ՏԱՐԱԾՔԻ ԵՆԹԱՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ

ՀՀ քաղաք Երևան
Քսանչորսը օգոստոսի, երկու հազար տասնութ թվականի

«Էրեբունի Պլազա» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերությունը (իրավաբանական հասցեն՝ Հայաստան, ք. Երևան, Վազգեն Սարգսյան փող., 26/1 (քսանվեց կոտորակ մեկ) շենք, պետական ռեգիստրի գրանցման համարը՝ 286.110.05857 (երկու հարյուր ութսունվեց կետ հարյուր տաս կետ զրո հինգ ութ հարյուր հիսունյոթ), պետ. ռեգիստրի վկայական՝ 03 Ա 070030 (զրո երեք Ա զրո յոթ զրո զրո երեք զրո), այսուհետ՝ «Վարձատու», ի դեմս ընկերության լիազորված անձ Վահրամ Գուրգենի Մարտիրոսյանի (ծնված՝ 25.08.1983 (քսանհինգ կետ զրո ութ կետ հազար ինը հարյուր ութսուներեք) թվականին, նույնականացման քարտ՝ 001256049, տրված 054-ի (զրո հիսունչորս) կողմից 09.04.2014 (զրո ինն կետ զրո չորս կետ երկու հազար տասնչորս) թվականին, բնակության հասցե՝ ք. Երևան, Շերամի 115 (մեկ հարյուր տասնհինգ) շենք, բն. 91 (իննսունմեկ)., ով գործում է լիազորագրի հիման վրա, մի կողմից և

Վարչապետի աշխատակազմ պետական մարմինը (գրանցման համար՝ 264.184.1023527, գրանցման ամսաթիվ՝ 19.06.2018 թվականին, հասցե՝ ՀՀ, ք. Երևան, Բաղրամյան 26 (քսանվեց), այսուհետ՝ «Ենթավարձակալ», ի դեմս ընկերության լիազորված անձ՝ Հարություն Մկրտումյանի (նույնականացման քարտ՝ 008937229 (զրո զրո ութ ինը երեք յոթ երկու երկու ինը), տրված 001-ի (զրո զրո մեկ) կողմից 19.12.2016 (տասնինը կետ տասներկու կետ երկու հազար տասնվեց) թվականին, հասցե՝ ք. Երևան, Բաֆֆու 39 (երեսունինը շենք, 27 (քսանյոթ) բնակարան, ով գործում է լիազորագրի հիման վրա, մյուս կողմից, կնքեցին սույն պայմանագիրը հետևյալի մասին՝

1. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԱՌԱՐԿԱՆ

1.1. Պայմանագրով Վարձատուն պարտավորվում է վճարի դիմաց Ենթավարձակալի ժամանակավոր տիրապետմանը և օգտագործմանը հանձնել ոչ ընդհանուր օգտագործման տարածք, որը գտնվում է ՀՀ, ք. Երևան, Վ. Սարգսյան 26/1 /քսանվեց կոտորակ մեկ/ հասցեում գտնվող շենքի (այսուհետ՝ «Շինություն») 6 (վեց)-րդ հարկում, ըստ հատակագծի՝ 14.6 /տասնչորս ամբողջ վեց/, 48.3 /քառասունութ ամբողջ երեք/, 35.1 /երեսունհինգ ամբողջ մեկ/, 10.5 /տաս ամբողջ հինգ/, 67.8 /վաթսունյոթ ամբողջ ութ/, 1.0 /մեկ ամբողջ/, 22.0 /քսաներկու ամբողջ/, 16.9 /տասնվեց ամբողջ ինը/, 16.5 /տասնվեց ամբողջ հինգ/ և 3.4 /երեք ամբողջ չորս/ քառակուսի մետր մակերեսներով տարածքները, ընդամենը՝ 236.1 (երկու հարյուր երեսունվեց ամբողջ մեկ) քառակուսի մետր ընդհանուր մակերեսով տարածքը, ինչպես խաչագծանշված է Հավելված 1-ով (այսուհետ՝ «Տարածք»)::

1.2. Տարածքի սխեմատիկ պատկերը (հատակագիծը) և դրա որոշակիորեն սահմանման ու բնութագրման համար անհրաժեշտ և բավարար տեղեկությունները տրվում են սույն պայմանագրին կցվող և դրա անբաժանելի մասը համարվող թիվ 1 Հավելվածում՝ Տարածքի նկատմամբ Վարձատուի իրավունքները հավաստող վկայականին համապատասխան:

1.3. Սույն պայմանագրի 1.1. կետում նշված հասցեում գտնվող անշարժ գույքի 14023.4քմ շենքի և 191.8քմ կաթսայատան նկատմամբ սեփականության իրավունքը պատկանում է «Քլիֆֆ Թրեյդ էնդ Ինվեստմենտ Ինկ» Ընկերությանը: Սեփականատիրոջ բաժնեմասը 4133.5քմ հողամասի նկատմամբ կազմում է 142152/150344:

1.4. Վարձատուն ենթավարձակալության հանձնվող Տարածքի վարձակալն է, ինչը հաստատվում է սեփականության իրավունքի գրանցման թիվ 18102012-01-1765 վկայականով՝ տրված 18.10.2012 թվականին ՀՀ կառավարությանն առնթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Կենտրոն տարածքային ստորաբաժանման (այսուհետ՝ Կադաստր) կողմից:

1.5. Վարձատուն երաշխավորում է, որ Շինությունը վաճառված կամ գրավ դրված չէ, վեճի առարկա չէ և արգելանքի տակ չի գտնվում, ինչը հաստատում է նաև Կադաստրի կողմից 10.08.2018թ.

տրված ՄՏ-10082018-01-0058 սահմանափակումների վերաբերյալ միասնական տեղեկանքով:

1.6. Վարձատուն հավաստում է, որ իրավասու է վարձակալության իրավունքով իրեն պատկանող Տարածքը հանձնել ենթավարձակալության, ինչը հաստատվում է Վարձատուի և Տարածքի սեփականատիրոջ միջև կնքված 06.07.2006թ-ի թիվ 6302 անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագրի 5.3.3. կետով և սեփականատիրոջ կողմից տրված համաձայնությամբ:

2. ՎԱՐՁԱՎՃԱՐԸ և ՎՃԱՐՄԱՆ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐԸ

2.1. Տարածքի վարձավճարի ամսեկան չափը կազմում է մեկ քառակուսի մետրի համար՝ 11 000 (տասնմեկ հազար) ՀՀ դրամ (ներառյալ՝ ԱԱՀ), ընդամենը՝ 2.597.100 (երկու միլիոն հինգ հարյուր իննսունյոթ հազար մեկ հարյուր) ՀՀ դրամ (ներառյալ ԱԱՀ), այսուհետ՝ Վարձավճար որը ներառում է՝

ա) Տարածքի Վարձավճարը,

բ) Պայմանագրով մատուցվող ծառայությունների վճարները:

2.2. Ենթավարձակալի կողմից պայմանագրով նախատեսված վճարումները չկատարելու դեպքում Վարձատուն կարող է Ենթավարձակալից պահանջել վճարելու տույժ՝ ամսական վարձավճարի կամ վճարման ենթակա գումարի (որն առավել մեծ է) 0.1 տոկոսի չափով յուրաքանչյուր ժամկետանց օրվա համար:

2.3. Յուրաքանչյուր ամսվա համար Ենթավարձակալը պարտավոր է վարձավճարը վճարել Վարձատուին ոչ ուշ, քան մինչև հաշվետու (տվյալ) ամսվա վերջին բանկային օրը, Վարձատուի կողմից ներկայացված փոխանցման հաշվի հիման վրա: Վճարումների համար հաշվարկը կատարվում է Տարածքը Ենթավարձակալին հանձնելու պահից:

2.4. Ենթավարձակալը վճարում է վարձավճարը Վարձատուի բանկային հաշվին դրամական փոխանցման միջոցով և վճարված է համարվում գումարը Վարձատուի բանկային հաշվին մուտքագրվելու օրը:

2.5. Պայմանագրով բոլոր վճարումները պետք է կատարվեն ՀՀ դրամով:

2.6. Յուրաքանչյուր հաշվետու ամսվա համար մինչև հաջորդող ամսվա 5-ը Ենթավարձակալին է ներկայացվում հաշվարկային փաստաթղթեր, որը հավաստում է Պայմանագրի 1.1 ենթակետերում նշված Տարածքների տրամադրումը:

2.7. Ենթավարձակալի կողմից Վարձատուին վճարվող բոլոր դրամական միջոցները պետք է վճարվեն Վարձատուին առանց պահանջի զիջման կամ հաշվանցման:

3. ՏԱՐԱԾՔԻ ՀԱՆՁՆՈՒՄ-ԸՆԴՈՒՆՈՒՄ

3.1. Տարածքը Վարձատուի կողմից Ենթավարձակալին հանձնվել է 01.04.2018 /երկու հազար տասնութ թվականի ապրիլի մեկից/:

3.2. Տարածքը Վարձատուի կողմից հանձնելը և Ենթավարձակալի կողմից դրա ընդունելը պետք է իրականացվի Տարածքի հանձնման-ընդունման ակտով, որում պետք է նշվեն կամ կցվեն՝

3.2.1. Տարածքի պատկանելիքները (այդ թվում՝բաժանելի բարելավումներ),

3.2.2. Տարածքի օգտագործմանը լրիվ կամ մասնակիորեն խոչընդոտող թերությունները,

3.2.3. Տարածքի նկատմամբ երրորդ անձանց իրավունքները, եթե այդպիսիք առկա են,

3.2.4 Այլ անհրաժեշտ տվյալներ կամ փաստաթղթեր, եթե Կողմը կցանկանա դրանք նշել կամ կցել ակտին:

3.3. Պայմանագրի գործողության ավարտի կամ Պայմանագրի վաղաժամկետ դադարեցման կամ լուծման պահից 10 (տաս) օրյա ժամկետում Տարածքը պետք է հանձնվի Վարձատուին՝ 3.3 ենթակետով նախատեսված կարգով: Պայմանագրի գործողության ավարտի կամ Պայմանագրի վաղաժամկետ դադարեցման կամ լուծման պահից հետո մինչեւ Տարածքի վերադարձը, Տարածքի պահման յուրաքանչյուր օրվա համար Ենթավարձակալի կողմից վճարվում է Վարձավճար այն

4. ՏԱՐԱԾՔԻ ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄԸ ԵՎ ԾԱՌԱՅՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ

4.1. Տարածքը պետք է օգտագործվի բացառապես գրասենյակային և/կամ ներկայացուցչական նպատակների համար:

4.2. Ենթավարձակալը կարող է Տարածքում տեղադրել կամ թույլատրել տեղադրելու բացառապես գրասենյակային գործունեության իրականացման համար անհրաժեշտ գույք կամ սարքավորում:

4.3. Առանց Վարձատուի կողմից նախապես տրված գրավոր համաձայնության Ենթավարձակալը Տարածքի արտաքին կամ ներքին մասում չպետք է տեղադրի կամ թույլատրի տեղադրել ցուցանակներ, ազդագրեր, հայտարարություններ, վահանակներ, լուսատախտակներ եւ այլ տեխնիկական միջոցներ կամ գովազդային նյութեր, որոնք տեսանելի կլինեն Շինության արտաքին մասից:

4.4. 4.3. կետում նշված կարգը չպահպանելու դեպքում Վարձատուն իրավունք ունի պահանջել անհապաղ վերացնել կամ Ենթավարձակալի հաշվին անձամբ վերացնել Տարածքում առկա ցանկացած տեխնիկական միջոց, գովազդային նյութ կամ ներքին հարդարանքի բաղկացուցիչ:

4.5. Ենթավարձակալը չպետք է առանց Վարձատուի համաձայնության օգտագործի «Էրեբունի-Պլազա» բառերը, դրանց թարգմանությունները կամ հոլովվածները, բացառությամբ դրանց գործածությունը որպես գործունեության վայր հիշատակելիս:

4.6. Վարձատուն չպետք է առանց Ենթավարձակալի համաձայնության օգտագործի «ՀՀ Նախագահի աշխատակազմ պետական կառավարչական հիմնարկը» բառերը, դրանց թարգմանությունները կամ հոլովվածները, բացառությամբ դրանց օգտագործմանը՝ Ենթավարձակալի որպես Տարածքի վարձակալ հանդիսանալու փաստը նշելու նպատակով:

4.7. Ենթավարձակալը չպետք է Տարածքում իրականացնի կամ թույլատրի իրականացնել օրենքով, այլ իրավական ակտերով արգելված, ինչպես նաև Պայմանագրով չնախատեսված այլ գործունեություն:

4.8. Շինությունը ապահովված է անվտանգության և հակահրդեհային ազդանշանային համակարգով, գոյություն ունի հրդեհային և այլ արտակարգ իրավիճակների համար նախատեսված հակահրդեհային աստիճանավանդակ:

4.9. Վարձատուն պարտավոր է իր ներքին միացման ցանցի միջոցով Ենթավարձակալին հասցնել էլեկտրաէներգիա: Վարձատուի համաձայնությամբ, Ենթավարձակալի և էներգամատակարարի միջև կնքված պայմանագրով Ենթավարձակալը դառնում է սպառող և իր կողմից փաստացի սպառված էներգիայի դիմաց վճարում է էներգամատակարարին ըստ համապատասխան հաշվիչի ցուցմունքի, Ենթավարձակալի անունով ներկայացված հաշիվների հիման վրա: Վարձատուն իրավունք ունի հսկողություն իրականացնել Ենթավարձակալի կողմից էներգիայի օգտագործման և էներգասարքավորումների տեխնիկական վիճակի նկատմամբ, իսկ Ենթավարձակալը պարտավոր է պահպանել էներգետիկ ցանցի շահագործման անվտանգությունը և էներգիայի սպառման կանոնները: Ենթավարձակալը պարտավոր է Տարածքում օգտագործվող էլեկտրական սարքավորումների ցանկը համաձայնեցնել Վարձատուի հետ:

4.10. Վարձատուն պարտավոր է ապահովել Տարածքի սպասարկման համար անհրաժեշտ հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների լուսավորվածությունը՝ ցերեկային և գիշերային ռեժիմներով:

4.11. Վարձատուն պատասխանատվություն չի կրում Ենթավարձակալի առջև, եթե որևէ կենցաղային ծառայություն դառնում է անպիտան մատակարարման աղբյուրից կամ Վարձատուի ողջամիտ հսկողությունից դուրս որևէ այլ պատճառով:

4.12. Վարձատուն պարտավորվում է թույլ չտալ կողմնակի անձանց մուտքը Շինություն այլ կերպ, քան Վարձատուի կողմից սահմանված անցագրային և ներօբյեկտային ռեժիմի հիման վրա:

4.13. Վարձատուն պարտավոր է իր ընդհանուր ջեռուցման, օդափոխության և օդի լավորակման համակարգերի միջոցով, Ենթավարձակալին հնարավորություն ընձեռնել ապահովելու Տարածքի ջեռուցումը, օդափոխությունը, և օդի լավորակումը: Վարձատուն պարտավոր է վերացնել ջեռուցման, օդափոխության և օդի լավորակման համակարգերի խափանումները, բացառությամբ այն դեպքերի երբ նշված խափանումներն առաջացել են համակարգերը Վարձակալի կողմից՝ օգտագործման սահմանված կանոնների խախտմամբ օգտագործելու հետևանքով:

4.14. Վարձատուն պարտավոր է ապահովել սանիտարական կանոններին և նորմերին համապատասխանող ընդհանուր օգտագործման սանհանգույցների առկայությունը: Վարձակալը պարտավորվում է օգտագործել սանհանգույցները իր նշանակությանը համապատասխան՝ մասնավորապես ձեռնպահ մնալ սանհանգույցներում սպասքեղենի լվացումից:

4.15. Վարձատուն պարտավոր է ապահովել Շինության ներսում Տարածքի օգտագործման համար անհրաժեշտ ընդհանուր օգտագործման տարածքների ջեռուցումը, օդափոխությունը և օդի լավորակումը՝ համապատասխան եղանակային ռեժիմներով:

5. ԲԱՐԵԼԱՎՈՒՄՆԵՐ

5.1. Ենթավարձակալի կատարած բաժանելի բարելավումները համարվում են նրա սեփականությունը:

5.2. Ենթավարձակալը պարտավոր է բաժանելի և անբաժանելի բարելավումներ կատարելու համար ստանալ Վարձատուի գրավոր համաձայնությունը:

5.3. Վարձատուի գրավոր համաձայնության հիման վրա Ենթավարձակալի կողմից կատարված Տարածքի անբաժանելի բարելավումները, ինչպես նաև հոսանքակիր և հեռահաղորդակցության լարանցումները կատարվում են Ենթավարձակալի հաշվին և ենթակա չեն հատուցման Վարձատուի կողմից:

6. ՎԵՐԱՆՈՐՈԳՈՒՄՆԵՐ

6.1. Վարձատուն պարտավոր է իրականացնել Տարածքի հիմնական վերանորոգումը: Եթե Վարձատուն չի կատարում հիմնական վերանորոգումը, Ենթավարձակալն իրավունք ունի կատարել անհետաձգելի անհրաժեշտության հիմնական վերանորոգումը և Վարձատուից պահանջել միայն վերանորոգման արժեքը:

6.2. Ենթավարձակալը պարտավոր է կատարել Տարածքի ընթացիկ վերանորոգումներ: Ընթացիկ վերանորոգման նյութերի քանակը և որակը Ենթավարձակալը նախապես պետք է համաձայնեցնի Վարձատուի հետ: Եթե Ենթավարձակալը ի վիճակի չէ իրականացնել ընթացիկ վերանորոգումներ, ապա Վարձատուն իրավունք ունի իրականացնել ընթացիկ վերանորոգումը և պահանջել լրացուցիչ վարձավճար՝ մինչև Վարձատուի կողմից կատարված ծախսերի լրիվ հատուցումը, կամ պահանջել միանվագ հատուցում՝ իր ընտրությամբ:

6.3. Ենթավարձակալը պետք է պահպանի Տարածքի ներքին հարդարանքը, Տարածքի բոլոր դռները, էլեկտրական և այլ մեխանիկական սարքավորումները, որոնք տեղադրված են Վարձատուի կողմից:

6.4. Եթե Վարձատուն Տարածքում աշխատանք է իրականացնում ի շահ Ենթավարձակալի և նրա գրավոր ձևով արտահայտված խնդրանքով, ապա այդպիսի աշխատանքների ընթացքում առաջացած վնասը պետք է վերականգնվի Ենթավարձակալի կողմից:

6.5. Եթե Ենթավարձակալը Վարձատուի համաձայնությամբ Տարածքում իրականացնում է ձևափոխություն, ապա Պայմանագրի գործողության ավարտի կամ Պայմանագրի վաղաժամկետ դադարեցման կամ լուծման պարագայում Ենթավարձակալը չի պարտավորվում Տարածքը հանձնելու պահին այն բերել իր նախկին տեսքին, ինչպես նաև իրավունք չունի Վարձատուից պահանջելու փոխհատուցում՝ իրականացված փոփոխությունների համար: Սույն կետի համաձայն Վարձատուն համաձայնվում է, որ իր համաձայնությամբ իրականացված փոփոխությունները Տարածքը հետ վերադարձնելու դեպքում այն պետք է հանձնվի նշված կարգով իրականացված փոփոխություններով:

7. ԿՈՂՄԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

7.1. Վարձատուն իրավունք ունի՝

7.1.1. պահանջել Ենթավարձակալից Տարածքն օգտագործել Պայմանագրի պայմաններին և դրա նշանակությանը համապատասխան,

7.1.2. Ենթավարձակալի կողմից վարձը վճարելու ժամկետների ուշացման դեպքում

7.1.3. Եթե Ենթավարձակալը Տարածքից օգտվում է Պայմանագրի պայմաններին կամ դրա նշանակությանը անհամապատասխան կամ չի կատարում Պայմանագրով նախատեսված իր պարտականությունները, պահանջել լուծելու Պայմանագիրը և հատուցելու վնասները,

7.1.4. սահմանել Ենթավարձակալի համար պարտադիր կատարման ենթակա Կանոններ և Կարգեր, որոնք վերաբերվում են Շինության ներսում թույլատրվող և արգելվող գործողություններին՝ առանց Տարածքի նպատակային նշանակությամբ օգտագործելը խոչնդոտելուն, ինչպես նաև փոփոխել դրանք:

7.1.5. Ենթավարձակալի կողմից պայմանագրի 3.1 կետում նշված ժամկետի ավարտից հետո Տարածքը Վարձատուից չընդունելու դեպքում միակողմանիորեն հրաժարվել Պայմանագիրը կատարելուց՝ այդ մասին գրավոր ծանուցելով Ենթավարձակալին:

7.2. Վարձատուն պարտավոր է՝

7.2.1. Տարածքը Ենթավարձակալին հանձնել հանձնման-ընդունման ակտով,

7.2.2. Տարածքը Ենթավարձակալին տրամադրել Պայմանագրի պայմաններին և դրա նշանակությանը համապատասխանող վիճակում,

7.2.3. Ենթավարձակալին տրամադրել Պայմանագրով սահմանված պայմաններին և նպատակային նշանակությանը համապատասխան օգտագործելու համար Տարածքի վերաբերյալ անհրաժեշտ տեղեկատվությունը,

7.2.4. չմիջամտել Ենթավարձակալի գործունեությանը և չխոչընդոտել Ենթավարձակալի կողմից Տարածքը տիրապետելուն և օգտագործելուն, բացառությամբ Պայմանագրով նախատեսված դեպքերի,

7.2.5. իր հաշվին կատարել Տարածքի հիմնական վերանորոգման աշխատանքները,

7.2.6. Ենթավարձակալին նախազգուշացնել Տարածքի նկատմամբ ծագող երրորդ անձանց բոլոր իրավունքների /գրավի, սերվիտուտի իրավունքի և այլն/ մասին,

7.2.7. Ենթավարձակալին ստորագրությամբ ծանոթացնել կանոններին և կարգերին պայմանագիրը կնքելուց առաջ կամ հետո (Վարձատուի ընտրությամբ), իսկ փոփոխություններ կատարելու դեպքում՝ 3 օրվա ընթացքում,

7.2.8. պատշաճորեն կատարել Պայմանագրով նախատեսված Վարձատուի այլ պարտականությունները:

7.3. Ենթավարձակալն իրավունք ունի՝

7.3.1. Պայմանագրի գործողության ընթացքում իր հայեցողությամբ օգտվել Տարածքից և Տարածքի սպասարկման համար անհրաժեշտ տարածքներից,

7.3.2. Կատարել շին-մոնտաժային և այլ աշխատանքներ (կառուցում, վերակառուցում և վերանորոգում) միայն Վարձատուի գրավոր համաձայնությամբ՝ պահպանելով ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված համապատասխան պահանջները և կարգերը (այդ թվում՝ շինարարության համար անհրաժեշտ թույլատվությունների ստացում, նախագծերի հաստատում և այլն),

7.3.3. Վարձատուի կողմից պայմանագրի 3.1. կետում նշված ժամկետի ավարտից հետո Տարածքը Ենթավարձակալին չհանձնելու դեպքում միակողմանիորեն հրաժարվել պայմանագիրը կատարելուց, այդ մասին գրավոր ծանուցելով Վարձատուին:

7.4. Ենթավարձակալը պարտավոր է՝

7.4.1. Տարածքն օգտագործել Պայմանագրի պայմաններին և Տարածքի նպատակային նշանակությանը համապատասխան և այն պահել պատշաճ վիճակում,

7.4.2. ժամանակին մուծել Պայմանագրով նախատեսված վարձավճարը,

7.4.3. Վարձատուին անմիջապես տեղեկացնել Տարածքին պատճառված ցանկացած վնասի, Տարածքում տեղի ունեցած վթարների կամ այլ իրադարձությունների, ինչպես նաև Տարածքին սպառնացող վտանգների մասին և ժամանակին ձեռնարկել բոլոր հնարավոր միջոցները վտանգի կանխարգելման համար,

7.4.4. ամբողջ ծավալով հատուցել իր աշխատակիցների կամ այցելուների մեղքով Տարածքին և Վարձատուի այլ գույքին պատճառված վնասը,

7.4.5. Տարածքն օգտագործելիս պահպանել ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված պարտադիր կանոնները (սանիտարահիգիենիկ, հրդեհային անվտանգության և այլն),

7.4.6. Տարածքը, ներառյալ 6.5 ենթակետով իրականացված ձևափոխությունները, Վարձատուին վերադարձնել իր կողմից ստացված վիճակում՝ հաշվի առնելով բնականոն մաշվածությունը,

7.4.7. ապահովել տարածքի, ինժեներական ցանցերի, հաղորդակցության ուղիների և սարքավորումների պահպանվածությունը,

7.4.8. առանց Վարձատուի գրավոր համաձայնության չկնքել պայմանագրեր և չմտնել գործարքների մեջ (գրավի պայմանագրեր, իրավաբանական անձի կանոնադրական (բաժնեհավաք) կապիտալի մեջ Տարածքի կամ դրա մի մասի վարձակալության իրավունքի ներդրում, ենթավարձակալության հանձնում, այլ անձանց Տարածքը օգտագործել թույլատրել և այլն): Առանց Վարձատուի գրավոր համաձայնության Ենթավարձակալի կողմից նման գործարքներ կնքելը Պայմանագիրը միակողմանիորեն լուծելու հիմք է:

7.4.9. պահպանել Վարձատուի կողմից սահմանված կանոնները և կարգերը Տարածքում, Շինությունում և դրանց օգտագործման համար անհրաժեշտ այլ տարածքներում:

7.4.10. պատշաճորեն կատարել Պայմանագրով նախատեսված Ենթավարձակալի այլ պարտականությունները:

8. ՎԱՐՁԱՏՈՒԻ ՄՈՒՏՔ ԳՈՐԾԵԼԸ

8.1. Ենթավարձակալին նախապես ծանուցելուց հետո Վարձատուն կամ նրա կողմից լիազորված անձը կարող են մուտք գործել Տարածք, որպեսզի.

ա/ Տարածքը ներկայացնեն ապագա գնորդներին, փոխատուներին /վարկատուներին/ կամ վարձակալներին՝ սույն պայմանագրի գործողության ժամկետի վերջին 6 /վեց/ ամիսների ընթացքում,

բ/ պարզեն, թե արդյոք Վարձակալը իրականացնում է Պայմանագրով նախատեսված բոլոր պարտականությունները,

գ/ ապահովեն Պայմանագրով նախատեսված ծառայությունների մատուցումը,

դ/ ծանուցումներ ներկայացնեն պարտականությունների չկատարման մասին,

ե/ իրականացնեն Պայմանագրով Վարձատուին վերապահված վերանորոգումները կամ հարակից տարածքի կամ կոմունալ հարմարությունների, տեխնիկական սարքավորումների վերանորոգումները, կամ Շինության կամ դրա մի մասի վերանորոգումները:

8.2. Եթե Շինությունում կամ Տարածքում շինարարական աշխատանքներ իրականացնելու համար անհրաժեշտ է մուտք գործել Տարածք, ապա այդ աշխատանքները Տարածքի ներսում պետք է կատարվեն Կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ սահմանված ժամերին:

8.3. Վթարային իրավիճակներում Վարձատուն իրավունք ունի Ենթավարձակալի համապատասխան աշխատողի ներկայությամբ եւ ուղեկցմամբ մուտք գործել Տարածք վերը նշված իրավիճակները վերացնելու նպատակով: Ենթավարձակալի համապատասխան աշխատողի բացակայության դեպքում կամ անհրաժեշտությամբ պայմանավորված այլ դեպքերում վերոհիշյալ նպատակին հասնելու համար Վարձատուն իրավունք ունի մուտք գործել Տարածք այլ միջոցների օգտագործմամբ, այդ մասին անմիջապես տեղեկացնելով Ենթավարձակալին, այդ դեպքերի համար նախատեսված կապի միջոցով, որոնք գրավոր կհամաձայնեցվեն կողմերի միջեւ: Ենթավարձակալը Վարձատուի պահանջով պետք է վճարի այն բոլոր վերանորոգման ծախսերը, որոնք առաջացել են Վարձատուի կողմից ուժով Տարածք մուտք գործելու արդյունքում, եթե վթարային իրավիճակն առաջացել է Ենթավարձակալի մեղքով:

8.4. Տարածքից Ենթավարձակալին պատկանող գույքի, այդ թվում նրա դրամի, այլ արժութային արժեքների, արժեթղթերի և այլ թանկարժեք գույքի, կորստի, պակասորդի կամ վնասվածքի դեպքում

9. ԼՈՒՍԱՎՈՐՈՒԹՅԱՆ ԲԱՑԱԿԱՅՈՒԹՅՈՒՆ

9.1. Լույսի, օդի կամ որևէ տեսարանի քանակի կրճատումը կամ մեկուսացումը որևէ կառույցի պատճառով, որը կառուցվել է Շինության հարակից հողատարածքում, որևէ կերպ չպետք է ազդեն սույն Պայմանագրի վրա կամ Վարձատուի համար պարտավորություններ առաջացնեն:

10. ԱՎԵՐՎԱԾՈՒԹՅՈՒՆ ԿԱՄ ՎՆԱՍՎԱԾՔ

10.1. Եթե Տարածքը կամ դրա սպասարկման համար անհրաժեշտ տարածքը կամ դրանց մի մասը վնասվել են հրդեհի, երկրաշարժի, անկանխատեսելի կամ այլ պատահարի արդյունքում, ապա Վարձատուն պետք է անհապաղ ձեռնամուխ լինի դրանց վերացմանը, եթե վնասների վերացումը հնարավոր է 90 օրվա ընթացքում:

11. ԳԱՂՏՆԻՈՒԹՅՈՒՆԸ

11.1. Կողմերը պարտավորվում են մշտապես պահպանել իրենց գործունեության գաղտնիությունը և չհրապարակել այդ գործունեության ընթացքում իրենց հայտնի դարձած մասնագիտական, գործարարական, ֆինանսական, բանկային և այլ գաղտնիք հանդիսացող կամ պարունակող որևէ տեղեկատվություն մյուս կողմի վերաբերյալ, բացառությամբ օրենքով նախատեսված դեպքերի:

12. ԿՈՂՄԵՐԻ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ

12.1. Վարձատուն պատասխանատվություն չի կրում Տարածքի այն թերությունների համար, որոնք նա նշել է սույն պայամանագիրը կնքելիս, կամ որոնք հայտնի են եղել Ենթավարձակալին կամ պետք է հայտնաբերվեին Ենթավարձակալի կողմից Տարածքը զննելիս:

12.2. Ենթավարձակալը պատասխանատվություն է կրում Տարածքի փչացման, կորստի կամ այլ կերպ վնասման համար, եթե դրանք արդյունք են Ենթավարձակալի, նրա աշխատողների կամ այցելուների գործողությունների:

12.3. Պայմանագրով նախատեսված տուժանքը վճարելը չի ազատում Ենթավարձակալին վնասները ամբողջ ծավալով հատուցելու պարտականությունից, եթե այլ բան նախատեսված չէ սույն Պայմանագրով:

12.4. Պայմանագրով նախատեսված տուժանքը վճարելը չի ազատում Վարձատուին վնասները ամբողջ ծավալով հատուցելու պարտականությունից, եթե այլ բան նախատեսված չէ սույն Պայմանագրով:

12.5. Եթե Ենթավարձակալը պայմանագիրը դադարելուց հետո չի վերադարձրել Տարածքը կամ այն վերադարձրել է ժամկետի խախտմամբ, ապա Վարձատուն իրավունք ունի վարձավճար պահանջել կետանցի ամբողջ ժամանակահատվածի համար:

12.6. Վարձատուն պատասխանատվություն չի կրում Ենթավարձակալի առջև Շինության այլ Ենթավարձակալի կամ ժամանակավոր բնակչի կողմից սահմանված կանոնների և կարգերի չպահպանման համար:

12.7. Սույն պայմանագրով ստանձնած պարտավորությունները չկատարելու կամ ոչ պատշաճ կատարելու դեպքում Վարձատուից գանձվում է տուգանք՝ սույն պայմանագրի գնի 0,5 %-ի չափով:

12.8. Սույն պայմանագրով նախատեսված՝ Վարձատուի նկատմամբ հաշվարկված տուգանքներն և տույժերը հաշվարկվում և հաշվանցվում են Վարձատուին վճարվող գումարներից:

12.9. Այն դեպքում, երբ «Գնումների մասին» ՀՀ օրենքով նախատեսված կարգով գնումների մասին ՀՀ օրենսդրության պահանջների կատարման վերահսկողության կամ բողոքների քննության արդյունքում արձանագրվում է, որ գնման գործընթացում մինչև սույն պայմանագրի կնքումը Վարձատուն ներկայացրել է կեղծ փաստաթղթեր (տեղեկություններ և տվյալներ), ապա այդ հիմքերը ի հայտ գալուց հետո Ենթավարձակալն իրավունք ունի միակողմանի լուծել սույն գնման պայմանագիրը, եթե արձանագրված խախտումները մինչև սույն պայմանագրի կնքումը հայտնի լինելու դեպքում գնումների մասին օրենսդրության համաձայն հիմք կհանդիսանային սույն պայմանագիրը չկնքելու համար: Ընդ որում, Ենթավարձակալը չի կրում պայմանագրի միակողմանի լուծման հետևանքով Վարձատուի համար առաջացող վնասների կամ բաց թողնված օգուտի ռիսկը.

իսկ Վարձատուն պարտավոր է ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով փոխհատուցել Ենթավարձակալի կրած վնասներն, այն ծավալով, որը չի ծածկվում մինչև սույն պայմանագրի լուծումը՝ պայմանագրի կատարմամբ Ենթավարձակալի ստացածով:

12.10. Եթե սույն պայմանագրի գնի հիմնավորվածության և արժանահավատության փորձաքննության արդյունքում պայմանագրի գինը որակվում է շուկայական գնից տասը տոկոս բարձր, և Վարձատուն չի համաձայնում այդ չափով գնի նվազեցմանը, ապա Ենթավարձակալը սույն պայմանագրով նախատեսված կարգով միակողմանիորեն լուծում է պայմանագիրը և չի կրում պայմանագրի լուծման հետևանքով առաջացող վնասների կամ բաց թողնված օգուտի ռիսկը:

13. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ՎԱՂԱԺԱՄԿԵՏ ԼՈՒԾՈՒՄԸ

13.1. Պայմանագիրը կարող է վաղաժամկետ լուծվել ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգրքի 622-րդ, 623-րդ հոդվածներով նախատեսված կարգով և հիմքերով, ինչպես նաև Պայմանագրով նախատեսված այլ հիմքերով:

13.2. Կողմերն իրավունք ունեն միակողմանիորեն հրաժարվելու սույն Պայմանագրից մինչև դրա ժամկետի ավարտը, այդ մասին նախօրոք՝ 1 /մեկ/ ամիս առաջ գրավոր ծանուցելով մյուս Կողմին, առանց որևէ պարտավորություններ կրելու:

13.3. Սույն պայմանագիրը չի կարող մասնակիորեն կամ ամբողջությամբ լուծվել կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ՝ բացառությամբ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով սույն պայմանագրով նախատեսված գնումը կատարելու համար անհրաժեշտ ֆինանսական հատկացումների նվազեցման դեպքերի:

14. ՕՐԵՆՔԻ ԿԻՐԱՌՈՒՄԸ ԵՎ ՎԵՃԵՐԻ ԼՈՒԾՈՒՄԸ

14.1. Պայմանագրի գործողության ընթացքում Կողմերը ղեկավարվում են ՀՀ օրենսդրությամբ:

14.2. Պայմանագրի հետ կապված վեճերը Կողմերը կձգտեն լուծել բանակցությունների միջոցով:

14.3. Կողմերի միջև համաձայնության չգալու դեպքում վեճերը ենթակա են լուծման ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

14.4. Սույն հոդվածով սահմանված բանակցությունների ընթացակարգը պարտադիր բնույթ չի կրում և չի զրկում Կողմերին իրենց իրավունքների պաշտպանության հայցով անմիջականորեն դատարան դիմելու իրավունքից:

15. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԺԱՄԿԵՏԸ, ՓՈՓՈԽՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ ԵՎ ԼՐԱՑՈՒՄՆԵՐԸ

15.1. Ղեկավարվելով ՀՀ գործող քաղաքացիական օրենսգրքի 441 հոդվածի 2-րդ կետով՝ Կողմերը սահմանում են, որ սույն Պայմանագրի պայմանները ենթավարձակալական հարաբերությունների նկատմամբ կիրառվում է 01.04.2018 (երկու հազար տասնութ թվականի ապրիլի մեկից) սկսած:

15.2. Պայմանագիրը կնքվում է մինչև 31.08.2018 (երկու հազար տասնութ թվականի օգոստոսի երեսունմեկը) ներառյալ ժամկետով:

15.3. Պայմանագրում կատարվող փոփոխությունները և լրացումները կողմերը քննարկում են մեկ ամսյա ժամկետում և ձևակերպում լրացուցիչ համաձայնագրերով:

15.4. Սույն պայմանագիրը կարող է փոփոխվել կամ լրացվել միայն կողմերի՝ նոտարական կարգով վավերացված գրավոր համաձայնությամբ:

15.5. Սույն պայմանագրի ժամկետը կարող է երկարաձգվել մինչև այդ ժամկետը լրանալը՝ սույն պայմանագրի կողմերից որևէ մեկի առաջարկության առկայության դեպքում՝ պայմանով, որ՝

ա/ Ենթավարձակալի մոտ չի վերացել գնման առարկայի օգտագործման պահանջը.

բ/ եթե դա Ենթավարձակալի գործողության կամ անգործության հետևանք չէ:

16.1. Սույն պայմանագրի նոտարական վավերացման, ենթավարձակալության իրավունքի պետական գրանցման համար օրենքով սահմանված պետական պարտադիր վճարները կատարվում են Ենթավարձակալի կողմից և հաշվին:

16.2. Կողմերի անվանման, գտնվելու վայրի, բանկային վավերապայմանների փոփոխման կամ վերակազմավորման դեպքում նրանք պարտավոր են երկշաբաթյա ժամկետում միմյանց գրավոր տեղեկացնել այդ փոփոխությունների մասին:

16.3. Սույն պայմանագիրը կազմված է հայերեն լեզվով՝ չորս օրինակից, որոնք ունեն հավասար իրավաբանական ուժ: Յուրաքանչյուր կողմին տրվում է մեկական օրինակ, մեկ օրինակը մնում է նոտարի մոտ, իսկ մեկ օրինակը ներկայացվում է Կադաստրի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանմանը:

16.4. Սույն պայմանագիրը հանդիսանում է այն միակ փաստաթուղթը, որը կարգավորում է պայմանագրի առարկա հանդիսացող Տարածքի ինչպես նաև պայմանագրի հետ կապված կամ դրանցից բխող հարաբերությունները: Սույն պայմանագիրը դադարեցնում է նույն առարկայի հետ կապված կամ դրանից բխող բոլոր նախկին համաձայնությունները:

ՎԱՐՁԱՏՈՒ՝	ԵՆԹԱՎԱՐՁԱԿԱԼ՝
«Էրեբունի-Պլազա» ՍՊԸ	Վարչապետի աշխատակազմ պետական մարմին
ՀՎՀՀ՝ 02580003	
Բանկ«ԱԿԲԱ-ԿՐԵԴԻՏ ԱԳՐԻԿՈԼ ԲԱՆԿ» ՓԲԸ	ՀՎՀՀ՝ 02505554
h/h 220410125490000	
Լիազորված անձ՝ Վահրամ Մարտիրոսյան	Լիազորված անձ՝ Հարություն Մկրտումյան
/ստորագրություն/	/ստորագրություն/

Նոտարական ակտի կոդ: 845-20180824-37-2916077
Նոտարական ակտի գաղտնագիր: JBMU4B

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ, ՔԱՂԱՔ ԵՐԵՎԱՆ.
ԵՐԿՈՒ ՀԱԶԱՐ ՏԱՍՆՈՒԹ ԹՎԱԿԱՆԻ ՕԳՈՍՏՈՍԻ ՔՍԱՆՉՈՐՍԻՆ
Սույն պայմանագիրը վավերացված է իմ Հայաստանի Հանրապետության «ԵՐԵՎԱՆ» նոտարական տարածքի նոտար՝ ՄԵՐԻ ՍԱՐԳՍՅԱՆԻՍ կողմից: Կողմերը պայմանագիրը ստորագրեցին իմ ներկայությամբ: Պայմանագիրը ստորագրողների ինքնությունը ստուգված է, գործունակությունը՝ պարզված, ինչպես նաև իրավաբանական անձի՝ նրա ներկայացուցչի լիազորությունները, անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականատիրոջ իրավունքները ստուգված են: Հայաստանի Հանրապետության քաղաքացիական Օրենսգրքի 611 (վեցհարյուրտասնմեկ) հոդվածին համաձայն սույն պայմանագրից ծագող իրավունքները ենթակա են գրանցման Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանումում, սպասարկման գրասենյակում:

Գրանցված է գրանցամատյան թիվ 444 ով

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

Նոտար Մերի Մնացականի Սարգսյան

«ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ ԵՄ»
«ԳԱՈՆԻ» ՍՊԸ-ի տնօրեն
Մ. Խաչատրյան
Կ.Տ.
«15» «Դեկտեմբեր» 2015թ.

ՍԽԵՄԱ

«Երեբունի-Պլազա» ՍՊԸ
Անուն, ազգանուն (անվանում)

Մարզ----------Համայնք----Երևան----Հասցե----Վ.Սարգսյան 26/1----------

6-րդ հարկ

Ենթավարձակալվող տարածքներ
S=236.1 քմ

ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾ

«Էրեբունի-Պլազա» ՍՊԸ

Անուն, ազգանուն (անվանում)

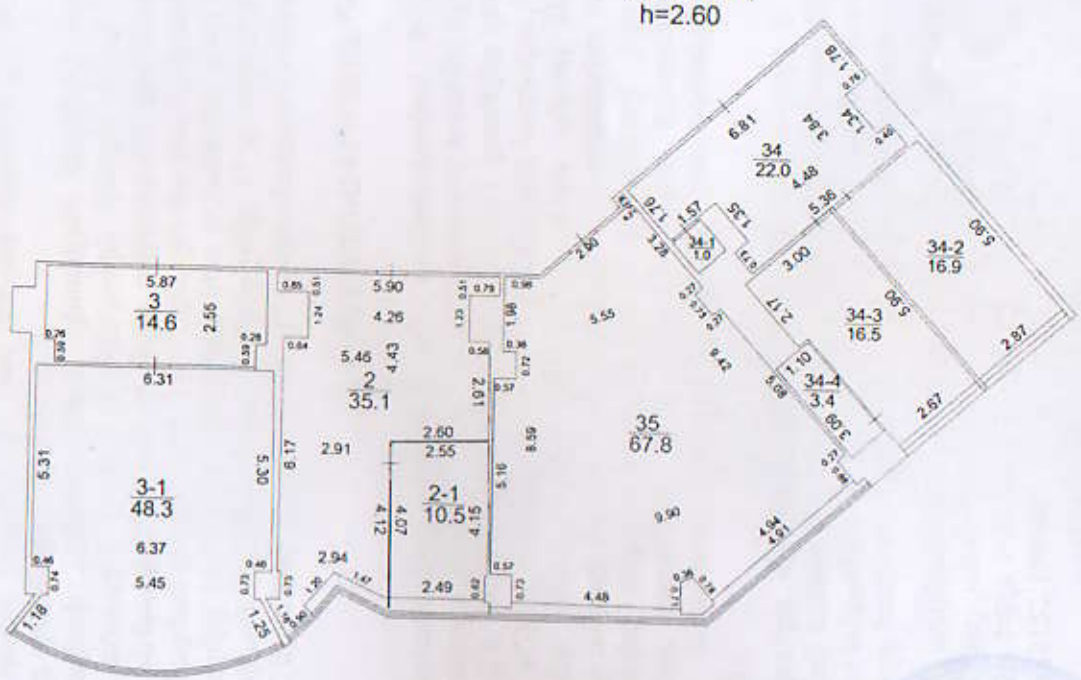
Մարզ---------- Համայնք Երևան Հասցե Վ.Սարգսյան 26/1

Մասշտաբ 1:200

«ՀԱՍՏԱՏՈՒՄ

«ԳԱՌՆԻ» ՍՊԸ-ի տն

Կ.Տ. Մ. Խաչատ

«15» «Դեկտեմբեր» 20

6-րդ հարկ
h=2.60