



Պ Ա Յ Մ Ա Ն Ա Գ Ի Ր ՀՊ-229

ՏԱՐԱԾՔԻ ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ ՄԱՍԻՆ

ՀՀ ՔԱՂԱՔԱՅԻ

ԽԱՉԻԿ ՀԱԿՈՐԻ ԶԱՔԱՐՅԱՆԻ

ԵՎ

«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀԱՇՎԵՔՆՆԻՉ ՊԱԼԱՏ»
ՊԵՏԱԿԱՆ ՄԱՐՄՆԻ

ՄԻՋԵՎ

ԵՐԵՎԱՆ 2020թ.

քաղաք Երևան,

Սեյր Բաղդասարյան

Երկու հազար քսան թվականի

Խաչիկ Հակոբի Զաքարյանը (ՀՀ քաղաքացու անձնագիր՝ AK 0633691, տրված՝ 08.10.2010թ., 011-ի կողմից, ծնված՝ 14.09.1950թ., հաշվառված՝ ՀՀ, քաղաք Երևան, Տերյան փողոց, 66 շենք, 23 բնակարան հասցեում. այսուհետ՝ Վարձատու)՝ մի կողմից, որի անունից, համաձայն լիազորագրի, հանդես է գալիս լիազոր ներկայացուցիչ Ալբերտ Զիվանի Առուստամյանը (ՀՀ քաղաքացու նույնականացման քարտ՝ 008041402, տրված՝ 01.07.2015թ., 005-ի կողմից, ծնված՝ 09.04.1964թ., հաշվառված՝ ՀՀ, քաղաք Երևան, Գալշոյան փողոց, 14 շենք, 50 բնակարան հասցեում), և

«ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՀԱՇՎԵՔՆԻԶ ՊԱԼԱՏ» ՊԵՏԱԿԱՆ ՄԱՐԽԻՆԸ (գրանցման համար՝ 264.184.1017475, ՀՎՀՀ 00061508, գտնվելու վայրը՝ ՀՀ, քաղաք Երևան, Բաղրամյան 19, այսուհետ՝ Վարձակալ)՝ մյուս կողմից, ի դեմս Հաշվեքննիչ պալատի գլխավոր քարտուղար Հայկ Վալերիի Ավագյանի, որը գործում է Վարձակալի կանոնադրության հիման վրա, որի անունից, համաձայն լիազորագրի, հանդես է գալիս լիազոր ներկայացուցիչ Կարեն Էդիկի Կարապետյանը (ՀՀ քաղաքացու նույնականացման քարտ՝ 003904067, տրված՝ 15.04.2015թ., 006-ի կողմից, ծնված՝ 08.01.1971թ., հաշվառված՝ ՀՀ, քաղաք Երևան, Ավան Առինջ, 1-ին միկրոշրջան, 3/3 շենք, 10 բնակարան հասցեում), որոնք ստորև առանձին հիշատակվում են նաև որպես «Կողմ» և միասին՝ որպես «Կողմեր», ղեկավարվելով ՀՀ օրենսդրությամբ և հիմք ընդունելով փոխադարձ համաձայնությունը, կնքեցին սույն պայմանագիրը (հետագայում՝ Պայմանագիր)՝ հետևյալի մասին.

1. Պայմանագրի առարկան

1.1. Պայմանագրի ուժով Վարձատուն վճարի դիմաց Վարձակալի ժամանակավոր օգտագործմանն ու տիրապետմանն է հանձնում «ՀՀ, քաղաք Երևան Վարդանանց փակուղի, 8 շենք, 34 տարածք» հասցեում գտնվող և Վարձատուին սեփականության իրավունքով (սեփականության վկայական՝ թիվ՝ 1901207-01-0071, տրված՝ 19.01.2017թ.) պատկանող 67,4քմ (վաթսուկյոթ ամբողջ չորս տասնարդական, քառսկսույն մետր) ընդհանուր մակերեսով անշարժ գույքը (հետագայում՝ Տարածք): Տարածքի նկատմամբ օգտագործման իրավունքի հետ միաժամանակ Վարձակալին է փոխանցվում Շենքի զբաղեցրած հողամասի համապատասխան մասի նկատմամբ իրավունքը՝ համաձայն ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի՝ 656-րդ հոդվածի:

1.2. Վարձակալը Տարածքը վարձակալության է ընդունում իր կանոնադրական նպատակների իրականացման համար:

1.3. Վարձատուն երաշխավորում է, որ Տարածքը արգելանքի և կալանքի տակ չի գտնվում, գրավի տակ չէ, որի վերաբերյալ առկա են ՀՀ անշարժ գույքի կադաստրի կոմիտեի տարածքային ստորաբաժանման կողմից երկու հազար քսան թվականի փետրվարի -4-ին տրված թիվ ՍՏ-04022020-01-0257 միասնական տեղեկանքը:

1.4. Հիմք ընդունելով այն, որ Տարածքը Վարձակալին հանձնված է 01.01.2020թ.-ից (երկու հազար քսան թվականի հունվարի մեկից), Կողմերը, ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 441-րդ հոդվածի 2-րդ մասի ուժով, Պայմանագրի դրույթները տարածում են 01.01.2020թ.-ից (երկու հազար քսան թվականի հունվարի մեկից) փաստացի ծագած հարաբերությունների նկատմամբ:

2. Կողմերի իրավունքներն ու պարտականությունները

2.1. Վարձատուն իրավունք ունի՝

2.1.1. Վերահսկել Տարածքի օգտագործման ուղղությունները՝ համաձայն Պայմանագրի 1.2. կետի:

2.1.2. Պայմանագրի 1.2. կետի պահանջը Վարձակալի կողմից խախտվելու դեպքում առանց նախազգուշացման միակողմանիորեն վաղաժամկետ լուծել Պայմանագիրը, պահանջելով հետ վերադարձնել Տարածքը:

2.1.3. Պայմանագիրը դադարելու կամ վաղաժամկետ լուծվելու դեպքում պահանջել Վարձակալից վերադարձնել Տարածքը, որը ձևակերպվում է վերադարձման ակտով:

2.2. Վարձատուն պարտավոր է՝

2.2.1. Օժանդակել Վարձակալին Պայմանագրից բխող նրա իրավունքների իրագործմանը,

2.3. Վարձակալն իրավունք ունի՝

2.3.1. Ինքնուրույն որոշել Տարածքում իր գործունեության ուղղությունները, պահպանելով Պայմանագրի 1.2. կետի պահանջը:

2.3.2. Վարձատուին սեփականության իրավունքով պատկանող տարածքով ազատ մուտք գործել վարձակալված Տարածք:

2.4. Վարձակալը պարտավոր է՝

2.4.1. Տարածքը օգտագործել միայն Պայմանագրի 1.2. կետում նշված նպատակների համար:

2.4.2. Տարածքի օգտագործման համար Վարձատուին վճարել Պայմանագրի 3 գլխով սահմանված վարձով ժամկետներում և չափերով:

2.4.3. Պայմանագիրը դադարելու կամ վաղաժամկետ լուծվելու դեպքում վերադարձնել Տարածքը նույն վիճակում, ինչ ընդունել է՝ հաշվի առնելով բնական մաշվածությունը: Ընդ որում, Կողմերի միջև կազմվում է Տարածքի փաստացի վիճակի նկարագրական ակտ:

ԱՆՆ 19012017 01-0071

2.4.4. Իրականացնել Տարածքի ներքին պահպանությունը հակահրդեհային և սանիտարահիգիենիկ նորմերին համապատասխան:

2.4.5. Առանց Վարձատուի գրավոր համաձայնության չկատարել Տարածքի հիմնական վերանորոգում:

2.4.6. Պայմանագրով ձեռք բերած իր իրավունքները և ստանձնած պարտականությունները առանց Վարձատուի գրավոր համաձայնության չփոխանցել այլ անձի /անձանց/, վարձակալության իրավունքը գրավ չլինել կամ որպես ավանդ չներդնել տնտեսական ընկերակցությունների և ընկերությունների կանոնադրական կապիտալում:

2.4.7. Իր մեղքով հակահրդեհային ու սանիտարահիգիենիկ կանոնների եւ ընդունված նորմերի կոպիտ խախտման հետևանքով տեղի ունեցած վթարի պատճառով Տարածքի վնասվածքի կամ կորստի դեպքում լրիվ չափով հատուցել Վարձատուին պատճառված վնասները:

2.4.8. Վարձակալության իրավունքը ներկայացնել պետական գրանցման և Վարձակալության իրավունքի պետական գրանցման վերաբերյալ վկայականը ստանալուց հետո եռօրյա ժամկետում Վարձատուին հանձնել վկայականի պատճենը: Ընդ որում, երեսօրյա ժամկետում վարձակալության իր իրավունքը պետական գրանցման չներկայացնելու դեպքում ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված դեպքերում պատասխանատվություն առաջանալիս ամբողջական պատասխանատվությունը, ինչպես նաև իրավունքը չգրանցելու բոլոր բացասական հետևանքները կրում է Վարձակալը:

2.4.9. Իր դեմ սնանկության վարույթ հարուցվելու դեպքում անհապաղ տեղեկացնել Վարձատուին, ընդ որում, տեղեկացումը ստանալուց հետո 10 աշխատանքային օրվա ընացքում Վարձատուն իրավունք ունի իր ընտրությամբ պահանջել վաղաժամկետ լուծել կամ վերաձևակերպել Պայմանագիրը:

2.4.10. Պայմանագրի 2.4.9. կետում նշված հիմքերով Պայմանագրի վաղաժամկետ լուծման կամ վերաձևակերպման դեպքում կատարել դրա հետ կապված բոլոր ծախսերը:

2.5. Վարձակալի կողմից Պայմանագրի գործողության ընթացքում կատարված Տարածքի անբաժանելի բարելավումները Վարձատուի կողմից չեն հատուցվում՝ անկախ դրանք իրականացնելու վերաբերյալ Վարձատուի համաձայնության անկալությունից կամ բացակայությունից:

2.6. Վարձակալը հայտարարում է, որ Պայմանագրի կնքման պահին իր կողմից Տարածքը գնվել է, հայտնաբերվել են Տարածքի թերությունները, տեղեկացված է Տարածքի փաստացի վիճակի և թերությունների մասին, համաձայն է Տարածքը վարձակալության ընդունել այն վիճակում, ինչ վիճակում, որ Պայմանագրի կնքման պահին այն գտնվում է, և հավաստիացնում է, որ Պայմանագրի կնքման պահից որևէ պահանջ չի ներկայացնի Վարձատուին Տարածքի վիճակի վերաբերյալ:

2.7. Պայմանագրի գործողության ընթացքում Վարձատուն Տարածքի հիմնական վերանորոգման պարտավորություն չի ստանձնում:

3. Փոխհաշվարկների կարգը և վարձավճարը

3.1. Վարձակալը Տարածքի տիրապետման և օգտագործման համար որպես վարձավճար Վարձատուին վճարում է ամսական 352.000 (երեք հարյուր հիսուններկու հազար) ՀՀ դրամ: Նշված վարձավճարը ներառում է Վարձատուի կողմից իրականացվող բոլոր ծախսերը (սանիտարահիգիենիկ նորմալ պայմանների ապահովում, սպասարկում, ջրամատակարարում)՝ այդ թվում հարկերը, տուրքերը և ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված այլ վճարներ: Պայմանագրից բխող Վարձատուի հարկային պարտավորությունների կատարումն ապահովում է Վարձակալը Վարձատուին վճարվող գումարների հաշվին:

3.2. Տարածքի օգտագործման մյուս ամիսների վարձավճարի գումարները Վարձակալը վճարում է յուրաքանչյուր ամսվա համար մինչև տվյալ ամսվա հինգը ներառյալ: Վարձատուին Պայմանագրով բոլոր վճարումները կատարվում են «ԱՐԴԵՐՆԲԱՆԿ» փակ բաժնետիրական կողմից սպասարկվող 247003385348000 հաշվարկային հաշվին փոխանցում կատարելու միջոցով:

3.3. Վարձատուի պահանջի դեպքում Վարձակալը պարտավոր է վարձավճարի ուշացման յուրաքանչյուր օրվա համար վճարել տույժ՝ յուրաքանչյուր օրվա համար վճարման ենթակա գումարի 0,5% (զրո ամբողջ հինգ տասնորդական տոկոսի) չափով, իսկ մինչև տվյալ ամսվա 25 (քսանհինգը) վարձավճարը և հաշվարկված տույժերը չվճարվելու դեպքում Վարձատուին իրավունք է վերապահվում միակողմանիորեն լուծելու Պայմանագիրը, որի դեպքում Վարձակալը հատուցում է Վարձատուին պատճառված վնասները:

3.4. Վարձատուն իր հաշվին Տարածքում տեղադրում է էլեկտրական հաշվիչ:

4. Պայմանագրի գործողության ժամկետը, դրա փոփոխումը, երկարաձգումը և լուծումը

4.1. Պայմանագիրն ուժի մեջ է մտնում կնքման պահից և գործում է մինչև 31.12.2020թ.-ը (երկու հազար քսան թվականի դեկտեմբերի երեսունմեկը) ներառյալ ժամկետով:

4.1.1. Եթե Պայմանագրի ժամկետի ավարտից հետո Վարձակալը, Վարձատուի առաքելությունների բացակայությամբ, շարունակում է օգտվել Տարածքից, Պայմանագիրը ճանաչվում է վերսկսված նույն պայմաններով՝ ևս 1 /մեկ/ տարի ժամկետով:

4.1.2. Պայմանագրի 4.1.1. կետում նշված կարգը գործում է Պայմանագրի գործողության յուրաքանչյուր հաջորդ տարուի համար:

4.2. Պայմանագրում փոփոխությունները և լրացումները, ինչպես նաև Պայմանագրի լուծումը, բացառությամբ Պայմանագրի 2.1.2 և 3.4 կետերով նախատեսված դեպքերի, կատարվում են Կողմերի փոխհամաձայնությամբ, որի վերաբերյալ կազմված փաստաթուղթը կհանդիսանա Պայմանագրի անբաժանելի մասը: Ընդ որում, Պայմանագրի վարձավճարի չափի և վճարման կարգի փոփոխության վերաբերյալ համաձայնագիրը կնքվում է հասարակ գրավոր ձևով (առանց նոտարական վավերացման):

4.3. Կողմերից յուրաքանչյուրը, առանց մյուս Կողմի կողմից Պայմանագրի խախտման փաստի, ցանկացած ժամանակ կարող է լուծել Պայմանագիրը՝ այդ մասին մյուս կողմին 2 (երկու) ամիս առաջ տեղյակ պահելով՝ պահպանելով Պայմանագրի լուծմանը վերաբերող Պայմանագրի մյուս դրույթները: Ընդ որում սույն կետում նշված ժամկետը լրանալուց հետո Պայմանագիրը համարվում է վաղաժամկետ լուծված, որից հետո Վարձակալը պարտավոր է անհապաղ ազատել Տարածքը:

4.4. Պայմանագրով նախատեսված կարգով այն վաղաժամկետ լուծվելու դեպքում Կողմերը չեն ազատվում Պայմանագրով մինչ այդ ստանձնած պարտավորություններից:

5. Կողմերի պատասխանատվությունը

5.1. Պայմանագրի չկատարման կամ ոչ պատշաճ կատարման, ինչպես նաև միմյանց հասցված վնասների համար Կողմերը պատասխանատու են իրենց ողջ գույքով և միջոցներով:

5.2. Պայմանագրով չկարգավորված հարցերը և Կողմերի միջև ծագած վեճերը լուծվում են բանակցությունների միջոցով, իսկ 5 (հինգ) օրվա ընթացքում փոխհամաձայնության չգալու դեպքում Պայմանագրով և ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

5.3. Պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման, իսկ Պայմանագրից ծագող իրավունքը՝ 30 աշխատանքային օրվա ընթացքում ենթակա է պետական գրանցման՝ համաձայն ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 610 հոդվածի 2-րդ մասի, 611 հոդվածի և «Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին» ՀՀ օրենքի 24 հոդվածի 6-րդ մասի:

5.4. ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 468 հոդվածի 1-ին կետի համաձայն, Պայմանագրի լուծման վերաբերյալ համաձայնագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման:

5.5. Պայմանագրի 5.3 կետով սահմանված՝ Պայմանագրի կնքման և իրավունքի պետական գրանցման հետ կապված, Պայմանագրի 2.1.2. և 3.4 կետերով սահմանված՝ Պայմանագրի լուծման հետ կապված, ինչպես նաև Վարձակալի այլ մեղքի առկայությամբ Պայմանագրի լուծման հետ կապված նոտարական վավերացման և պետական գրանցման ծախսերը կատարվում են Վարձակալի կողմից, իսկ Պայմանագրի 4.3 կետով սահմանված՝ լուծման նախաձեռնություն ցուցաբերող Կողմը կրում է դրա հետ կապված նոտարական վավերացման և պետական գրանցման ծախսերի վճարման պարտականությունը:

5.6. Կողմերը պարտավոր են իրենց հասցեի փոփոխության դեպքում այդ մասին ողջամիտ ժամկետում գրավոր հայտնել մյուս Կողմին և համապատասխանաբար կրում են չհայտնելու հետ կապված ռիսկերը:

5.7. Պայմանագիրը կազմված է հայերեն, 4 /չորս/ իրավահավասար օրինակներից:



6. Կողմերի ստորագրությունները.

Վարձատուի լիազորված անձ

Վարձակալի լիազորված անձ

Ալբերտ Զիվանի Առուստամյան

Կարեն Էդիկի Կարապետյան

ՀՀ քաղաքացու նույնականացման քարտ՝ 008041402,
ՀՀ, Երևան, Գալշոյան փողոց, 14 շենք, 50 բնակարան

ՀՀ քաղաքացու նույնականացման քարտ՝ 003904067,
ՀՀ, Երևան, Ավան Առինջ, 1-ին մ/շ, 3/3 շ., 10 բն.

ստորագրություն անուն, ազգանուն

ստորագրություն անուն, ազգանուն

Նոտարական ակտի կոդ: 781-20200206-37-4450870
Նոտարական ակտի գաղտնագիր: 61YUAH



ՀՀ, քաղաք Երևան
Երկու հազար քսան թվականի փետրվարի վեցին
սույն պայմանագիրը վավերացված է իմ **ՀՀ Երևանի** Նոտարական տարածքի
Նոտար **ՌՈՒԶԱՆԱ ԱՐՄԵՆԻ ՏՈՆՅԱՆԻՍ** կողմից: Կողմերը պայմանագիրը ստորագրեցին իմ
ներկայությամբ:

Պայմանագիրն ստորագրած անձանց ինքնությունը, նրանց գործունակությունը, ներկայացուցչի
լիազորությունները և գույքի նկատմամբ սեփականատիրոջ իրավունքները ստուգված է: ՀՀ
Քաղաքացիական օրենսգրքի 611 հոդվածին համապատասխան, սույն պայմանագրից ծագող
իրավունքները ենթակա է գրանցման անշարժ գույքի կադաստրի համապատասխան
ստորաբաժանումում:

Գրանցված է գրանցամատյանում 229 -ով:

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

Նոտար

[Signature]

Ռուզանա Արմենի Տոնյան

