

ՀՀ, ք. Երևան

Երկու հազար տասնչորս թվականի հոկտեմբերի 14-ին (14.10.2014թ.)

«ԱՐՄԵՆՍՈՏՈՐ» ՓԲ ընկերությունը, այսուհետ՝ Վարձատու, (Գրանցման համարը 286.120.05217, ՀՎՀՀ 00401878, Հասցե՝ ՀՀ, ք. Երևան, Խորենացու փողոց թիվ 28), ի դեմս գլխավոր տնօրեն Հարություն Պողոսյանի, որի անունից հանդես է գալիս լիազորված անձ՝ Հայկ Կարյուսի Պետրոսյանը (նույնականացման քարտ 000745323, տրված 03.12.2012թ-ին, 011-ի կողմից, հաշվառված ՀՀ, ք. Երևան, Սոսեի 2 շենք, բն. 7), ով գործում է ընկերության կանոնադրության հիման վրա, մի կողմից, և

ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմ պետական կառավարչական հիմնարկի, իրավաբանական հասցեն ք. Երևան Արշակունյաց 7, ի դեմս աշխատակազմի ղեկավար Վարդան Հասրաթյանի, որը գործում է կանոնադրության հիման վրա, մյուս կողմից, որի անունից հանդես է գալիս լիազորված անձ՝ Մամիկոն Գեորգիի Պիվազյանը (անձնագիր AM0705126, տրված 27.04.2012թ. 011-ի կողմից, հաշվառված ՀՀ ք. Երևան, Զավարյան փ. 57/19 շենք, բն. 124) այսուհետ՝ Վարձակալ, (Գրանցման համարը 01Բ001184, ՀՎՀՀ 02534328, Հասցե՝ ՀՀ, ք. Երևան, Արշակունյաց 7), այսուհետ միասին՝ Կողմեր, կնքեցին սույն պայմանագիրը (այսուհետ՝ Պայմանագիր) հետևյալի մասին.

1. Պայմանագրի առարկան

- 1.1 Պայմանագրով Վարձատուն պարտավորվում է վարձավճարի դիմաց Վարձակալի ժամանակավոր տիրապետմանը և օգտագործմանը հանձնել ՀՀ, ք. Երևան, Կենտրոն համայնք, Մ.Խորենացի 28 հասցեում գտնվող 40054.3 (քառասուն հազար հիսունչորս ամբողջ երեք) քմ ընդհանուր մակերեսով շինությունից՝ 491,62 (չորս հարյուր իննսուսմեկ և վաթսուներկու) քմ տարածքը, հետագայում՝ Գույք, որը ներկայացված է Պայմանագրի անբաժանելի մասը հանդիսացող Հավելված 1-ում, կոմիտեի աշխատակազմի «Կենտրոն» սպասարկման գրասենյակի գործունեությունն ապահովելու համար:
- 1.2 Գույքի վարձակալության տրամադրելու իրավունքը պատկանում է Վարձատուին սեփականության իրավունքով, ինչը հաստատվում է 07.10.2014թ.-ին տրված թիվ 07102014-01-0188 սեփականության իրավունքի գրանցման վկայականով:
- 1.3 Վարձատուն երաշխավորում է, որ սույն պայմանագրի 1.1 կետում նշած Գույքը, գրավի առարկա չի հանդիսանում, վաճառված, Վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման տրված կամ այլ կերպ ծանրաբեռնված չէ, դատական վեճի առարկա չէ, արգելանքի տակ չի գտնվում, ինչը հաստատվում է 10.10.2014թ. տրված ՄՏ-10102014-01-0027 միասնական տեղեկանքով:
- 1.4 Գույքը Վարձակալին պետք է հանձնվի հանձնման-ընդունման ակտով մինչև 15.10.2014թ.-ը ներառյալ:
- 1.5 Վարձակալը Գույքը վարձակալության է ընդունում իր կանոնադրական նպատակների իրականացման համար, և օգտագործելու է Գույքի նշանակությանը համապատասխան:

2. Կողմերի իրավունքները և պարտավորությունները

2.1 Վարձատուն իրավունք ունի՝

- 2.1.1 Վարձակալից պահանջել Գույքն օգտագործել Պայմանագրի պայմաններին համապատասխան,
- 2.1.2 Վարձակալից պահանջել Պայմանագրով սահմանված ժամկետներում և չափով վճարել վարձավճարը:

2.2 Վարձատուն պարտավոր է՝

- 2.2.1 Գույքը Վարձակալին տրամադրել Պայմանագրի պայմաններին համապատասխան,
- 2.2.2 Վարձակալին նախագգուշացնել Գույքի նկատմամբ երրորդ անձանց բոլոր իրավունքների (գրավի իրավունք, սերվիտուտ և այլն) մասին,

2.3 Վարձակալն իրավունք ունի՝

- 2.3.1 պահանջել Վարձատուից Պայմանագրի 1.4 կետով սահմանված ժամկետում իրեն տրամադրել Գույքը,
- 2.3.2 Վարձատուի գրավոր համաձայնությամբ իրականացնել Գույքի հիմնական վերանորոգման աշխատանքներ:

2.4 Վարձակալը պարտավոր է՝

- 2.4.1 ժամանակին մուծել Պայմանագրի 3-րդ գլխով սահմանված վարձավճարը,
- 2.4.2 Գույքը պահպանել պատշաճ վիճակում, իր հաշվին կատարել դրա ընթացիկ վերանորոգումը՝ այդ թվում բարեկարգման աշխատանքներ և կրել Գույքի պահպանման հա մար անհր աժեշտ ծախսերը,
- 2.4.3 պայմանագիրը դադարելու դեպքում Վարձատուին հանձնման-ընդունման ակտով վերադարձնել Գույքն իր կողմից ստացված վիճակում՝ հաշվի առնելով բնական մաշվածությունը,
- 2.4.4 որպես առանձին բաժանորդ վճարել իր կողմից սպառած էլեկտրոէներգիայի, ջրի, և գազի մատակարարման, ինչպես նաև հեռախոսակապի (այսուհետ՝ Կոմունալ ծախսեր) համար:

- 2.4.5 Վճարել Գույքի հետ կապված օրենքով սահմանված աղբահանության հետ կապված վճարները:
- 2.4.6 Իր հաշվին և միջոցներով պահպանել Գույքի սանիտարա-համաճարակային, պետիքշեջվերահսկողության մարմինների պահանջները, ինչպես նաև այն կանոնները և նորմերը, որոնք գործում են Վարձակալի գործունեության ձևերի ու իր վարձակալած Գույքի նկատմամբ:
- 2.5 Կողմերի պարտավորությունները**
- 2.5.1 Սույն պայմանագրով ստանձնած պարտավորությունները չկատարելու կամ ոչ պատշաճ կատարելու դեպքում Վարձատուից գանձվում է տուգանք՝ սույն պայմանագրի ընդհանուր գնի 0.05 %-ի /զրո ամբողջ հինգ տոկոսի/ չափով:
- 2.5.2 Սույն պայմանագրով նախատեսված Անշարժ գույքի հանձնման ժամկետը խախտելու դեպքում Վարձատուից յուրաքանչյուր ուշացված օրվա համար գանձվում է տույժ՝ վարձավճարի 0,05%-ի /զրո ամբողջ և զրո հինգ տոկոսի/ չափով:
- 2.5.3 Սույն պայմանագրով նախատեսված տուգանքը և տույժը հաշվարկվում և հաշվանցվում են Վարձատուին վճարման ենթակա գումարներից:
- 2.5.4 Վարձակալի կողմից սույն պայմանագրի 3.2 կետով նախատեսված ժամկետի խախտման համար Վարձակալի նկատմամբ յուրաքանչյուր ուշացված օրվա համար հաշվարկվում է տույժ՝ վճարման ենթակա, սակայն չվճարված գումարի 0.05 %-ի /զրո ամբողջ և զրո հինգ տոկոսի/ չափով:
- 2.5.5 Սույն պայմանագրով չնախատեսված դեպքերում Կողմերն իրենց պարտավորությունները չկատարելու կամ ոչ պատշաճ ձևով կատարելու համար պատասխանատվության են ենթարկվում ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:
- 2.5.6 Տուգանքի և տույժի վճարումը Կողմերին չի ազատում իրենց պայմանագրային պարտավորությունները լրիվ կատարելուց:

3. Վարձավճարը

- 3.1 Գույքի ամսական վարձավճարը սահմանվում է 1.995.000 (մեկ միլիոն ինը հարյուր ինսուսնիսկ հազար) ՀՀ դրամ՝ ներառյալ ԱԱՀ-ն:
- 3.2 Պայմանագրի 4.1 կետով սահմանված վարձավճարի վճարումները յուրաքանչյուր ամսվա համար կատարվում են հաշիվ-ապրանքագիրը և հանձնման-ընդունման արձանագրությունը /Հավելված 2/ ներկայացնելուց հետո 5 (հինգ) օրվա ընթացքում:
- 3.3 Պայմանագրի կնքման ամսաթվին ՀՀ Կենտրոնական բանկի կողմից հրապարակված ԱՄՆ դոլարի նկատմամբ հայկական դրամի՝ արժույթային շուկաներում ձևավորված միջին փոխարժեքի հինգ և ավելի տոկոսային կետի փոփոխման դեպքում Կողմերից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի պահանջել մյուս Կողմից փոփոխել Պայմանագրի վարձավճարի չափը՝ վերը նշված փոփոխությանը համամասնորեն:
- 3.4 Վարձակալն իր հայեցողությամբ կարող է վճարումները կատարել նաև այլ կանխավճարների ձևով:
- 3.5 Պատվիրատուն իրեն մատուցած ծառայության դիմաց վճարում է անկանխիկ՝ դրամական միջոցները Կատարողի հաշվարկային հաշվին փոխանցելու միջոցով: Դրամական միջոցների փոխանցումը կատարվում է հանձնման-ընդունման արձանագրության հիման վրա (եթե արձանագրությունը կազմվում է տվյալ ամսվա 20-ից հետո, ապա վճարումն իրականացվում է 20 բանկային օրվա ընթացքում), բայց ոչ ավելի տվյալ ժամանակահատվածի համար նախատեսված գումարի չափից: Եթե ընդունված ծառայության դիմաց վճարելու համար նախատեսված միջոցները չեն բավարարում, ապա վճարումը, սույն կետի պայմաններով, իրականացվում է այն ամսում, որում դրամական միջոցները նախատեսված են, սակայն ոչ ուշ քան 2014թ. դեկտեմբերի 25-ը:

4. Կողմերի պատասխանատվությունը

- 4.1 Կողմերն իրենց պարտականությունները չկատարելու համար պատասխանատվության են ենթարկվում ՀՀ օրենսդրությամբ և Պայմանագրով սահմանված կարգով:
- 4.2 Կողմերը պարտավորվում են ինչպես Պայմանագրի գործողության ընթացքում, այնպես էլ դրանից հետո հավուր պատշաճի պաշտպանել փոխադարձ պատիվը, արժանապատվությունը և գործարար համբավը՝ չտարածելով վերջիններս արատավորող որևէ տեղեկատվություն:
- 4.3 Պայմանագրի գործողության ժամկետի ավարտը Կողմերին չի ազատում մինչ այդ Պայմանագիրը խախտելու համար պատասխանատվությունից:

5. Պայմանագրի գործողության ժամկետը

- 5.1 Պայմանագիրը ուժի մեջ է մտնում ստորագրման պահից:
- 5.2 Պայմանագրի շրջանակներում Գույքի վարձակալության վարձավճարների հաշվարկը մեկնարկում է 2014 թվականի հոկտեմբերի 15-ից:
- 5.3 Գույքի վարձակալության ժամկետը սահմանվում է 5 (հինգ) տարի՝ մինչև 2019 թվականի հոկտեմբերի 15-ը ներառյալ:

- 5.4 Պայմանագրի գործողության ժամկետը կարող է երկարացվել բացառապես Կողմերի փոխադարձ գրավոր համաձայնությամբ:
- 5.5 Պայմանագրի ժամկետի ավարտից հետո՝ բացառությամբ Պայմանագրի 5.4 կետի, պայմանագիրը չի կարող ճանաչվել վերսկսված և համարվում է լուծված:
6. **Վարձակալած Գույքի բարելավումները**
- 6.1 Վարձակալած Գույքից Վարձակալի կատարած բաժանելի բարելավումները համարվում են նրա սեփականությունը:
- 6.2 Եթե Վարձակալն իր միջոցների հաշվին և Վարձատուի համաձայնությամբ կատարել է վարձակալած Գույքից անբաժանելի բարելավումներ՝ առանց դրան վնաս պատճառելու, ապա Պայմանագիրը դադարելուց հետո այդ բարելավումների արժեքը Վարձատուի կողմից չի հատուցվում:
7. **Պայմանագրի վաղաժամկետ լուծումը**
- 7.1 Կողմերից մեկի կողմից սույն պայմանագրի վաղաժամկետ լուծման դեպքում Վարձատուն պարտավոր է նախօրոք՝ 3/երեք/ ամիս առաջ այդ մասին տեղեկացնելու Վարձակալին:
- 7.2 Վարձատուի պահանջով Պայմանագիրը կարող է վաղաժամկետ լուծվել, եթե Վարձակալը՝
- 7.2.1 Գույքն օգտագործել է Պայմանագրի պայմանների էական կամ բազմակի խախտումներով:
- 7.2.2 Էականորեն վատթարացել է Գույքի վիճակը:
- 7.2.3 պայմանագրով սահմանված հերթական վճարման ժամկետը լրանալուց հետո չի վճարել վարձավճարը:
- 7.3 Վարձակալի պահանջով Պայմանագիրը կարող է վաղաժամկետ լուծվել, եթե՝
- 7.3.1 Վարձատուն Վարձակալի օգտագործման նը չի հաճանել Գույքը կամ խոչը նդոտներ է ստեղծել Գույքը Պայմանագրի պայմաններին համապատասխան օգտագործելու համար:
- 7.3.2 Վարձակալին հանձնված Գույքն ունի դրա օգտագործմանը խոչընդոտող թերություններ, որոնց մասին Վարձատուն չի նշել Պայմանագիրը կնքելիս, որոնք նախապես հայտնի չեն եղել Վարձակալին և վերջինս չէր կարող հայտնաբերել Պայմանագիրը կնքելիս:
8. **Վեճերի լուծման կարգը**
- 8.1 Պայմանագրի կապակցությամբ ծագած վեճերը լուծվում են բանակցությունների միջոցով: Համաձայնություն ձեռք չբերելու դեպքում վեճերի լուծումը հանձնվում է դատարանի քննությանը:
9. **Անհաղթահարելի ուժի ազդեցությունը (ՖՈՐՍ-ՄԱՃՈՐ)**
- 9.1 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 յուրաքանչյուրն իրավունք ունի լուծել պայմանագիրը՝ այդ մասին նախապես տեղյակ պահելով մյուս կողմին:
10. **Եզրափակիչ դրույթներ**
- 10.1 Պայմանագրում ցանկացած փոփոխություն և լրացում վավեր է, եթե դրանք կատարված են գրավոր, ստորագրված են Կողմերի կամ նրանց լիազոր ներկայացուցիչների և վավերացված են նոտարի կողմից:
- 10.2 Պայմանագիրը չի կարող փոփոխվել կողմերի պարտավորությունների մասնակի չկատարման հետևանքով կամ ամբողջությամբ լուծվել կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ՝ բացառությամբ՝
- 1) Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով տվյալ գնումը կատարելու համար անհրաժեշտ ֆինանսական հատկացումների նվազեցման դեպքերի: Ընդ որում, պայմանագրի կողմերի պարտավորությունների մասնակի չկատարման կամ ամբողջությամբ լուծման կողմերի փոխադարձ համաձայնությունն անհրաժեշտ է ձեռք բերել նախքան Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով տվյալ գնումը կատարելու համար անհրաժեշտ ֆինանսական հատկացումների նվազեցումը:
- 2) Պայմանագրով նախատեսված Աշխատանքի շուկայական գների ավելի քան քսան տոկոսով փոփոխման դեպքերի: Շուկայական գները կորոշվեն և դրանց փոփոխությունը կգնահատվի նախապես համաձայնեցվելով Հայաստանի Հանրապետության ֆինանսների նախարարության հետ, որի վերաբերյալ կկնքվի լրացուցիչ համաձայնագիր:
- Արգելվում է սույն պայմանագրում կատարել այնպիսի փոփոխություններ, որոնք հանգեցնում են գնվող Աշխատանքի ծավալների կամ ձեռք բերվող գնման առարկաների միավորի գնի կամ պայմանագրի գնի արհեստական փոփոխման:

10.3 Պայմանագիրը կնքված է հայերենով, չորս օրինակից, որոնք ունեն հավասարազոր իրավաբանական ուժ: Յուրաքանչյուր կողմին տրվում է մեկական օրինակ:

10.4 Պայմանագրից առաջացող իրավունքները ենթակա են պետական գրանցման:

11. Կողմերի հասցեները, բանկային վավերապայմանները և ստորագրությունները

ՎԱՐՉԱՏՈՒ՝

«ԱՐՄԵՆՍՈՏՈՐ» ՓԲԸ

Հասցեն՝ ք. Երևան, Մ. Խորենացի 28
Հաշվարկային հաշիվ՝ 2050022341311001
Բանկ՝ «Ինտերբանկ» ՓԲԸ
ՀՎՀՀ 00401878

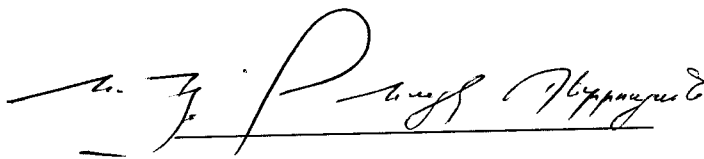
Լիազորված անձ՝ Հայկ Կարլոսի Պետրոսյան

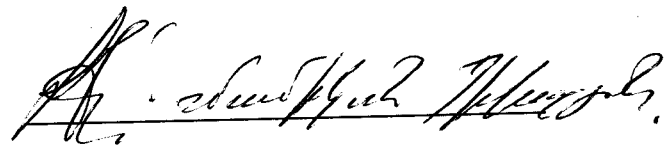
ՎԱՐՉԱԿԱՆ՝

ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի
կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմ
պետական կառավարչական հիմնարկ

Հասցեն՝ ք. Երևան, Արշակունյաց 7
Հ/Հ 900013220026
Բանկը՝ ՀՀ ՖՆ գործառնական վարչություն
ՀՎՀՀ 02534328

Լիազորված անձ՝ Մամիկոն Գեորգիի Պիվազյան





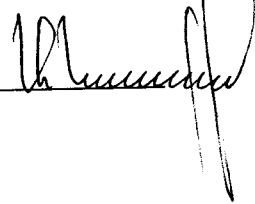
Երկու հազար տասնչորս թվականի հոկտեմբերի տասնչորսին սույն պայմանագիրը վավերացված է իմ՝
ՀՀ Կենտրոն նոտարական տարածքի նոտար Աշխեն Հարությունյանի կողմից: Պայմանագիրը
ստորագրվել է իմ ներկայությամբ: Պայմանագիրը ստորագրողների ինքնությունը, նրանց
գործունակությունը, ինչպես նաև ներկայացուցչի (ներկայացուցիչների) լիազորությունները ստուգված
են:

ՀՀ քաղ. օր.-ի 611 հոդ համաձայն սույն պայմանագրից ծագող իրավունքները ենթակա են գրանցման
Անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի տարածքային ստորաբաժանումում:



Գրանված է սեղանամատյանում 5237 ով:
Գանձված է պետական տուրք և ծառայության
վճար համաձայն «Պետական տուրքի մասին» և
«Նոտարիատի մասին» ՀՀ օրենքների

Նոտար _____

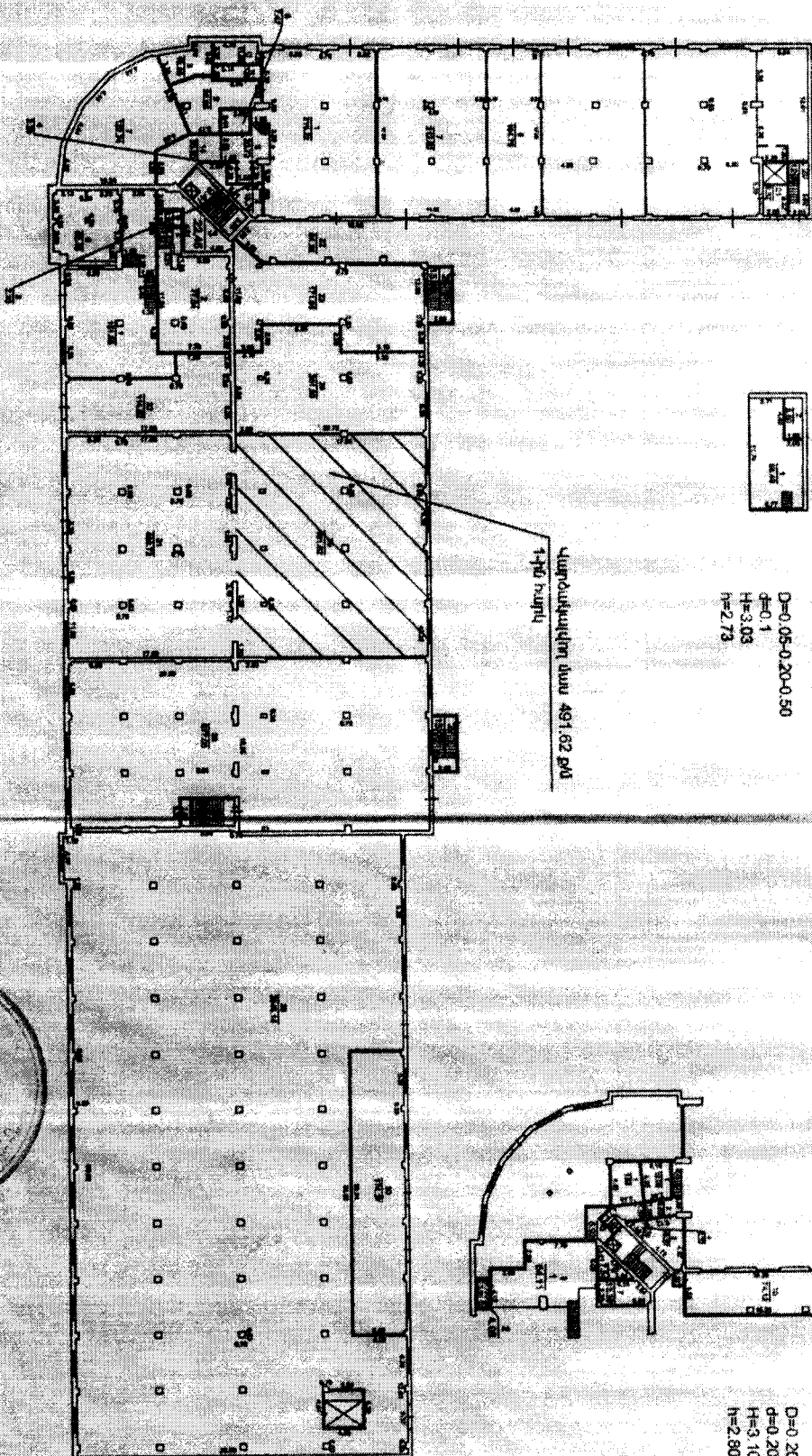


ՀՐԱՌԹՈՒՆԱԲՆԻ ԲԱՏԱԿԱԳՐԻՆ

«Արմենիա» ՓԲԸ-ի

Բնակարանային համալիրի ընդհանուր պլան

Մասշտաբ 1:500



2) 1-իմ հարկ, վերնահարկ

D=0.05-0.20-0.50
d=0.1
H=3.03
h=2.73

Վերնահարկի մաս 491.62 քմ

1-իմ հարկ

2) 1-իմ հարկ, վերնահարկ

D=0.20-0.50
d=0.20-0.50
H=3.10
h=2.80

2) 1-իմ հարկ

D=0.20-0.50
d=0.13-0.20-0.50
H=3.10-3.20-5.30-6.30
h=2.80-2.90-6.00-6.00

Համահյուսված (համահյուսված)
Համահյուսված (համահյուսված)
Համահյուսված (համահյուսված)

Համահյուսված (համահյուսված)
Համահյուսված (համահյուսված)
Համահյուսված (համահյուսված)

