատուից պահանջել վերանորոգման արժեքը կամ դա հաշվարկել վարձավճարի հաշվին,

2.3.5.2. պահանջել համապատասխան չափով նվազեցնելու վարձավճարը,

2.3.5.3. պահանջել լուծելու պայմանագիրը և հատուցելու վնասները,

2.3.6. Վարձատուի կողմից սույն պայմանագրի 2.2.4 կետում նշված պարտականությունը չկատարելու դեպքում, պահանջել նվազեցնելու վարձավճարը,

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 3.1 կետով սահմանված վճարը,

2.4.3. Ժամանակին կատարել վարձակալված Օբյեկտի ընթացիկ վերանորոգումը,

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

2.4.5. առանց Վարձատուի գրավոր համաձայնության՝ Օբյեկտում չկատարել փակ և բաց լրացումներ և չանցկացնել հաղորդակցության ուղիներ, չանել վերանախագծումներ և վերասարքավորումներ. Վարձակալի կողմից Օբյեկտի նախնական տեսքը խեղաբյուրոյ ինքնակամ վերակառուցումներ, պատերի, միջնապատերի կամ ծածկերի ամբողջականության խախտում, ցանցերի վերափոխում կամ անցկացում հայտնաբերելու դեպքում պահանջել, որպեսզի դրանք վերացվեն, իսկ տարածքը բերվի իր նախկին տեսքին,

2.4.6. վարձակալված Օբյեկտում պահպանել սանիտարական և հակահրդեհային նորմերը, ինչպես նաև բոլոր այն կանոնները և նորմերը, որոնք գործում են Վարձակալի գործունեության ձևերի ու վարձակալված Օբյեկտի նկատմամբ,

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

2.4.8. 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 հետագայում քանդելու կամ վնասելու դեմ,

2.4.9. առանց Վարձատուի գրավոր համաձայնության չկնքել գրավի, ենթավարձակալության պայմանագրեր և չմտնել գործարքների մեջ՝ կապված Օբյեկտի հետ. առանց համաձայնության նման պայմանագրեր կնքելը կամ նման գործարքներ կատարելը հիմք են պայմանագրի միակողմանիորեն լուծարման համար,

2.4.10. ոչ ուշ, քան երկու ամիս առաջ, Վարձատուին գրավոր տեղեկացնել վարձակալված Օբյեկտի սպասվելիք ազատման մասին՝ կապված պայմանագրի ժամկետն ավարտվելու, կամ այն վաղաժամկետ դադարեցնելու հետ,

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

2.4.12. սահմանված ժամկետում կատարել Վարձատուի կարգադրությունները՝ ուղղված իր գործունեության ընթացքում առաջացած այնպիսի իրավիճակների վերացմանը, որոնք վտանգի տակ են դնում Օբյեկտը:

3. Պայմանագրով կատարվող վճարները և հաշվարկները

3.1. Օբյեկտի ամսական վարձավճարը սահմանվում է 65 000 (վաթսունհինգ հազար) ՀՀ դրամ, այդ թվում՝ տարածքի վարձը՝ 55 000 (հիսունհինգ հազար) ՀՀ դրամ, ջրնուղ-կոյուղին՝ 4 000 (չորս հազար) ՀՀ դրամ և այլ կոմունալ ծառայությունների համար՝ 6 000 (վեց հազար) ՀՀ դրամ: Վարձավճարը ներառում է ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված հարկերը, տուրքերը և այլ վճարները, ինչպես նաև Վարձատուի կողմից իրականացվող բոլոր ծախսերը:

3.2. Վարձակալը Վարձատուին վճարում է վարձավճարը յուրաքանչյուր հաջորդող ամսվա 15-ից ոչ ուշ, հանձնման-ընդունման արձանագրության հիմքով (հավելված 1):

3.3. Սույն պայմանագրի 3.1 կետում նշված գումարի 10 (տաս) տոկոսը Վարձակալի կողմից գանձվում է որպես եկամտահարկ:

4. Կողմերի պատասխանատվությունը

4.1. Վարձակալը պայմանագրի 3.1 կետում նախատեսված վարձավճարի կետանցի դեպքում յուրաքանչյուր օրվա համար Վարձատուին վճարում է տուգանք՝ սույն պայմանագրի 3.1 կետում սահմանված վարձավճարի 0.05 տոկոսի չափով,

4.2. պայմանագրի այլ պայմաններ խախտելու դեպքում մեղավոր կողմը վճարում է տույժ՝ 3.1 կետում նշված գումարի 0.1 տոկոսի չափով,

4.3. տուգանքի (տույժի) մուծումը կողմերին չի ազատում պայմանագրով նրանց վրա դրված պարտավորությունների կատարումից,

4.4. 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 այն ամբողջովին չի մարում Վարձատուի պատճառված վնասները, նա կարող է պահանջել հատուցելու դրանց մնացած մասը:

5. Վարձակալված Օբյեկտի բարելավումները

5.1. Եթե Վարձակալն իր միջոցների հաշվին կատարել է վարձակալված Օբյեկտից անբաժանելի բարելավումներ՝ առանց դրան վնաս պատճառելու, ապա սույն պայմանագիրը դադարելուց հետո Վարձակալը Վարձատուի համաձայնությամբ իրավունք ունի հատուցում ստանալ այդ բարելավումների արժեքի չափով,

5.2. Վարձակալված Օբյեկտի ամբողջագցիոն միջոցների հաշվին կատարած, ինչպես բաժանելի, այնպես էլ անբաժանելի բարելավումները համարվում են Վարձատուի սեփականությունը:

6. Վեճերի քննության կարգը և պայմանագրի վաղաժամկետ լուծարումը

6.1. Սույն պայմանագրից բխող կամ դրա հետ կապված բարդ վեճերն ու տարաձայնությունները լուծվում են բանակցությունների միջոցով: Բանակցությունների միջոցով լուծելու անհնարինության դեպքում կողմերը դրանք հանձնում են դատարանի քննությանը:

6.2. Վարձատուի պահանջով՝ վարձակալության պայմանագիրը կարող է դատարանով վաղաժամկետ լուծարվել, եթե Վարձակալը՝

6.2.1. Օբյեկտն օգտագործել է սույն պայմանագրի պայմանների կամ նշանակության խախտումներով,

6.2.2. էականորեն վատթարացրել է Օբյեկտի վիճակը,

- 6.2.3. սույն պայմանագրով սահմանված վճարման ժամկետը լրանալուց հետո երկու անգամից ավելի չի մուծել վարձավճարը,
- 6.2.4. սույն պայմանագրով սահմանված ժամկետներում չի կատարել Օբյեկտի ընթացիկ վերանորոգումը,
- 6.3. Վարձակալի պահանջով՝ սույն պայմանագիրը կարող է դատարանով վաղաժամկետ լուծարվել, եթե՝
- 6.3.1. Վարձատուրն խոչընդոտներ է ստեղծել Օբյեկտը պայմանագրի պայմաններին կամ դրա նշանակությանը համապատասխան օգտագործելու համար,
- 6.3.2. Վարձակալին հանձնված Օբյեկտն ունի դրա օգտագործմանը խոչընդոտող թերություններ, որոնց մասին Վարձատուրն չի նշել պայմանագիրը կնքելիս, որոնք նախապես հայտնի չեն եղել Վարձակալին,
- 6.3.3. հանգամանքների բերումով, որոնց համար Վարձակալը պատասխանատու չէ, Օբյեկտը դարձել է օգտագործման համար ոչ պիտանի:

7. Անհաղթահարելի ուժի ազդեցությունը (ՖՈՐՍ-ՄԱԺՈՐ)

Սույն պայմանագրով պարտավորություններն ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն չկատարելու համար կողմերն ազատվում են պատասխանատվությունից, եթե դա եղել է անհաղթահարելի ուժի ազդեցություն արդյունք, որը ծագել է սույն պայմանագիրը կնքելուց հետո, և որը կողմերը չէին կարող կանխատեսել կամ կանխարգելել: Այսպիսի իրավիճակներ են երկրաշարժը, ջրհեղեղը, հրդեհը, պատերազմը, ռազմական և արտակարգ դրության հայտարարումը, քաղաքական հուզումները, գործադուլները, հաղորդակցության միջոցների աշխատանքի դադարեցումը, պետական մարմինների ակտերը և այլն, որոնք անհնարին են դարձնում սույն պայմանագրով սահմանված պարտավորությունների կատարումը: Եթե անհաղթահարելի ուժի ազդեցությունը շարունակվում է երեք ամսից ավելի, ապա կողմերից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի լուծարել պայմանագիրը՝ այդ մասին նախապես տեղյակ պահելով մյուս կողմին:

8. Հատուկ պայմաններ

- 8.1. Պայմանագրի գործողությունը կարող է դադարել կողմերի համաձայնությամբ՝ ցանկացած այլ ժամկետում,
- 8.2. Պայմանագրում կատարվող փոփոխությունները և լրացումները կողմերը քննարկում և ձևակերպում են լրացուցիչ համաձայնագրով,
- 8.3. Օբյեկտի վրա արտաքին գովազդի և տեղեկատվության օբյեկտների տեղադրումն իրականացնում է Վարձակալը կամ նրա հետ համապատասխան պայմանագիր կնքած անձը՝ առանց Վարձատուրի համաձայնության,
- 8.4. Կողմերի վավերապայմանների փոփոխման դեպքում նրանք պարտավոր են երկշաբաթյա ժամկետում միմյանց գրավոր տեղեկացնել այդ մասին:
- 8.5. Սույն պայմանագրի գործողության ժամկետը լրանալուց 15 (տասնհինգ) օրացուցային օր առաջ, եթե կողմերը պահանջ չեն ներկայացնում պայմանագիրը լուծելու համար, ապա պայմանագիրը կնքված է համարվում ևս մեկ տարի ժամկետով:
- 8.6. Սույն պայմանագրի 3.1 կետով ծառայությունների սահմանած գների փոփոխության առաջարկները կողմերը պարտավոր են ներկայացնել մինչև տվյալ տարվա հունիսի 30-ը:
- 8.7. Սույն պայմանագրով չնախատեսված դեպքերում կողմերն իրենց պարտավորությունները չկատարելու համար պատասխանատվության են ենթարկվում ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով,
- 8.8. Սույն պայմանագիրը կազմված է 3 էջից, կնքվում է երկու օրինակից, որոնք ունեն հավասարազոր իրավաբանական ուժ: Յուրաքանչյուր կողմին տրվում է մեկական օրինակ:

9. Կողմերի հասցեները, բանկային վավերապայմանները և ստորագրությունները

ՎԱՐՉԱԿԱԼ

ՎԱՐՉԱՏՈՒ

ՀՀ ԲՆԱՊԱՀՊԱՆՈՒԹՅԱՆ ՆԱԽԱՐԱՐՈՒԹՅՈՒՆ

ք.Երևան, Կառավարական 3-րդ շենք
ՖԷՆ աշխատակազմի գործառնական վարչության
համայնքների և պետական հիմնարկների բյուջեների
հաշվառման բաժին
h/h 900011007854
hվհ 02507198

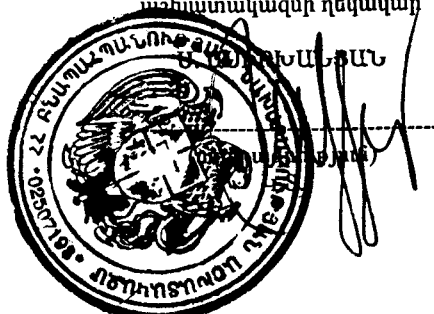
ք. Աշտարակ, Մ. Եղբայրների 60բ
«Յունիբանկ» Աշտարակի մ/ճ

h/h 241221000383

hվհ

անճագիր AB 0240711,
տրված 029, 17.12.1996թ.

ՀՀ բնապահպանության նախարարության
առնչակազմի ղեկավար



Լիզա Գրիգորյան
Վ. Գրիգորյան
Ա. Գրիգորյան

Ռ. ՊԵՏՐՈՍՅԱՆ
(Signature)
G.S.
(Signature)

Հավելված № 1

«___» «_____» 2009թ. կնքված
 Ոչ բնակելի տարածքի վարձակալության
 պայմանագրի ՀՀ ԲՆ Վ-09/02

ՎԱՐՉԱԿԱԼ

ՎԱՐՉԱՏՈՒ

ՀՀ ԲՆԱՊԱՀՊԱՆՈՒԹՅԱՆ ՆԱԽԱՐԱՐՈՒԹՅՈՒՆ

ք. Երևան, Կառավարական 3-րդ շենք
ՖԷՆ աշխատակազմի գործառնական վարչության
համայնքների և պետական հիմնարկների բյուջեների
հաշվառման քաժին
 հ/հ 900011007045
 հվհհ 02507198

ք. Աշտարակ, Մ. Եղրայրյանի 60ր
«Յունիբանկ» Աշտարակի մ/ճ
 հ/հ 241221000383
 հվհհ

Ա Ր Չ Ա Ն Ա Գ Ր ՈՒ Թ Յ ՈՒ Ն №

ՀԱՆՁՆՍԱՆ-ԸՆԴՈՒՆՄԱՆ

«___» «_____» 200 թ.

Պայմանագրի անվանումը՝ Ոչ բնակելի տառածքի վարձակալության պայմանագիր
 Պայմանագրի կնքման ամսաթիվը՝ «___» «_____» 200 թ.
 Պայմանագրի համարը՝ ՀՀ ԲՆ Վ-09/02

Պատվիրատուն՝ ի դեմս ՀՀ բնապահպանության նախարարության աշխատակազմի ղեկավար Ս. Ամիրխանյանի և Կատարողը՝ ի դեմս Ռ. Պետրոսյանի, անձնագիր AB 0240711, տրված 029, 17.12.1996թ., հիմք ընդունելով վերոհիշյալ պայմանագրի կատարման վերաբերյալ «___» «_____» 200 թ. կազմված տեխնիկական հսկողության հանձնաժողովի (պատասխանատու ստորաբաժանման) № ___ եզրակացությունը, այն մասին, որ պայմանագրով նախատեսված՝ ստորև նշված ծառայությունները (այսուհետև՝ ծառայություններ) համապատասխանում են պայմանագրով ամրագրված տեխնիկական բնութագրերին և զման ժամանակացույցին՝ կազմեցին սույն արձանագրությունը հետևյալի մասին.

Պայմանագրի շրջանակներում Կապալառում «___» «_____» 200 թ-ից «___» «_____» 200 թ. ընկած ժամանակահատվածում մատուցել է հետևյալ ծառայությունները

Կատարված ծառայությունների համառոտ նկարագիրը	Կատարված ծառայությունների քանակական ցուցանիշները	Աշխատանքների կատարման ժամկետը	Վճարման ենթակա գումարը (հազար դրամ)	Վճարման ժամկետը (ըստ ժամանակացույցի)
Ընդամենը				

Վերոհիշյալ ծառայությունների մատուցման վերաբերյալ բոլոր հաշիվ ապրանքագրերը հանդիսանում են սույն արձանագրության բաղկացուցիչ մասը և կցվում են:

Ընդունեց

Հանձնեց

_____ (ստորագրություն)

_____ (ստորագրություն)

ազգանուն _____

ազգանուն _____

Կ. Տ.

Կ. Տ.

ապրիլի երեքին երկու հազար ինը թվականի

Սույն պայմանագիրը վավերացված է իմ Աշտարակի տարածքի նոտարական գրասենյակի նոտար՝ Գագիկ Հակոբյանիս կողմից: Կողմերը պայմանագիրը ստորագրեցին իմ ներկայությամբ: Պայմանագիրն ստորագրած անձանց ինքնությունը, գործունակությունը, ինչպես նաև (իրավաբանական անձի), նրա ներկայացուցչի լիազորությունները, ինչպես անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականատիրոջ Ռուբիկ Պետրոսյանի իրավունքները ստուգված է:

ՀՀ քաղ. օրենսգրքի 611 հոդվածի համաձայն, սույն պայմանագրից ծագող իրավունքները ենթակա են գրանցման անշարժ գույքի պետական կադաստրի համապատասխան ստորաբաժանումում:

Գրանցված է սեղանամատյանում **778**

Գանձված է պետական տուրք և ծառայության վճար՝ համաձայն

ՀՀ «Պետական տուրքի մասին» և «Նոտարիատի մասին» օրենքների

Նոտար

Գ.Ռ.ՅԱԿՈԲՅԱՆ

