

Լոտարական ակտի կոդ: 595-20190215-37-3524741

Լոտարական ակտի գաղտնագիր: 220ABN

ՀՀ-2019-05022-19/05

01.02.2019թ.



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ
ՎԱՐՉԱՎԱԼՈՒԹՅԱՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ
ՀՀ քաղաք Ստեփանավան Լոռու մարզ
Երկու հազար տասնինը թվականի, փետրվարի տասնհինգին

Մենք՝ **ԱՐԹՈՒՐ ԱՇՈՏԻ ԶԱԼԱՆԹԱՐՅԱՆՍ**, ծնված՝ 21/07/1962թ-ին, ՀՅՀ՝ 3107620270, անձնագիր՝ AM0246098, տրված՝ 053-ի կողմից, 28/03/2011թ-ին, հաշվառված՝ ԼՈՌԻ, ՍՏԵՓԱՆԱՎԱՆ, ՍՏԵՓԱՆԱՎԱՆ, ՄՅԱՍՆԻԿՅԱՆ 2 ՆՐԲ., 11 Տ, այսուհետ՝ Վարձատու, մի կողմից և **ՀՀ Լոռու մարզ, Ստեփանավան համայնք**, ի դեմս համայնքի ղեկավար **Միքայել Մինասի Ղարաքեչեչյանի**, ծնված՝ 23/07/1959թ., անձնագիր՝ AN0744777, տրված 053-ի կողմից, տրման ամսաթիվը՝ 09/12/2013, ՀՅՀ՝ 3307590049, հաշվառված՝ ԼՈՌԻ, ՍՏԵՓԱՆԱՎԱՆ, ՄԻՔԱՅԵԼՅԱՆ 1 ՆՐԲ., 9 Տ, այսուհետ՝ Վարձակալ, մյուս կողմից, համաձայն 13 փետրվարի 2019թվ. Ստեփանավան համայնքի ղեկավարի թիվ 36 որոշման՝ կնքեցին սույն պայմանագիրը հետևյալի մասին:

1. Պայմանագրի առարկան

1.1. Սույն պայմանագրով Վարձատուն պարտավորվում է վճարի դիմաց Վարձակալի ժամանակավոր տիրապետմանը և օգտագործմանը հանձնել սեփականության իրավունքով իրեն պատկանող անշարժ գույքը՝ Լոռու մարզի, Ստեփանավան քաղաքի Վիրահայրոց մայրուղի ճախ կողմում գտնվող արտադրամասը, ավտոտնակը, անգարը, պարիսպը և սպասարկման հողամասը (այսուհետ՝ Օբյեկտ)։

- արտադրամասի ընդհանուր մակերեսը կազմում է - 461.6/չորս հարյուր վաթսույմեկ ամբողջ վեց/

- ավտոտնակի ընդհանուր մակերեսը կազմում է - 221.8 քմ /երկու հարյուր քսանմեկ ամբողջ ութ/

- անգարի ընդհանուր մակերեսը կազմում է - 470.4 քմ /չորս հարյուր յոթանասուն ամբողջ չորս/

- պարիսպի ընդհանուր մակերեսը կազմում է - 28.4քմ /քսանութ ամբողջ չորս/

- հողամասի ընդհանուր մակերեսը կազմում է -0.8286 հա /գրո ամբողջ ութ հազար երկու հարյուր ութսույմեկ/

1.2. Օբյեկտը սեփականության իրավունքով պատկանում է Վարձատուին ինչը հավաստվում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Ստեփանավան տարածքային ստորաբաժանման կողմից՝ 22 նոյեմբերի 2004թվ. տրված թիվ 1243700 անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի գրանցման վկայականով:

1.3. Պայմանագիրը կնքելու պահին անշարժ գույքը գրավ դրված չէ, արգելանքի տակ չէ, այլ սահմանափակումներ չկան, թիվ 1243700 անշարժ գույքի սեփականության /օգտագործման/ իրավունքի գրանցման վկայականում գրառված ծածկագրերը, հողամասի նպատակային նշանակությունը և շինությունների մակերեսները՝ 461.6քմ արտադրամաս /ներքին մակերես/, 221.8քմ ավտոտնակ /արտաքին մակերես/, 470.4քմ անգար /արտաքին մակերես/, 28.4քմ պարիսպ, համապատասխանեցված են գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական միասնական էլեկտրոնային մատյանում լրացված տվյալներին՝ 4616քմ արտադրամաս /ներքին մակերես/, 177.44քմ ավտոտնակ /ներքին մակերես/, 423.36քմ անգար /ներքին մակերես/, 28.4քմ պարիսպ; գույքի նկատմամբ որևէ հիմքով սեփականության իրավունքի նոր պետական գրանցումը կկատարվի գույքի հասցեն հասցեավորման կարգի պահանջներին համապատասխանեցնելու դեպքում; առկա է օտարման դեպքում կադաստրային արժեքի վճարման պայման, ինչը հավաստվում է ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի ԼՈՌԻ տարածքային ստորաբաժանման կողմից 11 փետրվարի 2019 թվականին տրված թիվ ՄՏ-11022019-06-0320 միասնական տեղեկանքով:

2. Պայմանագրի ժամկետը

2.1. Սույն պայմանագրի գործողության ժամկետը հաշվարկվում է սկսած 01.02.2019թ.

/փետրվարի մեկից երկու հազար տասնինը/ թվականի և գործում է մինչև 31.12.2019թ.

/դեկտեմբերի երեսույմեկը երկու հազար տասնինը/ թվականը:

3. Կողմերի իրավունքները և պարտականությունները

3.1. Վարձատուն իրավունք ունի՝

3.1.1. Վարձակալից պահանջել Օբյեկտն օգտագործելու սույն պայմանագրի պայմաններին և

Օբյեկտի նշանակությանը համապատասխան.

3.1.2. Վարձակալի կողմից վարձը վճարելու ժամկետների էական խախտման դեպքում նրանից պահանջել վաղաժամկետ մուծելու վարձավճարը.

3.1.3. պահանջել լուծելու պայմանագիրը և հատուցելու վնասները, եթե Վարձակալը Օբյեկտից օգտվում է պայմանագրի պայմաններին կամ նշանակությանն անհամապատասխան.

3.2. Վարձատուն պարտավոր է՝

3.2.1. Օբյեկտը Վարձակալին հանձնել հանձնման-ընդունման ակտով՝ սույն պայմանագիրն ուժի մեջ մտնելու պահից մեկ օրվա ընթացքում: Հանձնման-ընդունման ակտն ստորագրում են Վարձատուն և Վարձակալը.

3.2.2. Օբյեկտը Վարձակալին տրամադրել սույն պայմանագրի պայմաններին և դրա նշանակությանը համապատասխանող վիճակում.

3.2.3. Օբյեկտը Վարձակալին հանձնել դրա բոլոր պատկանելիքներով ու դրան վերաբերվող փաստաթղթերով (տեխնիկական անձնագիր, որակի հավաստագիր և այլն).

3.2.4. Ոչ ուշ քան երեք ամիս առաջ Վարձակալին գրավոր տեղեկացնել Օբյեկտն ազատելու անհրաժեշտության մասին՝ կապված շենքը հիմնական վերանորոգման կանգնեցնելու կամ քաղաքաշինական նկատառումներով այն քանդելու վերաբերյալ սահմանված կարգով ընդունված որոշումների

3.3. Վարձակալն իրավունք ունի՝

3.3.1. պահանջել Վարձատուից սույն պայմանագրի 2 կետում սահմանված ժամկետում իրեն տրամադրել Օբյեկտը.

3.3.2. Վարձատուից պահանջել իրեն տրամադրելու Օբյեկտին վերաբերվող փաստաթղթերը.

3.4. Վարձակալը պարտավոր է՝

3.4.1. Օբյեկտն օգտագործել սույն պայմանագրի պայմաններին և դրա նշանակությանը համապատասխան.

3.4.2. ժամանակին մուծել Օբյեկտն օգտագործելու համար սույն պայմանագրի 4-րդ կետում նախատեսված վճարը (վարձավճարը).

3.4.3. անհրաժեշտության դեպքում կատարել վարձակալված Օբյեկտի ընթացիկ վերանորոգումը, համաձայնեցնելով աշխատանքները Վարձատուի հետ

3.4.4. ապահովել Օբյեկտի ինժեներական ցանցերի, հաղորդակցման ուղիների և սարքավորումների պահպանվածությունը.

3.4.5. Վարձատուի հետ համաձայնեցնել Օբյեկտում կատարվող փակ և բաց լարանցումների, հաղորդակցության ուղիների, վերանախագծումների և վերասարքավորումների աշխատանքները:

3.4.6. վարձակալված տարածքում պահպանել սանիտարա-համաճարագային, պետորշեշվերահսկողության մարմինների պահանջները, ինչպես նաև այն կանոնները և նորմերը, որոնք գործում են Վարձակալի գործունեության ձևերի ու իր վարձակալված Օբյեկտի նկատմամբ.

3.4.7. Օբյեկտը և դրան հարող տարածքը պահպանել պատշաճ սանիտարական վիճակում

3.4.8. Վարձատուին անմիջապես տեղեկացնել ամեն մի վնասվածքի, ինչպես նաև վթարի կամ այլ իրադարձության մասին, որը վնաս է հասցրել (կամ սպառնում է հասցնել) Օբյեկտին, և ժամանակին ձեռնարկել բոլոր հնարավոր միջոցները վտանգի, ինչպես նաև Օբյեկտի հետագա քանդման կամ վնասման կանխարգելման ուղղությամբ.

3.4.9. սույն պայմանագրի ուժի մեջ մտնելու օրվանից կազմակերպել վարձակալված օբյեկտի հակահրդեհային պայմանները.

3.4.10. առանց Վարձատուի գրավոր համաձայնության չհանձնել գույքը ենթավարձակալության և չկնքել ենթավարձակալության պայմանագիր:

3.4.11. ապահովել Վարձատուի և Օբյեկտի սեփականատիրոջ ներկայացուցիչների անարգել մուտքն Օբյեկտ՝ դրա գնման և ստուգման համար.

3.4.12. ոչ ուշ, քան երեք ամիս առաջ, Վարձատուին գրավոր տեղեկացնել վարձակալված շենքի սպասվելիք ազատման մասին՝ կապված ինչպես պայմանագրի ժամկետն ավարտելու, այնպես էլ դրա վաղաժամկետ դադարման հետ.

3.4.13. Օբյեկտն ազատելու ժամանակ այն հանձնել ակտով՝ սարքին վիճակում, հաշվի առնելով բնականոն մաշվածությունը.

3.4.14. սահմանված ժամկետում կատարել վարձատուի կարգադրությունները՝ ուղղված Վարձակալի գործունեության ընթացքում առաջացած այնպիսի իրավիճակների վերացմանը, որոնք վտանգ են սպառնում Օբյեկտին, վարձակալված տարածքի բնապահպանական և սանիտարական իրավիճակին:

4. Պայմանագրով կատարվող վճարները և հաշվարկները

4.1. Վարձակալված տարածքի համար ամսեկան սահմանվում է 90000 /իննսուն հազար/ ՀՀ դրամ,

որը փոխանցվում է յուրաքանչյուր ամսվա համար՝ այդ ամսի 25-ին /քսանհինգին/ Վարձատուի «ԱՐԴՇԻՆԲԱՆԿ» փակ բաժնետիրական ընկերության թիվ 2470061616057840 հաշվարկային հաշվին:

5. Կողմերի պատասխանատվությունը

5.1. 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 նման վճարը լիովին չի մարում Վարձատունն պատճառված վնասները, նա կարող է պահանջել հատուցելու դրանց մնացած մասը:

5.2. Վարձատուն պատասխանատվություն չի կրում վարձակալության հանձնված Օբյեկտի այն թերությունների համար, որոնք նա նշել է սույն պայմանագիրը կնքելիս, կամ որոնք նախապես հայտնի են եղել Վարձակալին կամ պետք է Վարձակալի կողմից հայտնաբերվեին Օբյեկտը գնելիս կամ պայմանագիր կնքելիս կամ Օբյեկտը վարձակալության հանձնելիս դրա սարքինությունն ստուգելիս:

6. Վարձակալված Օբյեկտի բարելավումները

6.1. Վարձակալված Օբյեկտից Վարձակալի կատարած բաժանելի բարելավումները համարվում են նրա սեփականությունը:

6.2. Վարձակալի կողմից առանց Վարձատուի համաձայնության կատարած վարձակալված Օբյեկտից անբաժանելի բարելավումների արժեքը չի հատուցվում:

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

7. Պայմանագրի վաղաժամկետ լուծման հիմքերը

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

7.1.1. Օբյեկտն օգտագործել է սույն պայմանագրի պայմանների կամ Օբյեկտի նշանակության էական կամ բազմակի խախտումներով.

7.1.2. Էականորեն վատթարացել է Օբյեկտի վիճակը.

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

7.1.4. սույն պայմանագրով սահմանված ժամկետներում չի կատարել Օբյեկտի ընթացիկ վերանորոգումը.

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

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

7.2.2. Վարձակալին հանձնված Օբյեկտն ունի դրա օգտագործմանը խոչընդոտող թերություններ, որոնց մասին Վարձատուն չի նշել պայմանագիրը կնքելիս, որոնք նախապես հայտնի չեն եղել Վարձակալին և վերջինս չպետք է հայտնաբերեր պայմանագիրը կնքելիս, Օբյեկտը գնելիս կամ դրա սարքինությունն ստուգելիս:

7.2.3. Հանգամանքների բերումով, որոնց համար Վարձակալը պատասխանատու չէ, Օբյեկտը դարձնել օգտագործման համար ոչ պիտանի:

8. Հատուկ պայմաններ

8.1. Պայմանագրի գործողությունը կարող է դադարել կողմերի համաձայնությամբ՝ ցանկացած այլ ժամկետում:

8.2. Պայմանագրում կատարվող փոփոխությունները և լրացումները կողմերը քննարկում են մեկամյա ժամկետում և ձևակերպում լրացուցիչ համաձայնագրերով:

8.3. Օբյեկտի (շենքի, շինությունների) վրա արտաքին գովազդի և տեղեկատվության օբյեկտների տեղադրումն իրականացնում է Վարձակալը կամ նրա հետ համապատասխան պայմանագիրը կնքած անձը՝ միայն Վարձատուի համաձայնության:

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

9. Անշարժ գույքի նկատմամբ Վարձակալի օգտագործման իրավունքը ծագում է անշարժ գույքի համապատասխան ստորաբաժանումում՝ օգտագործման իրավունքի պետական գրանցման պահից:

10. Անհաղթահարելի ուժի ազդեցությունը (ՖՈՐՍ-ՄԱՃՈՐ)

Սույն պայմանագրով պարտավորություններն ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն չկատարելու դեպքում 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

իրավիճակներն են երկրաշարժը, ջրհեղեղը, պատերազմը, ռազմական և արտակարգ դրություն հայտարարելը, քաղաքական հուզումները, գործադուլները, հաղորդակցության միջոցների աշխատանքի դադարեցումը, պետական մարմինների ակտերը և այլն, որոնք անհնար են դարձնում սույն պայմանագրով պարտավորությունների կատարումը: Եթե արտակարգ ուժի ազդեցությունը շարունակվում է 3 (երեք) ամսից ավելի, ապա կողմերից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի լուծել պայմանագիրը՝ այդ մասին նախապես տեղյակ պահելով մյուս կողմին:

11. Սույն պայմանագրի հետ կապված ծախսերը կատարում է Վարձակալը:

12. Սույն պայմանագիրը ենթակա է գրանցման ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանումում համաձայն գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին ՀՀ օրենքի 24 հոդվածի թիվ 6 կետի՝ գործարքի նոտարական վավերացման օրվանից 30/երեսուն/ աշխատանքային օրվա ընթացքում: Սույն մասի պահանջը չպահպանելը հանգեցնում է գործարքի անվավերության:

13. Պայմանագիրը կազմվել և վավերացվել է 4/չորս/ օրինակից, որի մեկ օրինակը պահվում է ՀՀ "Լոռու մարզ" նոտարական տրածքում, մյուսը երեքը տրվում է Կողմերին:

ՎԱՐՁԱՏՈՒ

ԱՐԹՈՒՐ ԱՇՈՏԻ ԶԱՆԱԼԹԱՐՅԱՆ

բն.՝ ք.Ստեփանավան, ՄՅԱՍՆԻԿՅԱՆ 2 ՆՐԲ., 11 Տ

ՎԱՐՁԱԿԱԼ

ՀՀ Լոռու մարզ, Ստեփանավան համայնք,

ի դեմս համայնքի ղեկավար

Միքայել Մինասի Ղարաբեշեյանի,

բն.՝ ք.Ստեփանավան, ՄԻԶԱՅԵԼՅԱՆ 1 ՆՐԲ., 9 Տ

Ս. Խաչատրյան
Ս. Խաչատրյան

Միքայել Ղարաբեշեյան



Երկու հազար տասնինը թվականի, փետրվարի տասնհինգին, սույն պայմանագիրը վավերացված է իմ՝ ՀՀ "Լոռու մարզ" նոտարական տարածքի նոտար Արսեն Ֆրունզիկի Հարությունյանիս կողմից: Կողմերը պայմանագիրը ստորագրեցին իմ ներկայությամբ: Պայմանագրի կողմերի ինքնությունը և գործունակությունը, ինչպես նաև իրավաբանական անձի իրավունակությունը, ներկայացուցչների լիազորությունները և անշարժ գույքի նկատմամբ **ԱՐԹՈՒՐ ԱՇՈՏԻ ԶԱՆԱԼԹԱՐՅԱՆԻ** իրավունքը ստուգված են: ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 135-րդ հոդվածի համաձայն՝ սույն պայմանագրից ծագող իրավունքները ենթակա են գրանցման անշարժ գույքի պետական միասնական կադաստր վարող պետական կառավարման հանրապետական մարմնի համապատասխան ստորաբաժանումում:

Գրանցված է գրանցամատյան թիվ 375 ով

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

Նոտար

Արսեն Ֆրունզիկի Հարությունյան

