

ԳՈՒՅՔԻ ՎԱՐՉԱԿԱՆՈՒԹՅԱՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ

Հայաստանի Հանրապետություն քաղաք Գավառ

Երկու հազար տասնչորս թվականի հունվարի երեսունմեկին

31.01.2014թ.

Քաղաքացիներ Սմբատ Գագիկի Արզաքանցյանը, Մարիամ Վոլայի Անտոնյանը, որոնց անունից համաձայն Օրենքով քաղաքի նոտար Նադեժդա Վիկտորի Ընակավայրի կողմից 19.03.2012թ./երկու հազար տասներկու թվականի մարտի տասնիններ/վավերացված գրանցում թիվ 17-282 լիազորագրի հանդես է գալիս քաղաքացի Վոլա Սուրենի Անտոնյանը, հաշվառված ք. Գավառ, Ազատության 54/30/հիսունչորս կոտորակ երեսուն/անձնագիր AH0235942, տրված 040, 18.09.2006թ., այսուհետ «**Վարձատու**», մի կողմից, և Հայաստանի Հանրապետությունը ի դեմս «Հայաստանի Հանրապետության մարդու իրավունքների պաշտպանի աշխատակազմ» պետական կառավարչական հիմնարկի, իրավաբանական հասցեն ք. Երևան, Պուշկինի 56/հիսունվեց ա/ի դեմս աշխատակազմի ղեկավար Տիգրան Արեյանի, որի անունից համաձայն 29.01.2014թ./երկու հազար տասնչորս թվականի հունվարի քսանիններ/տրված թիվ 4-04 լիազորագրի հանդես է գալիս քաղաքացի Հայկ Աշոտի Խաչատրյանը, հաշվառված ք. Գավառ, Հացառատ թաղամաս, անձնագիր AH0353983, տրված 040, 29.04.2007թ., այսուհետ «**Վարձակալ**» 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 սույն պայմանագրի 1.2. կետում նշված գույքը:

1.2. Վարձատուն պարտավորվում է Վարձակալին հանձնել հետևյալ գույքը՝ Գեղարքունիքի մարզ, ք. Գավառ, Ազատության 17-րդ /տասնյոթերորդ/ շենք, թիվ 2/երկու/հասցեում գտնվող 0.0608 հա/ գրու ամբողջ վեց հարյուր ութ տասնհազարերորդական/ընդհանուր մակերեսով, ընդհանուր բաժնային սեփականություն հանդիսացող, բազմաբնակարան բնակելի շենքի սպասարկման համար հողամասի իր բաժնեմասը, 66.0քմ/վաթսուհինգ ամբողջ/ընդհանուր մակերեսով առևտրի սրահը, ինչպես նաև 73 քաղ. օր-ի 224-րդ հոդվածով նախատեսված բազմաբնակարան շենքի բնակարանների սեփականատերերին ընդհանուր բաժնային սեփականության իրավունքով պատկանող գույքում համապատասխան բաժնեմասը, այսուհետ «**Գույք**»:

1.3. Գույքը պատկանում է Վարձատուին սեփականության իրավունքով, ինչը հաստատվում է հետևյալ փաստաթղթերով՝ անշարժ գույքի սեփականության /օգտագործման/ իրավունքի գրանցման թիվ 2363365 վկայականի, տրված 11.03.2011թ./երկու հազար տասնմեկ թվականի մարտի տասնմեկին/Հայաստանի հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Գավառի տարածքային ստորաբաժանման կողմից:

1.4. Գույքը Վարձակալին պետք է հանձնվի սույն պայմանագիրն կնքելու և նոտարական կարգով վավերացնելու պահից 1/օրվա/ օրվա ընթացքում, ընդունված հանձնման ակտով:

1.5. Գույքը նախատեսվում է օգտագործել որպես գրասենյակ:

Սույն պայմանագրի գործողության ընթացքում Գույքի օգտագործման արդյունքում Վարձակալի ստացած եկամուտները նրա սեփականությունն են:

1.6. Վարձատուն երաշխավորում է, որ սույն պայմանագիրը կնքելու պահին Գույքը վաճառված, գրավ չի դրված, վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման տրված չէ կամ որևէ այլ կերպ ծանրաբեռնված չէ որևէ իրավունքով, արգելանքի տակ չի գտնվում, համաձայն Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի Գեղարքունիք տարածքային ստորաբաժանման «Գավառ» սպասարկման գրասենյակի կողմից 29.01.2014թ./երկու հազար տասնչորս թվականի հունվարի քսանիններ/տրված անշարժ գույքի միավորի և դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների ու սահմանափակումների վերաբերյալ թիվ 0003 միասնական տեղեկանքով:

1.7. Վարձակալության հանձնված գրավի առարկայի իրացման դեպքում վարձակալության իրավունքը դադարում է օրենքով սահմանված կարգով և հիմքերով:

2. ԿՈՂՄԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆԵՆԵՐԸ և ՊԱՐՉԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

2.1. Վարձատուն իրավունք ունի

2.1.1. Վարձակալից պահանջել Գույքն օգտագործելու սույն պայմանագրի պայմաններին և Գույքի նշանակությանը համապատասխան:

2.1.2. Վարձակալի կողմից վարձը վճարելու ժամկետների էական խախտման դեպքում նրանից պահանջել վաղաժամկետ մուծելու վարձավճար:

2.1.3. Պահանջել լուծելու պայմանագիրը և հատուցելու վնասները, եթե Վարձակալը Գույքից օգտվում է պայմանագրի պայմաններին կամ Գույքին ճանակությանն անհամապատասխան:

2.2. Վարձատուն պարտավոր է

2.2.1. Գույքը Վարձակալին տրամադրել վարձակալության պայմանագրի պայմաններին և Գույքի նշանակությանը համապատասխանող վիճակում:

2.2.2. Գույքը վարձակալին հանձնել դրա բոլոր պատկանելիքներով ու դրան վերաբերող փաստաթղթերով:

2.2.3. Իր հաշվին կատարել Գույքի հիմնական վերանորոգումը:

2.2.4. Վարձակալին նախագուշացնել Գույքի նկատմամբ երրորդ անձանց բոլոր իրավունքների մասին:

2.2.5. Վարձակալի պահանջի դեպքում անհատույց վերացնել Գույքի թերությունները կամ իջեցնել վարձավճարը:

2.3. Վարձակալը իրավունք ունի

2.3.1. Պահանջել Վարձատուից սույն պայմանագրի 1.4. կետում սահմանված ժամկետում իրեն տրամադրել Գույքը:

2.3.2. Վարձատուից պահանջել իրեն տրամադրել Գույքի պատկանելիքներն ու դրան վերաբերող փաստաթղթերը:

2.3.3. Գույքի օգտագործման ամբողջովին կամ մասնակիորեն խոչընդոտող թերություններ հայտնաբերելիս, իր ընտրությամբ՝

2.3.3.1. Վարձատուից պահանջել անհատույց վերացնելու Գույքի թերությունները կամ համաչափ իջեցնելու վարձավճարը կամ հատուցելու Գույքի 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 լուծելու պայմանագիրը:

2.3.4. Պահանջել նվազեցնելու վարձավճարի չափը, եթե հանգամանքների ուժով, որոնց համար ինքը պատասխանատվություն չի կրում, Գույքի վիճակը վատթարացել է:

2.3.5. Վարձատուի կողմից 2.2.3 կետում նշված պարտականությունը չկատարելու դեպքում

2.3.5.1. Կատարել սույն պայմանագրով նախատեսված կամ անհետաձգելի անհրաժեշտ 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:

2.3.5.4. Վարձատուի համաձայնությամբ վարձակալված տարածքում կատարել անբաժանելի բարելավումներ/կառուցելու շինություններ/:

2.4. Վարձակալը պարտավոր է՝

2.4.1. Գույքի սպասարկման, կոմունալ ծառայությունների և սպասարկումների /գազ, էլեկտրոէներգիա, ջուր, աղբ և այլն/ վճարումները պարտավոր է կատարել վարձակալը, ինչպես նաև վարձակալը պատասխանատու է հակահրդեհային անվտանգության կանոնների պայմանների ապահովման համար և համապատասխան հաշվիչներ տեղադրման համար:

2.4.2. Ժամանակին մուծել Գույքի օգտագործելու համար սույն պայմանագրի 3.1 կետում նախատեսված վճարը /վարձավճար/:

2.4.3. Գույքը պահպանել պատշաճ վիճակում, իր հաշվին կատարել դրա ընթացիկ վերանորոգումը և կրել Գույքը պահպանելու հետ կապված անհրաժեշտ ծախսերը:

2.4.4. Պայմանագիրը դադարելու դեպքում Վարձատուին վերադարձնել Գույքն իր կողմից ստացված վիճակում հաշվի առնելով բնականորեն մաշվածությունը:

2.4.5. Գրավատուի առաջին իսկ պահանջի դեպքում միակողմանիորեն դադարեցնել պայմանագիրը և ազատել վարձակալված տարածքը:

3.3 ԱՇՎԱՐԿՆԵՐԸ

3.1. Վարձավճարի չափը ամսական կազմում է 76.000/ յոթանասունվեց հազար/ 33 դրամ, ներառյալ հարկերը, որը վարձակալը մուծում է ամեն ամիս, վճարվող ամսին հաջորդող ամսվա 15-ից ոչ ուշ վարձատրուի «Ակբա-Կրեդիտ Ազրիկոլ» բանկ փակ բաժնետիրական ընկերության «Գեդարդունիք» ծախսաճուղում գտնվող թիվ 220081131124000 հաշվի համարին փոխանցելու միջոցով:

4.4 ՈՂՄԵՐԻ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆԸ

4.1. Վճարներն ուշացնելու համար Վարձակալը Վարձատրուին վճարում է տուգանք՝ պայմանագրի գումարի 0.05 /զրո ամբողջ հինգ հարյուրերորդական/ տոկոսի չափով և կետանցի յուրաքանչյուր օրվա համար տույժ՝ պայմանագրի գումարի 0.05/զրո ամբողջ հինգ հարյուրերորդական/ տոկոսի չափով:

4.2. Տուգանքի/տուգանքի կամ տույժի/վճարումը կողմերին չի ազատում նրանց վրա դրված պարտականությունների կատարելուց կամ խախտումները վերացնելուց:

4.3. Եթե Վարձակալը պայմանագիրը դադարեցնում է հետո չի վերադարձրել գույքը կամ այն վերադարձրել է ժամկետի խախտմամբ, ապա Վարձատրուին իրավունք ունի վարձավճար պահանջել կետանցի ամբողջ ժամանակահատվածի համար: Եթե նման վճարը լիովին չի մարում Վարձատրուին պատճառված վնասները, նա կարող է պահանջել հատուցելու դրանց մնացած մասը:

4.4. Վարձատրուին պատասխանատվություն չի կրում գույքի այն թերությունների համար, որոնց նա նշել է սույն պայմանագիրը կնքելիս, կամ որոնք նախապես հայտնի են եղել վարձակալին կամ պետք է Վարձակալի կողմից հայտնաբերվեին գույքը զննելիս կամ Գույքը վարձակալության հանձնելիս դրա սարքինությունն ստուգելիս:

5. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԳՈՐԾՈՂՈՒԹՅԱՆ ԺԱՄԿԵՏԸ

5.1. Սույն պայմանագիրը կնքված է համարվում այն ստորագրելու, նոտարական կարգով վավերացնելու, իսկ պայմանագրից ծագող իրավունքները պետական գրանցման պահից և գործում է անորոշ ժամկետով:

6. ՎԱՐՁԱՎՈՐՈՒՄ ԳՈՒՅԵՐ ԲԱՐԵԼԱՎՈՒՄՆԵՐԸ

6.1. Վարձակալած գույքի վարձակալի կատարած բաժանելի բարելավումները համարվում են նրա սեփականությունը:

6.2. Եթե Վարձակալն իր միջոցների հաշվին և վարձատրուի համաձայնությամբ կատարել է վարձակալած Գույքից անբաժանելի բարելավումներ՝ կատարել չենք շինություններ, առանց դրան վնաս պատճառելու, ապա սույն պայմանագիրը դադարեցնում է հետո Վարձակալն իրավունք ունի հատուցում ստանալ այդ բարելավումների արժեքի չափով:

6.3. Վարձակալի կողմից առանց վարձատրուի համաձայնության կատարած վարձակալած Գույքից անբաժանելի բարելավումների արժեքի չի հատուցվում:

6.4. Վարձակալած գույքի ամորտիզացիոն միջոցների հաշվին կատարած, ինչպես բաժանելի, այնպես էլ անբաժանելի բարելավումները համարվում են Վարձատրուի սեփականությունը:

7. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ՎԱՐՁԱՎՈՐՈՒՄԸ ԼՈՒԾՄԱՆ ԳԻՄՆԵՐԸ

7.1. Վարձատրուի պահանջով վարձակալության պայմանագիրը կարող է դատարանով վաղաժամկետ լուծվել, եթե վարձակալը՝

7.1.1. Գույքն օգտագործել է սույն պայմանագրի կամ գույքի նշանակության էական կամ բազմակի խախտումներով:

7.1.2. Եականորեն վատթարացել է Գույքի վիճակը:

7.1.3. Սույն պայմանագրով սահմանված վճարման ժամկետը լրանալուց հետո 3/երեք/ անգամից ավելի չի մուծել վարձավճարը:

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

7.2.1. Վարձատրուին 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 վարձատրուին չի նշել պայմանագիրը կնքելիս, որոնք նախապես հայտնի չեն եղել վարձակալին և վերջինս չէր կարող հայտնաբերել պայմանագիրը կնքելիս, գույքը զննելիս կամ դրա սարքինությունն ստուգելիս:

7.2.3. Հանգամանքների թերումով, որոնց համար վարձակալը պատասխանատու չէ, գույքը դարձել է օգտագործման համար ոչ պիտանի:

8. ՎԵՃԵՐԻ ԼՈՒԾՄԱՆ ԿԱՐԳԸ

Սույն պայմանագրի կապակցությամբ ծագած վեճերը լուծվում են բանակցությունների միջոցով: Համաձայնություն ձեռք չբերելու դեպքում վեճերի լուծումը հանձնվում է համապատասխան դատարանի ընտրությանը:

9. ԱՆՉԱՂԹԱԴԱՐԵԼԻ ՈՒԺԻ ԱՁԴԵՑՈՒԹՅՈՒՆԸ /ՖՈՐՈՎ-ՄԱԺՈՐ/

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 արտակարգ ուժի ազդեցությունը շարունակվում է 3 /երեք/ ամսից ավելի, ապա կողմերից յուրաքանչյուրը իրավունք ունի լուծել պայմանագիրը՝ այդ մասին նախապես տեղյակ պահելով մյուս կողմին:

10. ԵԶՐԱՎՈՐՈՒՄ ԴՐՈՒՅՑՆԵՐԸ

10.1. Սույն պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման, իսկ պայմանագրից ծագող վարձակալության իրավունքը պետական գրանցման անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանումում, որը կատարվում է 30 /երեսուն/ աշխատանքային օրվա ընթացքում, սկսած պայմանագրի կնքելու, նոտարական կարգով վավերացնելու պահից:

10.2. Սույն պայմանագրում կատարված փոփոխությունները և լրացումները օրինական են միայն այն դեպքում, եթե դրանք կատարված են գրավոր, ստորագրված են կողմերի կամ նրանց ներկայացուցիչների կողմից և վավերացված են նոտարական կարգով:

10.3. Սույն պայմանագրին կից հավելվածները դրա անբաժանելի մասն են:

10.4. Պայմանագիրը կնքված է հայերեն լեզվով, կողմերի ցանկությամբ 4/չորս/ օրինակից, որոնք ունեն հավասարազոր իրավաբանական ուժ: Յուրաքանչյուր կողմին տրվում է մեկական օրինակ: Պայմանագրի մեկ օրինակը պահվում է Գավառ նոտարական տարածքի գրասենյակում: Օրինակների միջև հակասության դեպքում նախապատվությունը տրվում է նոտարի մոտ պահվող օրինակին, որը համարվում է պայմանագրի քննարկվող:

Մենք «Կողմերս» լիովին հասկանում և ընդունում ենք կնքվող պայմանագրի իմաստն ու նշանակությունը, իսկ դրանից բխող և մեզ առնչվող իրավական, գույքային և այլ հետևանքները մեզ ձեռնադրում են: Պայմանագրի բոլոր դրույթները բխում են մեր կողմերիս իրավական մտադրություններից և այն ստորագրում ենք մեր կամքի ազատ արտահայտությամբ:

ՎԱՐՉԱՏՈՒ

Ամբատ Գագիկի Արզաքանցյան
Մարիամ Վովայի Անտոնյան
լիազորված անձ
Վովա Աուրենի Անտոնյան
հաշվառված ք.Գավառ, Ազատության 54/30
անձնագիր AH0235942, տրված 040, 18.09.2006թ.

Ստանիսլավ Գրիգորյան

ՎԱՐՉԱՎԱԼ

Հայաստանի Հանրապետություն
«Հայաստանի Հանրապետության մարդու
իրավունքների պաշտպանի աշխատակազմ»
պետական կառավարչական հիմնարկ
ՀՎՀՀ 02572073
իրավաբանական հասցեն ք.Երևան, Պուշկինի 56"
աշխատակազմի ղեկավար
Տիգրան Արեյան
լիազորված անձ
Հայկ Աշոտի Խաչատրյան
հաշվառված ք.Գավառ, Հաջառատ թաղամաս
անձնագիր AH0353983, տրված 040, 29.04.2007թ.

Ստանիսլավ Գրիգորյան

Հայաստանի Հանրապետության անունից
31.01.2014թ. երկու հազար տասնչորս թվականի հունվարի երեսունմեկին
Սույն պայմանագիրը վավերացված է իմ՝ ՀՀ Գավառ նոտարական տարածքի նոտար Տարոն Գրիգորյան կողմից:
Կողմերը պայմանագիրը ստորագրեցին իմ ներկայությամբ: Պայմանագիրն ստորագրած անձանց ինքնությունը, գործունեությունը, ներկայացուցչի
լիազորությունները, ինչպես նաև /իրավաբանական անձի/ իրավունակությունը, նրա ներկայացուցչի լիազորությունները և անշարժ գույքի
նկատմամբ Ամբատ Գագիկի Արզաքանցյանի, Մարիամ Վովայի Անտոնյանի իրավունքները ստուգված են:
ՀՀ քաղաքացիական օրենսգրքի 611 հոդվածին համապատասխան, սույն պայմանագրից ծագող իրավունքները ենթակա են գրանցման անշարժ
գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանումում, 30/երեսուն/ աշխատանքային
օրվա ընթացքում:

Գրանցված է սեղանային պայմանագրի
Գանձված է պետություն Նոտարական տարածքի վճար համաձայն «ՀՀ Պետտուրքի»
մասին և «ՀՀ Լոտարիայի մասին» օրենքների
համաձայն:

