



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ /ոչ բնակելի տարածքի/ ՎԱՐՁԱԿԱԼՈՒԹՅԱՆ ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ

ՀՀ քաղաք Ստեփանավան Լոռու մարզ

Երկու հազար տասնինը թվականի, մարտի քսանյոթին

Մենք՝ **ՍԱՅԱԴ ԳԱՐԵԳԻ ԱՅՎԱԶՅԱՆՍ**, ծնված՝ 02/11/1982թ-ին, ՀԾՀ՝ 1211820637, անձնագիր՝ AR0628042, տրված՝ 053-ի կողմից, 16/03/2018թ-ին, հաշվառված՝ ԼՈՌԻ, ԳՅՈՒԼԱԳԱՐԱԿ, ԳՅՈՒԼԱԳԱՐԱԿ, 2 Փ., 5 Տ, այսուհետ՝ „Վարձատու“, մի կողմից և Հայաստանի Հանրապետություն, "Հայաստանի Հանրապետության Լոռու մարզպետարանի աշխատակազմ" պետական կառավարչական հիմնարկի դեմս Հայաստանի Հանրապետության Լոռու մարզպետարանի գլխավոր քարտուղարի ժամանակավոր պաշտոնակատար Վալերի Խաչատրյանի, որի անունից համաձայն 25.03.2019թվ. տրված թիվ Ն/1942-19 լիազորագրի հանդես է գալիս Հայաստանի Հանրապետության Լոռու մարզպետարանի Ստեփանավանի սոցիալական աջակցության տարածքային գործակալության (Ստեփանավանի ՍԱՏԳ) պետի ժամանակավոր պաշտոնակատար **ԱՐԹՈՒՐ ՌՈՒՂՈԼՅԻ ՎԱՐԴԱՆՅԱՆԸ**, ծնված՝ 01/11/1967թ-ին, ՀԾՀ՝ 1111670137, անձնագիր՝ AN0355276, տրված՝ 053-ի կողմից, 05/02/2013թ-ին, բնակության հասցե՝ ԼՈՌԻ, ՍՏԵՓԱՆԱՎԱՆ, ՍՏԵՓԱՆԱՎԱՆ, ԴԵՍԻՆԻ Փ., 33 Շ, 2ԲՆ, այսուհետ „Վարձակալ“, մյուս կողմից, կնքեցին սույն պայմանագիրը հետևյալի մասին.

1. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԱՌԱՐԿԱՆ

1.1. Վարձատուն պարտավորվում է Վարձակալին համապատասխան վարձավճարի դիմաց նրա օգտագործմանը և տիրապետմանը հանձնել ոչ բնակելի տարածք՝ Ստեփանավան քաղաքի, Մ.Բաղդամյան փողոց թիվ 65/վաթսուսիինգ/ հասցեում գտնվող վարչական շենքի և համապատասխան հողամասի՝

-վարչական շենքի ընդհանուր մակերեսը կազմում է - 481քմ/չորս հարյուր ութսունմեկ/
-հողամասի ընդհանուր մակերեսը կազմում է - 0.031հա/զրո ամբողջ զրո երեսունմեկ/
թիվ 11 /տասնմեկ/, 13 /տասներեք/ և 15 /տասնհինգ/ սենյակները՝ համապատասխան հողամասով, այսուհետ՝ «Օբյեկտ».

-թիվ 11 /տասնմեկ/ սենյակի ընդհանուր մակերեսը կազմում է - 33.2քմ /երեսուներեք ամբողջ երկու/

-թիվ 13 /տասներեք/ սենյակի ընդհանուր մակերեսը կազմում է - 10.6քմ /տասը ամբողջ վեց/
-թիվ 15 /տասնհինգ/ սենյակի ընդհանուր մակերեսը կազմում է - 10.8քմ/տասը սամբողջ ութ/
համաձայն ՀՀ կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի ԼՈՌԻ տարածքային ստորաբաժանման կողմից 18.03.2019 թվականին տրված գույքի առանձին որակական քանակական բնութագրերի և դրա նկատմամբ առանձին իրավունքների (սահմանափակումների) վերաբերյալ թիվ ՎՏ-14/03/2019-35-0008 տեղեկանքին կից տրամադրված հողամասի հատակագծի և շենքի հատակագծի տեսաներածված լուսապատճենների, որը հանդիսանում է սույն պայմանագրի անբաժանելի մասը:

1.2. Օբյեկտը սեփականության իրավունքով պատկանում է Վարձատուին, ինչը հավաստվում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի Լոռի տարածքային ստորաբաժանման կողմից՝ 25 հոկտեմբերի 2017թվ. տրված թիվ 25102017-06-0051 անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականով:

1.3. Վարձատուն երաշխավորում է, որ Օբյեկտը վաճառված, գրավ դրված, վարձակալության կամ անհատույց օգտագործման տրված կամ այլ կերպ ծանրաբեռնված չէ, դատական վեճի առարկա չէ, արգելանքի տակ չի գտնվում, հողամասի 19.2քմ. գտնվում է ընդհանուր օգտագործման տակ, ինչը հավաստվում է Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի Լոռի տարածքային ստորաբաժանման կողմից 18 մարտի 2019թվ. տրված թիվ ՎՏ-18032019-06-0427 միասնական տեղեկանքով:

1.4. Ստեփանավան քաղաքի Մ.Բաղդամյան փողոց թիվ 65/վաթսուսիինգ/ հասցեում գտնվող վարչական շենքի 83քմ /ութսուններեք/ (թիվ 3/երեք/, 4/չորս/, 5/հինգ/, 6/վեց/ և 7/ոչ/ սենյակները)

Սույն պայմանագիրը գործում է 2 /երկու/ տարի ժամկետով՝ սկսած 01.04.2019թվ. /երկու հազար տասնինը թվականի ապրիլի մեկից/ մինչև 01.04.2021թվ./երկու հազար քսանմեկ թվականի ապրիլի մեկը/:

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. Կատարել Օբյեկտի օգտագործման հետ կապված բոլոր կոմունալ /աղբահանության, օգտագործած գազի, լույսի, խմելու ջրի դիմաց/ վճարները:

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

3.2.5. 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, պետիշեշվերահսկողության 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

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. Վարձակալած անշարժ գույքի համար ամսեկան վարձավճարը սահմանվում

է 70000/յոթանասուն հազար/ ՀՀ դրամ (ներառյալ բոլոր հարկային պարտավորությունները), որը յուրաքանչյուր ամսվա համար՝ այդ ամսվա վերջին 5 /հինգ/ աշխատային օրվա ընթացքում փոխանցվում է Վարձատուի թիվ 220244923201000 "ԱԿԲԱ-ԿՐԵԴԻՏ ԱԳՐԻԿՈԼ ԲԱՆԿ" փակ բաժնետիրական ընկերության 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 Վարձատուին 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 զննելիս 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 զննելիս 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 լուծումները կտրուկ ընկալվեն:

կնքած անձը՝ միայն Վարձատուի համաձայնությամբ:

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-ՄԱԺՈՐ)

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: Մյուս կողմից, 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 տրածքի նոտար Արսեն Ֆրունզիկի Հարությունյանի գործերում, մյուսը երեքը տրվում է Կողմերին:

ՎԱՐՁԱԿԱԼ

ՍԱՅԱԴ ԳԱՐԵԳՆԻ ԱՅՎԱԶՅԱՆ

բնակ.՝ ԼՈՐԻ, գ.ԳՅՈՒԼԱԳԱՐԱԿ, 2 Փ., 5 Տ

ՎԱՐՁԱԿԱԼ

Հայաստանի Հանրապետություն,

"Հայաստանի Հանրապետության

Լոռու մարզպետարանի աշխատակազմ"

պետական կառավարչական հիմնարկ,

ի դեմս ՀՀ Լոռու մարզպետարանի գլխավոր

քարտուղարի ժ.պ. Վ.Խաչատրյանի, որի անունից

անունից համաձայն 25.03.2019թ. տրված թիվ

Լ/1942-19 լիազորագրի հանդես է գալիս ՀՀ Լոռու

մարզպետարանի Ստեփանավանի ՍՍԳ պետի ժ.պ.

ՍԱՅԱԴ ԳԱՐԵԳՆԻ ՎԱՐՄԱՆՅԱՆԸ

տեղ.՝ Ստեփանավան, ԴԵՍԻՆ Փ., 33 Ծ, 2ՔԼ



Սայազյան

Երկու հազար տասնինը թվականի, մարտի քսանյոթին, մոելն պայմանագիրը վավերացված է իմ՝ ՀՀ "Լոռու մարզ" նոտարական տարածքի նոտար Արսեն Ֆրունզիկի Հարությունյանիս կողմից: Կողմերը պայմանագիրը ստորագրեցին իմ ներկայությամբ: Կողմերի ինքնությունը, գործունակությունը, ինչպես նաև իրավաբանական անձի իրավունակությունը, ներկայացուցչի լիազորությունները և անշարժ գույքի նկատմամբ ՍԱՅԱԴ ԳԱՐԵԳՆԻ ԱՅՎԱԶՅԱՆԻ 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 804 ով

Երկու հազար տասնինը թվականի, մարտի քսանյոթին, մոելն պայմանագիրը վավերացված է իմ՝

(ստորագրությունը)