



ՀՀ <<ԿՈՏԱՅՔԻ ՄԱՐԶ>> ՆՈՏԱՐԱԿԱՆ ՏԱՐԱՃՔԻ ՆՈՏԱՐ ՏԱԹԵՎ ՎԱՐՈՒԺԱՆԻ ՂՈՒԿԱՍՅԱՆ
ՀԱՍՏԵՔ ՔԱՂԱՔ ԱԲՈՎՅԱՆ, ԲԱՐԵՎԱՄՈՒԹՅԱՆ -2, Ս. N115
Հեռ. +374 222-3-30-00

Տպագրված է չորս օրինակից

ՎԱՐՉԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ

Հայաստանի Հանրապետություն, Կոտայքի մարզ
Քաղաք Արտվյան, երկու հազար քսաներկու թվականի ապրիլի տասնմեկին

11.04.2022թ.

Մենք մի կողմից՝ սեփականատեր
<<ՌՈՒԲԻԿ ԶԱՐՈՒԹՅՈՒՆՅԱՆԻ ԱՆՎԱՆ ԱԲՈՎՅԱՆԻ ԲԺՇԿԱԿԱՆ ԿԵՆՏՐՈՆ>> ՓԲԸ (փակ
բաժնետիրական ընկերություն)-ն, այսուհետ՝ «Վարձատու», (ՀՀ արդարադատության նախարարության
իրավաբանական անձանց պետական ռեգիստրի պետական միասնական գրանցամատյանից քաղվածք առ
2022-04-06, գրանցման համար՝ 222.120.00782, գրանցման ամսաթիվը՝ 2007-09-26, ՀՎՀՀ՝ 03522199,
գտնվելու վայրը՝ ՀԱՏԻՄԻ/---/6/-ԱԲՈՎՅԱՆ 2203 ԿՈՏԱՅՔ ՀԱՅԱՍՏԱՆ), որի անունից լիազորագրով
հանդես է գալիս լիազորված անձ՝ ԹԵԶՄԻՆԵ ՎԱՂԻՆԱԿԻ ՍՈՎՄԵՍՅԱՆԸ, ծնված՝ 15/04/1988թ-ին, ՀՕՀ՝
6504880786, անձնագիր՝ AS0697957, տրված՝ 019-ի կողմից, 10/07/2019թ-ին, հաշվառված՝ ԿՈՏԱՅՔ,
ԱԲՈՎՅԱՆ, ԱԲՈՎՅԱՆ, ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ Փ., 15Ա Շ, 51ԲՆ, (լիազորագիրը տես գործում),

և մյուս կողմից՝ Հայաստանի Հանրապետությունը, այսուհետ՝ <<Վարձակալ>>, ի դեմս ՀՀ Աշխատանքի և
սոցիալական հարցերի նախարարության Միասնական սոցիալական ծառայության, որի անունից
30.03.2022թ. թիվ թիվ 02/12-1/16040-22 լիազորագրով հանդես է գալիս լիազորված անձ՝ Միասնական
սոցիալական ծառայության Արտվյանի տարածքային կենտրոնի տնօրեն՝ ԷՎԻՏԱ ԿԱՍՈՅԻ
ՌԱՖԱՅԵԼՅԱՆԸ, ծնված՝ 11/05/1986թ-ին, ՀՕՀ՝ 6105860706, անձնագիր՝ AU0369283, տրված՝ 019-ի
կողմից, 26/07/2021թ-ին, հաշվառված՝ ԵՐԵՎԱՆ, ՔԱՆԱՔԵՆ-ՋԵՅԹՈՒՆ, ՌՈՒԲԻՆՅԱՆՑ Փ., 9 Շ, 3ԲՆ,
(լիազորագիրը տես գործում), կնքեցին սույն պայմանագիրը հետևյալի մասին.

1. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԱՌԱՐԿԱՆ

1.1. Սույն պայմանագրով՝ Վարձատուն պարտավորվում է վարձավճարի դիմաց Վարձակալի
ժամանակավոր տիրապետմանը և օգտագործմանը տրամադրել՝ ՀՀ Մարզ Կոտայք, համայնք Արտվյան
Արտվյան քաղաք Հատիսի փողոց 6 (վեց) հասցեում գտնվող պոլիկլինիկայի շենքի տարածքից ըստ կից
ներկայացված հատակագծի՝ 1-ին հարկի տարածքից թիվ 2՝ S=31.92 (երեսունմեկ ամբողջ իննսուներկու)
քմ. մակերես, տարածքն ամբողջությամբ, (այսուհետ Գույք), միասնական սոցիալական ծառայության
բժշկական սոցիալական փորձաքննություն իրականացնելու նպատակով: Վարձակալությամբ տրվող
տարածքի նկարագիրը տրված է շենքի հատակագծում՝ գծապատված, վարձակալությամբ տրվող տարածք
նշումով: Հատակագիծը կցվում է պայմանագրին և համարվում է պայմանագրի անբաժանելի մասը:

Անշարժ գույքի նկարագիրը.

Շինության ծածկագիրը՝	07-002-0116-0125-001
նպատակային նշանակությունը՝	հասարակական
իրավունքի տեսակը՝	սեփականություն
մակերեսը/հա./՝	3422.32 (երեք հազար չորս հարյուր քսաներկու ամբողջ երեսուներկու)

1.2. Վարձակալության հանձնվող Գույքի նկարագիրը արտացոլված է՝ ՀՀ ԿԱ անշարժ գույքի կադաստրի
պետական կոմիտեի աշխատակազմի <<ԱԲՈՎՅԱՆ>> սպասարկման գրասենյակի կողմից 07 փետրվարի
2017թ. տրված թիվ 07022017-07-0036 անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման
վկայականում:

1.3. Վարձակալության հանձնված Գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցումն այլ անձի հիմք
չէ սույն պայմանագիրը լուծելու կամ փոփոխելու համար:

1.4. Համաձայն ՀՀ կադաստրի կոմիտեի Անշարժ գույքի գրանցման միասնական ստորաբաժանման կողմից
04 ապրիլի 2022թ-ին, ժամը՝ 12:53-ի դրությամբ տրված թիվ ՍՏ-04042022-07-0255 անշարժ գույքի միավորի և
դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ միասնական տեղեկանքի՝
գույքի նկատմամբ գրանցված սահմանափակումներ չկան, ինչը հավաստում է նաև Վարձատուի
ներկայացուցիչը:

1. Գրանցված իրավունքներ բաժնի կետերի.

1-ին կետ՝ <<ՌՈՒԲԻԿ ԶԱՐՈՒԹՅՈՒՆՅԱՆԻ ԱՆՎԱՆ ԱԲՈՎՅԱՆԻ ԲԺՇԿԱԿԱՆ ԿԵՆՏՐՈՆ>> ՓԲԸ,

2-րդ կետ՝ ՀՈՒՄԻԿ ԳՐԻԳՈՐՅԱՆ Ա/2, 20,67 քմ. մակերեսով շենք-շինությունների նկատմամբ գրանցված է վարձակալության իրավունք:

3-րդ կետ՝ ՀՈՒՓՄԻԿ ՍՈՎՍԻՍՅԱՆ ՌԱՖԻԿԻ Ա/2, 2 քմ մակերեսով շենք-շինությունների նկատմամբ գրանցված է վարձակալության իրավունք:

Համաձայն միասնական տեղեկանքի լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ բաժնի՝ Հողամասի նկատմամբ սեփականության իրավունքը փոխանցված է 04.10.2005թ. N 199-Ն ՀՀ օրենքի 23-րդ /ՀՀ հողային օրենսգրքի 64-րդ/ հոդվածի պահանջների համաձայն պայմանով՝ գույքի հետագա օտարման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումը կկատարվի վճարման պահին գործող հողամասի կադաստրային արժեքի վճարման անդորրագիրը ներկայացվելու դեպքում: Կադաստրային ծածկագրերը համապատասխանեցված են գործող կարգին: ՀՀ Հարկային օրենսգրքի 236-րդ հոդվածի 4-րդ կետի պահանջների համաձայն, օտարման գործարքներից ծագող իրավունքների պետական գրանցումը կկատարվի հաշվառող մարմինների կողմից տրված անշարժ գույքի մասով հարկային պարտավորություններ չունենալու վերաբերյալ տեղեկանք ներկայացնելու դեպքում, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ օտարումը կատարվում է հարկադիր կատարման ծառայության, սնանկության կառավարչի կամ գրավառուի կողմից: Առկա է ՕՏԱՐՄԱՆ ԴԵՊՔՈՒՄ ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ԱՐԺԵՔԻ ՎՃԱՐՄԱՆ ՊԱՅՄԱՆ:

1.5. ՀՀ Քաղաքացիական օրենսգրքի 441 հոդվածի համաձայն՝ կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ, պայմանագրի պայմանները կիրառվում են սկսած 01.01.2022թ.-ից:

2. ՎԱՐՁԱՎՃԱՐԸ ԵՎ ՊԱՅՄԱՆԱԳՐՈՎ ԿԱՏԱՐՎՈՂ ՀԱՇՎԱՐԿՆԵՐԸ

2.1. Պայմանագրի կնքման պահին յուրաքանչյուր ամսվա համար վարձավճար է սահմանվում՝ 40 000 (քառասուն հազար) ՀՀ դրամ գումար, որն իր մեջ ներառում է կիրառելի հարկերը և պարտադիր վճարումները: Վարձավճարը վճարվելու է յուրաքանչյուր ամսվա համար մինչև հաջորդ ամսվա 15-ը:

2.2. Եթե Վարձակալը պայմանագիրը դադարելուց հետո չի վերադարձրել Գույքը կամ այն վերադարձրել է ժամկետի խախտմամբ, ապա Վարձատուն իրավունք ունի վարձավճար պահանջել կետանցի ամբողջ ժամանակահատվածի համար, եթե նման վճարը լիովին չի մարում Վարձատուին պատճառած վնասները, նա կարող է պահանջել հատուցելու մնացած մասի համար:

3. ՎԱՐՁԱՎՃԱՐԻ ԹՅՈՒՆՆԵՐԸ ԺԱՄԿԵՏԸ

3.1. Վարձակալության ժամկետը սահմանվում է մինչև 31.12.2022 թվականը ժամկետով: Վարձակալության իրավունքը վարձակալի մոտ ծագում է ՀՀ կադաստրի կոմիտեում վարձակալության իրավունքի պետական գրանցման պահից:

3.2. Կողմերից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի ցանկացած ժամանակ հրաժարվելու վարձակալության պայմանագրից, այդ մասին մյուս կողմին 15 (տասնհինգ) օր առաջ գրավոր տեղեկացնելով:

3.3. Պայմանագրի գործողությունը կարող է դադարել կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ ցանկացած այլ ժամկետում:

3.4. Եթե պայմանագրի ժամկետի ավարտից հետո վարձակալը, վարձատուի առարկությունների բացակայությամբ, շարունակում է օգտվել գույքից, պայմանագիրը ճանաչվում է վերսկսված՝ նույն պայմաններով անորոշ ժամկետով:

4. ԿՈՂՄԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

4.1. Վարձատուի պարտականությունները

4.1.1. Վարձատուն պարտավոր է գույքը վարձակալին տրամադրել վարձակալության պայմանագրի պայմաններին և գույքի նշանակությանը համապատասխանող վիճակում:

4.1.2. Վարձատուն պատասխանատվություն է կրում վարձակալության հանձնված գույքի օգտագործմանը լրիվ կամ մասնակիորեն խոչընդոտող թերությունների համար, եթե նույնիսկ վարձակալության պայմանագիրը կնքելիս նա չի իմացել այդ թերությունների մասին:

4.1.3. Վարձակալության պայմանագիրը կնքելիս վարձատուն պարտավոր է վարձակալին նախագոյնացնել վարձակալության հանձնվող գույքի նկատմամբ երրորդ անձանց բոլոր իրավունքների (գրավի իրավունք, սերվիտուտ և այլն) մասին: Վարձատուի կողմից այդ պարտականությունը չկատարելը, վարձակալին իրավունք է տալիս պահանջել նվազեցնելու վարձավճարը կամ լուծելու պայմանագիրը և հատուցելու վնասները:

4.1.4. Վարձատուն պարտավոր է իր հաշվին կատարել վարձակալության հանձնված գույքի հիմնական վերանորոգումը

4.2. Վարձատուի իրավունքները

4.2.1. Եթե վարձակալը գույքից օգտվում է վարձակալության պայմանագրի պայմաններին կամ գույքի նշանակությանն անհամապատասխան, վարձատուն իրավունք ունի պահանջել լուծելու պայմանագիրը և հատուցելու վնասները:

4.3.1. Վարձակալը պարտավոր է վարձակալված գույքն օգտագործել վարձակալության պայմանագրի պայմաններին համապատասխան, իսկ եթե այդ պայմանները որոշված չեն, ապա՝ գույքի նշանակությանը համապատասխան:

4.3.2. Վարձակալը պարտավոր է գույքը պահպանել պատշաճ վիճակում, իր հաշվին կատարել դրա ընթացիկ վերանորոգումը, կրել գույքը պահպանելու ծախսերը և վճարել գույքի սպասարկման կոմունալ ծառայությունների վճարները:

4.3.3. Վարձակալը պարտավոր է ժամանակին մուծել գույքն օգտագործելու համար վճարը (վարձավճարը):

4.3.4. Վարձակալության պայմանագիրը դադարելու դեպքում վարձակալը պարտավոր է վարձատուին վերադարձնել գույքն իր կողմից ստացված վիճակում՝ բնականոն մաշվածության հաշվառմամբ կամ պայմանագրով նախատեսված վիճակում:

4.4. Վարձակալի իրավունքները

4.4.1. Եթե վարձատուն վարձակալության պայմանագրում նշված ժամկետում, իսկ եթե պայմանագրում այդպիսի ժամկետ սահմանված չէ՝ ողջամիտ ժամկետում, վարձակալին չի տրամադրել վարձակալության հանձնված գույքը, վարձակալն իրավունք ունի նրանից պահանջել տրամադրելու այդ գույքը և հատուցելու կատարման ձգձգման հետևանքով իրեն պատճառված վնասները, կամ պահանջել լուծելու պայմանագիրը և հատուցելու պայմանագիրը չկատարելու հետևանքով իրեն պատճառված վնասները:

4.4.2. Վարձակալության հանձնված գույքի օգտագործմանը լրիվ կամ մասնակիորեն խոչընդոտող թերություններ հայտնաբերելիս վարձակալը, իր ընտրությամբ, իրավունք ունի՝

1) վարձատուից պահանջել անհատույց վերացնելու գույքի թերությունները կամ համաչափորեն իջեցնելու վարձավճարը, կամ հատուցելու գույքի թերությունները վերացնելու համար իր կատարած ծախսերը.

2) վարձատուին նախապես տեղեկացնելով՝ վարձավճարից պահել տվյալ թերությունները վերացնելու համար իր կատարած ծախսերի գումարը.

3) պահանջել վաղաժամկետ լուծելու պայմանագիրը:

4.4.3. Վարձակալն իրավունք չունի վարձակալած գույքը հանձնել ենթավարձակալության, վարձակալության պայմանագրով իր իրավունքներն ու պարտականությունները փոխանցել այլ անձի, վարձակալած գույքը հանձնել անհատույց օգտագործման, վարձակալության իրավունքը գրավ դնել կամ որպես ավանդ ներդնել տնտեսական ընկերակցությունների և ընկերությունների կանոնադրական (բաժնեհավաք) կապիտալում, բացառությամբ վարձատուի գրավոր համաձայնության դեպքերի:

4.4.4. Սույն պայմանագրի ուժի մեջ մտնելու օրվանից այլ կազմակերպությունների հետ կնքել պայմանագրեր՝ վարձակալած գույքը սպասարկելու, այդ թվում՝ գազաֆիկացման, էլեկտրոէներգիայի, ինտերնետ կապի, ջրի մատակարարման ծառայությունների մատուցման վերաբերյալ:

5. ՎԱՐՁԱԿԱԼԱԾ ՕԲՅԵԿՏԻ ԲԱՐԵԼԱՎՈՒՄՆԵՐ

5.1. Վարձակալված գույքից վարձակալի կատարած բաժանելի բարելավումները համարվում են նրա սեփականությունը:

5.2. Եթե վարձակալն իր միջոցների հաշվին և վարձատուի համաձայնությամբ կատարել է վարձակալված գույքից անբաժանելի բարելավումներ՝ առանց դրան վնաս պատճառելու, պայմանագիրը դադարելուց հետո վարձակալն իրավունք ունի հատուցում ստանալ այդ բարելավումների արժեքի չափով:

5.3. Վարձակալի կողմից առանց վարձատուի համաձայնության վարձակալված գույքից կատարած անբաժանելի բարելավումների արժեքը չի հատուցվում, եթե այլ բան նախատեսված չէ օրենքով:

5.4. Վարձակալված գույքի ամորտիզացիոն միջոցների հաշվին կատարված ինչպես բաժանելի, այնպես էլ անբաժանելի բարելավումները համարվում են վարձատուի սեփականությունը:

6. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ՎԱՂԱԺԱՄԿԵՏ ԼՈՒԾՄԱՆ ՀԻՄՔԵՐԸ

6.1. Վարձատուի պահանջով վարձակալության պայմանագիրը կարող է դատարանով վաղաժամկետ լուծվել, եթե վարձակալը՝

1) գույքն օգտագործել է պայմանագրի պայմանների կամ գույքի նշանակության էական կամ բազմակի խախտումներով.

2) էականորեն վատթարացրել է գույքի վիճակը.

3) պայմանագրով սահմանված վճարման ժամկետը լրանալուց հետո պարբերաբար կամ անընդմեջ երկու անգամից ավելի չի մուծել վարձավճարը.

4) վարձակալության պայմանագրով սահմանված ժամկետներում, իսկ պայմանագրում դրանց բացակայության դեպքում՝ ողջամիտ ժամկետում, չի կատարել գույքի հիմնական վերանորոգում այն դեպքերում, երբ, օրենքին, այլ իրավական ակտերին կամ պայմանագրին համապատասխան, հիմնական վերանորոգում կատարելը վարձակալի պարտականությունն է:



- 1) վարձատուն վարձակալի օգտագործմանը չի տրամադրել գույքը կամ խոչընդոտներ է ստեղծել գույքը պայմանագրի պայմաններին կամ դրա նշանակությանը համապատասխան օգտագործելու համար:
- 2) վարձակալին հանձնված գույքն 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, գույքը գնելիս կամ դրա սարքիչությունն ստուգելիս:
- 3) վարձատուն վարձակալության պայմանագրով սահմանված ժամկետներում, իսկ պայմանագրում դրանց բացակայության դեպքում՝ ողջամիտ ժամկետում, չի կատարել գույքի հիմնական վերանորոգման իր պարտականությունը:
- 4) հանգամանքների բերումով, որոնց համար վարձակալը պատասխանատու չէ, գույքը դարձել է օգտագործման համար ոչ պիտանի:

7. ԵԶՐԱՓԱԿԻՉ ԴՐՈՒՑԹՆԵՐ

- 7.1. Վարձակալության հանձնված Գույքի նկատմամբ սեփականության իրավունքի փոխանցումն այլ անձի հիմք չէ սույն պայմանագիրը լուծելու կամ փոփոխելու համար:
- 7.2. Սույն պայմանագիրը կնքման և նոտարական վավերացման օրվանից՝ 30 (երեսուն) աշխատանքային օրվա ընթացքում <<Գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման մասին>> ՀՀ օրենքի 24 հոդվածի համաձայն սույն պայմանագրից ծագող վարձակալության իրավունքը ենթակա է գրանցման ՀՀ կադաստրի կոմիտեում:
- 7.3. Սույն պայմանագրի բոլոր լրացումները և փոփոխությունները կամ պայմանագրի լուծումը կատարվում է գրավոր համաձայնությամբ՝ նոտարական վավերացմամբ կամ դատարանի վճռով և գրանցվում ՀՀ Կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի տարածքային ստորաբաժանումում:
- 7.4. Սույն պայմանագիրը վավերացված է հայերեն լեզվով, կողմերի ցանկությամբ չորս օրինակից, որոնք ունեն հավասարազոր իրավաբանական ուժ, որից մեկը պահվում է նոտարի գործերում, մյուս օրինակները տրվում են կողմերին:
- 7.5. <<Նոտարիատի մասին>> ՀՀ օրենքի 43 հոդվածի համաձայն նոտարի կողմից վավերացված պայմանագրերի օրինակները ունեն հավասարազոր իրավաբանական ուժ, իսկ դրանց միջև հակասության դեպքում նախապատվությունը տրվում է նոտարի մոտ պահվող բնօրինակին:
- 7.6. Պայմանագրի տեքստը նոտարի կողմից բարձրաձայն ընթերցվեց կողմերի համար: Մենք <<Կողմերս>> լիովին հասկանում և ընդունում ենք կնքվող պայմանագրի իմաստն ու նշանակությունը, իսկ դրանից բխող և մեզ առընչվող իրավական, գույքային և այլ հետևանքները մեզ ձեռնառնում են: Պայմանագրի բոլոր դրույթները բխում են մեր <<Կողմերիս>> իրական մտադրություններից և այն ստորագրում ենք մեր կամքի ազատ արտահայտմամբ:

Վ Ա Ր Ձ Ա Տ ՈՒ՝ լիազորված անձ՝

[Signature]

Վ Ա Ր Ձ Ա Կ Ա Լ՝ լիազորված անձ՝

[Signature]

<<Տասնմեկը>> ապրիլի երկու հազար քսաներկու թվականին սույն պայմանագիրը վավերացված է իմ՝ ՀՀ <<ԿՈՏԱՅՔԻ ՄԱՐԶ>> նոտարական տարածքի նոտար՝ Տաթև Ղուկասյանիս կողմից: Պայմանագիրը ստորագրած անձանց ինքնությունը, գործունակությունը, իրավաբանական անձանց իրավունակությունը, նրանց ներկայացուցչների լիազորությունները, ինչպես նաև անշարժ գույքի նկատմամբ սեփականատիրոջ (իրավունքներ)ը 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 գրանցամատյանում թիվ 2081

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

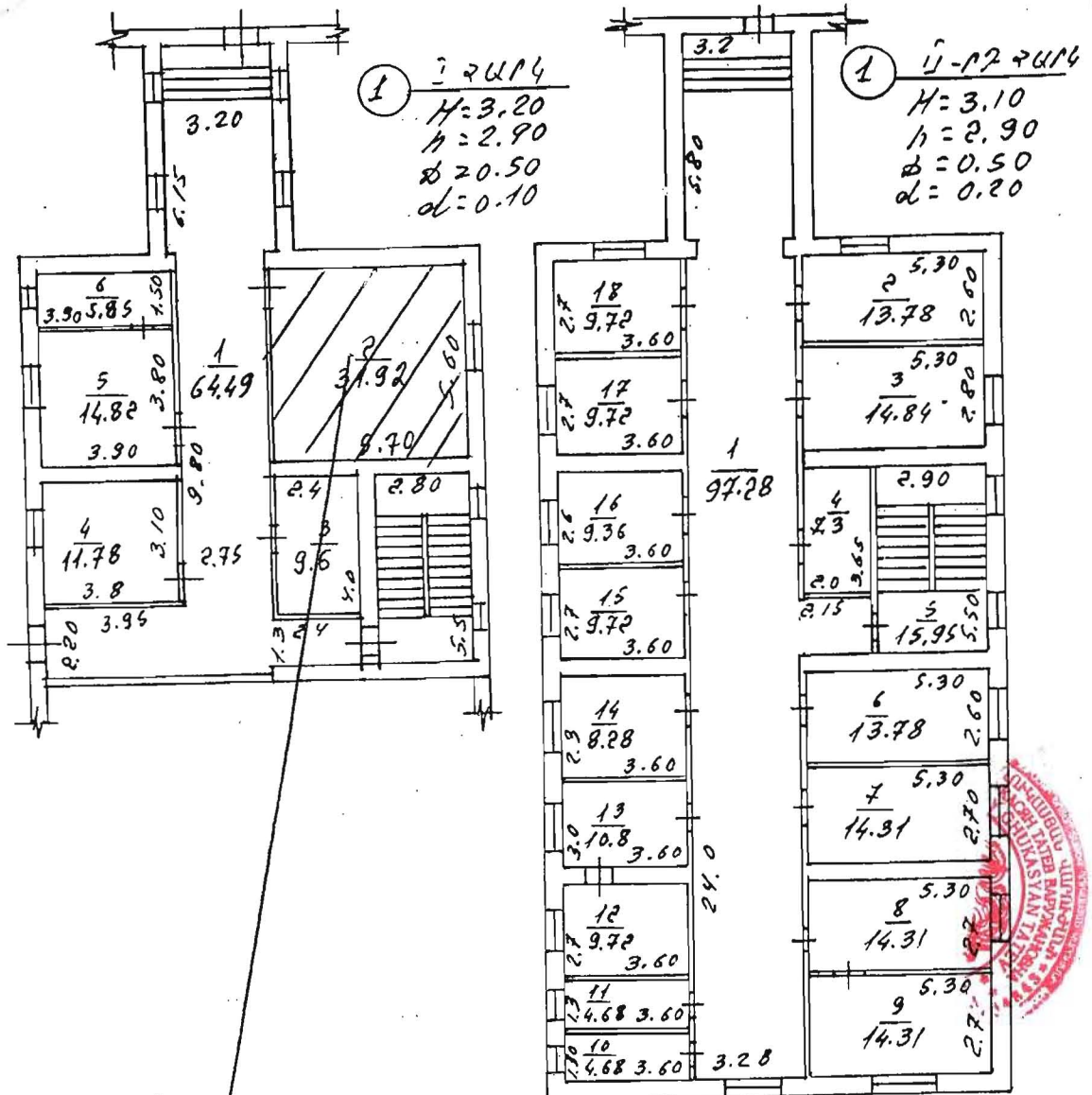
Նոտար

Տաթև Վարուժանի Ղուկասյան



ՇԵՆՔԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

ՄԲ: 200
(մասշտաբը)



Հարցախոսակցությունը կրկին կարգավորվի

$S = 31.92 \text{ մ}^2$

Հարցախոսակցությունը կրկին կարգավորվի

Կատարող: *[Signature]*
(ստորագրություն)

Հարցախոսակցությունը կրկին կարգավորվի



Handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' shape.