

ՈՉ ԲՆԱԿԵԼԻ ՏԱՐԱԾՔԻ ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ

ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ

ՀՀ ՄԿԹ-ԻՏՄԼ-2012-05

ք. Երևան

20. 10. 2012թ

Երևան համայնքը ի դեմս Երևանի քաղաքապետ Տարոն Մարգարյանի, որի անունից Երևանի քաղաքապետի 09.07.2012թ. հ.5069-Ա որոշման հիման վրա հանդես է գալիս Երևանի քաղաքապետարանի աշխատակազմի անշարժ գույքի կառավարման վարչության պետ Արսեն Ամյանը, այսուհետ՝ Վարձատու, և Հայաստանի Հանրապետության վիճակագրական ծառայությունը, այսուհետ՝ Վարձակալ, Երևանի քաղաքապետի 2012 թվականի հուլիսի 9-ի հ.5069-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 Ն.Զարյան փողոցի հ.27 հասցեի վարչական շենքի 2-րդ հարկի 28,0քմ 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 ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Կենտրոն տարածքային ստորաբաժանման կողմից 04.10.2012թ. տրված հ.ՄՏ-04102012-01-0191 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 նշանակությանն 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 նոտարական վավերացման պահից 30 /երեսուն/ օրվա ընթացքում:

2.3. Վարձակալն իրավունք ունի՝

2.3.1. Օբյեկտը 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:

- 2.4.2. ժամանակին մուծել Գույքն 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 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 դրանք 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 քաղաքաշինության 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 հնարավոր միջոցները վտանգի կանխարգելման համար, ինչպես նաև Գույքը հետազայում քանդելու 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, էներգետիկ կամ այլ միջոցներով ապահովելու վերաբերյալ։
- 2.4.11. ապահովել վարձատուի և նրա ներկայացուցիչների անարգել մուտքն 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 28000 (քսանութ հազար) ՀՀ 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 ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով փոփոխման (ավելացման) դեպքում վարձավճարի չափը վարձատուի պահանջով ենթակա է վերահաշվարկման։
- 3.4. Կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ, սույն պայմանագրի գործողությունը, համաձայն Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական 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 ամբողջ տասնհինգ հարյուրերորդական) տոկոսի չափով:
- 4.2. Եթե Վարձակալը պայմանագիրը դադարելուց հետո չի վերադարձրել Գույքը կամ այն վերադարձրել է ժամկետի խախտմամբ, ապա Վարձատուին 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:
- 4.3. Վարձատուին 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 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 թույլատվության անհրաժեշտություն:
- 6.5. Կողմերի անվանման, գտնվելու 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. էականորեն վատթարացրել է Գույքի վիճակը.
- 7.1.3. սույն պայմանագրով սահմանված ժամկետներում չի կատարել Գույքի ընթացիկ վերանորոգումը.
- 7.1.4. 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. Վարձատուին 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 Վարձատուին 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. Անհաղթահարելի ուժի ազդեցությունը (ՖՈՐՍ-ՄԱԺՈՐ)

8.1. 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 անհաղթահարելի ուժի ազդեցությունը շարունակվում է 3 (երեք) ամսից ավելի, ապա կողմերից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի լուծել պայմանագիրը՝ այդ մասին նախապես տեղյակ պահելով մյուս կողմին:

9. Եզրափակիչ 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 կոմիտե ոչ ուշ, քան սույն պայմանագրի նոտարական վավերացման օրվանից սկսած՝ 30 աշխատանքային օրվա ընթացքում:

10. Կողմերի գտվելու վայրը, բանկային վավերապայմանները և ստորագրությունները

Վարձատու

Երևան, Արգիշտիի 1
Արսեն Ամյան



/ստորագրություն/

Վարձակալ

Հայաստանի Հանրապետության
վիճակագրական ծառայություն

Հրապ. Եսաթեև Լեւոնի

Ե. Լեւոնի

/ստորագրություն/

Վ. Երևան, Նիկոլայ Մարտիրոսյան 3

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 ՀՀ քաղ. օր-ի 611 հոդվածի սույն
 պայմանագրից ծագող իրավունքնորը ենթակա են գրանցման անշարժ գույքի կադաստրի
 պետական կոմիտեի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանումում 30/երեսուն/
 օրվա ընթացքում;

Գրանցված է սեղանամատյանում թիվ **6435**
 Դանձված է պետական տուրք և ծառայության վճար
 ՆՈՏԱՐ՝ Ս. Հ. ԴԱՆԻԵԼՅԱՆ



S. Danielyan



նից
սնի
սեն
ան
9-ի

սի
ուն
քո
ան
եի
91

ա
ց
ո
ը
ի
յ
!