

**ՈՉ ԲՆԱԿԵԼԻ ՏԱՐԱԾՔԻ ՎԱՐՁԱՎԱԼՈՒԹՅԱՆ  
ՊԱՅՄԱՆԱԳԻՐ 12016/02/12**

Հայաստանի Հանրապետություն քաղաք Երևան  
Երկու հազար տասնվեց թվականի փետրվարի տասներկուսին

**"ԼԵԿՏՐՈՒԵՆԵՐԳԵՏԻԿԱԿԱՆ ՀԱՄԱՎԱՐԳԻ ՕՊԵՐԱՏՈՐ"** Փակ Բաժնետիրական Ընկերությունը /իրավաբանական հասցեն՝ ՀՀ, ք. Երևան, Արսլյան փողոց թիվ 27 (քսանյոթ), ի դեմս գլխավոր տնօրեն՝ **Մնացական Մնացականյանի**, որը գործում է կանոնադրության հիման վրա, որի անունից համաձայն տասնմեկը փետրվարի երկու հազար տասնվեց թվականին տրված թիվ 01-ՍՍ-12/75 լիազորագրով հանդես է գալիս լիազորված անձ՝ **Մեսրոպ Սեդրակի Մեսրոպյանը** /բնակվող՝ ք. Երևան, Հրաչյա Քոչարի փողոց, 24 /քսանչորս/ շենք, բնակարան 24 /քսանչորս/ հասցեում, նույնականացման քարտի համարը՝ 005073085, տրված՝ 27.05.2014թ. 004-ի կողմից/, այսուհետ՝ "Վարձատու", մի կողմից և

**"ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԷՆԵՐԳԵՏԻԿԱՅԻ ԵՎ ԲՆԱԿԱՆ ՊԱՇԱՐՆԵՐԻ ՆԱԽԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄ" ՊԵՏԱԿԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՉԱԿԱՆ ՀԻՄՆԱՐԿԸ** /հասցեն՝ ք. Երևան, Հանրապետության Հրապարակ, Կառավարական տուն թիվ 2 /Երկու//, ի դեմս Աշխատակազմի ղեկավար՝ **Կարեն Ղահրամանյանի**, որի անունից հանդես է գալիս լիազորված անձ՝ **Լևոն Երջանիկի Աբրահամյանը**, անձնագիր՝ AN0593443, տրված՝ 30.07.2013թ. 003-ի կողմից, բնակության վայրը՝ ք. Երևան, Չեխովի փողոց, շենք 25 /քսանհինգ/, բնակարան 15 /տասնհինգ/, տասներկուսը փետրվարի երկու հազար տասնվեց թվականին տրված թիվ 3 լիազորագրի հիման վրա, այսուհետ՝ "Վարձակալ", մյուս կողմից, այսուհետ միասին անվանվելով՝ Կողմեր, կնքեցին սույն պայմանագիրը հետևյալի մասին.

**1. Պայմանագրի առարկան**

1.1. Սույն պայմանագրով Վարձատուն պարտավորվում է վճարի դիմաց Վարձակալի ժամանակավոր տիրապետմանը և օգտագործմանը հանձնել ոչ բնակելի տարածք, **այսուհետ "Օբյեկտ"**, որը գտնվում է՝ ք. Երևան, Արսլյան փողոց, թիվ 27 /քսանյոթ/ վարչական շենքում՝ **կանոնադրության համապատասխան գործունեություն ծավալելու նպատակով**:

Վարձակալության հանձնվող Օբյեկտի մակերեսը կազմում է շենքի **3-րդ /Երրորդ/ հարկից ընդհանուր՝ 145.4 /մեկ հարյուր քառասունհինգ և չորս/ քմ մակերեսով տարածք, և 4-րդ /չորրորդ/ հարկից ընդհանուր՝ 192.9 /մեկ հարյուր իննսուներկու և ինը/ քմ մակերեսով /նուսըրը և ընդհանուր օգտագործման տարածքներն՝ ընդհանուր օգտագործման իրավունքով**:

1.2 Սույն պայմանագրի 1.1 կետում նշված Օբյեկտի հատակագիծը կցվում է սույն պայմանագրին և համարվում է նրա անբաժանելի մասը /հավելված 1/:

1.3. Օբյեկտը սեփականության իրավունքով պատկանում է Վարձատուին համաձայն ՀՀ Կառավարությանն առընթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի **Կենտրոն** տարածքային ստորաբաժանման կողմից 22.03.2011թ. /քսաներկուսը մարտի երկու հազար տասնմեկ թվականին/ տրված թիվ 2745938 սեփականության վկայականի:

1.4. Սույն պայմանագիրը կնքելու պահին 1.1 կետում նշված Օբյեկտը գրավ դրված չէ, արգելանքի և կալանքի տակ չի գտնվում, **գրանցված սահմանափակումներ չկան**, համաձայն Անշարժ գույքի միավորի և դրա նկատմամբ գրանցված իրավունքների և սահմանափակումների վերաբերյալ թիվ ՍՏ-05022016-01-0201 Միասնական Տեղեկանքի, որի տվյալները լրացված են 05 փետրվարի 2016թ. դրությամբ՝ Անշարժ գույքի Կադաստրի պետական կոմիտեի աշխատակազմի **Երևանի** տարածքային ստորաբաժանման կողմից /**գաղտնաբառ՝ AZ3Z8GTH8SUP**/:

**Լրացուցիչ նշումներ և տեղեկություններ** – Անշարժ գույքի սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման վկայականում գրառված ծածկագրերը համապատասխանեցված են գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական միասնական էլեկտրոնային մատյանում լրացված տվյալներին: Օբյեկտից որոշ տարածքներ վարձակալությամբ:

1.5 Օբյեկտը Վարձատուն հանձնել է Վարձակալին **01.01.2016թ-ին** /մեկը հունվարի երկու հազար տասնվեց թվականին/ և սույն պայմանագրի դրույթները տարածվում են Կողմերի միջև **01.01.2016թ-ից** /մեկը հունվարի երկու հազար տասնվեց թվականին/ ծագած հարաբերությունների վրա:

**2. Կողմերի իրավունքները և պարտականությունները**

2.1. *Վարձատուն իրավունք ունի՝*

2.1.1. պահանջել Վարձակալից Օբյեկտն օգտագործել սույն պայմանագրի պայմաններին և դրա նշանակությանը համապատասխան,

2.1.2. Վարձակալի կողմից վարձավճարը վճարելու ժամկետների էական խախտման դեպքում, նրանից պահանջել պահպանել վարձավճարը վճարելու ժամկետը,

2.1.3. եթե Վարձակալն Օբյեկտից օգտվում է սույն պայմանագրի պայմաններին կամ դրա նշանակությանն անհամապատասխան, պահանջել լուծելու սույն պայմանագիրը և հատուցելու վնասները:

2.2. *Վարձատուն պարտավոր է՝*

2.2.1. Օբյեկտը Վարձակալին տրամադրել սույն պայմանագրի պայմաններին և դրա նշանակությանը համապատասխանող վիճակում՝ հանձնման-ընդունման ակտով,

2.2.2 ոչ ուշ, քան **երկու ամիս** առաջ, Վարձակալին գրավոր տեղեկացնել Օբյեկտն ազատելու անրաժեշտության մասին՝ կապված շենքը հիմնական վերանորոգման կանգնեցնելու, կամ քաղաքաշինական նկատառումներով այն քանդելու վերաբերյալ սահմանված կարգով ընդունված որոշումների հետ:

2.3. *Վարձակալն իրավունք ունի՝*

2.3.1. Օբյեկտը հանձնել ենթավարձակալության միայն Վարձատուի գրավոր համաձայնությամբ,

2.4 *Վարձակալը պարտավոր է՝*

2.4.1 Օբյեկտն օգտագործել սույն պայմանագրի պայմաններին և Օբյեկտի նշանակությանը համապատասխան,

2.4.2. ժամանակին մուծել Օբյեկտն օգտագործելու համար սույն պայմանագրի 3-րդ կետում նախատեսված վճարը (վարձավճարը),

2.4.3. սույն պայմանագրից ծագող իրավունքները Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և **երեսուն աշխատանքային օրվա ընթացքում** գրանցել պետական լիազորված մարմնում: Նոտարական վավերացման և պետական գրանցման հետ կապված ծախսերն իրականացնել իր միջոցների հաշվին,

2.4.4. Վարձատուի գրավոր համաձայնությամբ կատարել Օբյեկտի ընթացիկ վերանորոգումը,

2.4.5. ապահովել Օբյեկտի ինժեներական ցանցերի, հաղորդակցության ուղիների և սարքավորումների պահպանվածությունը, առանց Վարձատուի գրավոր համաձայնության Օբյեկտում չկատարել փակ և բաց լարանցումներ և չանցկացնել հաղորդակցության ուղիներ,

2.4.6 առանց Վարձատուի գրավոր համաձայնության չկատարել Օբյեկտի նախնական տեսքը խեղաթյուրող ինքնակամ վերակառուցումներ, պատերի, միջնապատերի կամ ծածկերի ամբողջականության խախտում, իսկ դրանց հայտնաբերման դեպքում Վարձատուի որոշած ժամկետներում իր հաշվին վերացնել դրանք՝ Օբյեկտը բերելով նախնական տեսքին,

2.4.7 Վարձակալած Օբյեկտում պահպանել սանիտարա-հակահամաճարակային կայանների, պետիոչեքվերահսկողության մարմինների պահանջները, ինչպես նաև բոլոր այն կանոնները և նորմերը, որոնք գործում են Վարձակալի գործունեության ձևերի ու վարձակալած Օբյեկտի նկատմամբ,

2.4.8 Վարձատուի որոշած ժամկետներում ազատել Օբյեկտը՝ կապված Օբյեկտի (կամ դրա մի մասի) կառուցվածքների (կոնստրուկցիաների) վթարային վիճակի, Օբյեկտը հիմնական վերանորոգման ենթարկելու կամ քաղաքաշինության նկատառումներով այն քանդելու հետ,

2.4.9 Վարձատուին անմիջապես տեղեկացնել Օբյեկտի ամեն մի վնասվածքի, վթարի կամ այլ իրադարձության մասին, որը վնաս է հասցրել (կամ սպառնում է հասցնել) Օբյեկտին, և ժամանակին ձեռնարկել բոլոր հնարավոր միջոցները վտանգի կանխարգելման համար,

2.4.10 սույն պայմանագիրն ուժի մեջ մտնելու օրվանից 10 (տաս) օրվա ընթացքում այլ կազմակերպությունների հետ կնքել պայմանագրեր՝ Օբյեկտի կոմունալ սպասարկումների նպատակով, էներգետիկ կամ այլ միջոցներով ապահովելու վերաբերյալ,

2.4.11 ապահովել Վարձատուի և նրա ներկայացուցիչների անարգել մուտքն Օբյեկտ՝ դրա զննման և ստուգման համար,

2.4.12 ոչ ուշ, քան **երկու ամիս** առաջ, Վարձատուին գրավոր տեղեկացնել Օբյեկտի սպասվելիք ազատման մասին, կապված ինչպես սույն պայմանագրի ժամկետն ավարտվելու, այնպես էլ դրա վաղաժամկետ դադարեցնելու հետ,

2.4.13 Օբյեկտն ազատելիս, այն հանձնել ակտով, հաշվի առնելով բնականոն մաշվածությունը:

### **3. Պայմանագրի գինը և վճարման ժամկետները**

3.1. Սույն պայմանագրի կնքման պահին Օբյեկտի համար ամսական վարձավճարը սահմանվում է՝ **446.556 /չորս հարյուր քառասունվեց հազար հինգ հարյուր հիսունվեց/ ՀՀ դրամ՝** ներառյալ Ավելացված Արժեքի Հարկը:

3.2. Վարձակալը Վարձատուի հաշվին փոխանցում է վարձավճարը պայմանագրում նշված հաշվեհամարին՝ յուրաքանչյուր ամսվա համար մինչև հաջորդ ամսվա 15-ը /տասնհինգը/, որի վերաբերյալ եռօրյա ժամկետում Վարձատուին է ներկայացնում վճարման անդորրագրի պատճենը:

### **4. Պայմանագրի գործողության ժամկետը**

4.1 Սույն պայմանագիրը գործում է մինչև **01.01.2021թ. /մեկը հունվարի երկու հազար քսաննեկ թվականը/:**

### **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:

5.2. Վարձատուրն պատասխանատվություն է կրում սույն պայմանագրի 8.3.1, 8.3.2 և 8.3.3 կետերի համար և պարտավոր է ողջամիտ ժամկետներում միջոցներ ձեռնարկել դրանց վերացման համար:

## **6. Վարձակալած Օբյեկտի բարելավումները**

6.1. Վարձակալած Օբյեկտի Վարձակալի կատարած բաժանելի բարելավումները համարվում են նրա սեփականությունը:

6.2. Վարձակալի կողմից կատարված վարձակալած Օբյեկտից անբաժանելի բարելավումների արժեքը չի հատուցվում:

## **7. Վարձակալական պայմաններ**

7.1. Օբյեկտի վրա արտաքին գովազդի և տեղեկատվության օբյեկտների տեղադրումն իրականացնում է Վարձակալը կամ նրա հետ համապատասխան պայմանագիր կնքած անձը, առանց Վարձատուրի գրավոր համաձայնության, եթե՝

7.1.1. այն չի հակասում սահմանված քաղաքաշինական նորմերին,

7.1.2 չի առաջացնում հատուկ թույլատվության անհրաժեշտություն:

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

## **8. Պայմանագրի վաղաժամկետ լուծման հիմքերը**

8.1. Սույն պայմանագրի գործողությունը կարող է դադարել Կողմերի փոխադարձ համաձայնությամբ՝ ցանկացած այլ ժամկետում՝ երկու ամիս առաջ այդ մասին ծանուցելով մյուս կողմին, ինչը կծեկարգվի համաձայնագրով՝ նոտարական վավերացմամբ:

8.2 Վարձատուրի պահանջով՝ սույն պայմանագիրը կարող է դատարանով վաղաժամկետ լուծվել, եթե Վարձակալը՝

8.2.1. Օբյեկտն օգտագործել է սույն պայմանագրի պայմանների կամ դրա նշանակության էական կամ բազմակի խախտումներով,

8.2.2 էականորեն վատթարացրել է Օբյեկտի վիճակը,

8.2.3. սույն պայմանագրով սահմանված վճարման ժամկետը լրանալուց հետո, անընդմեջ երկու անգամից ավելի չի մուծել վարձավճարը,

8.2.4. սույն պայմանագրով սահմանված ժամկետներում չի կատարել Օբյեկտի ընթացիկ վերանորոգումը,

8.2.5. առանց Վարձատուրի գրավոր համաձայնության կնքել է ենթավարձակալության պայմանագրեր:

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

8.3.1. Վարձատուրն Վարձակալի օգտագործմանը չի տրամադրել Օբյեկտը կամ խոչընդոտներ է ստեղծել Օբյեկտը պայմանագրի պայմաններին կամ դրա նշանակությանը համապատասխան օգտագործելու համար,

8.3.2. Վարձակալին հանձնված Օբյեկտն ունի դրա օգտագործմանը խոչընդոտող թերություններ, որոնց մասին Վարձատուրն չի նշել Օբյեկտը հանձնելիս՝ հանձնման-ընդունման ակտում, որոնք նախապես հայտնի չեն եղել Վարձակալին, և վերջինս չպետք է հայտնաբերեր Օբյեկտի հանձնման-ընդունման ակտը կնքելիս,

8.3.3. հանգամանքների բերումով, որոնց համար Վարձակալը պատասխանատու չէ, Օբյեկտը դարձել է օգտագործման համար ոչ պիտանի:

## **9. Անհաղթահարելի ուժի ազդեցությունը (ՖՈՐՍ-ՄԱԺՈՐ)**

9.1 Սույն պայմանագրով պարտավորություններն ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն չկատարելու համար, Կողմերն ազատվում են պատասխանատվությունից, եթե դա եղել է անհաղթահարելի ուժի 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, 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 գրավոր տեղյակ պահելով մյուս կողմին:

## **10. Եզրափակիչ դրույթներ**

10.1 Սույն պայմանագիրը ենթակա է նոտարական վավերացման, իսկ պայմանագրից ծագող իրավունքները՝ **երեսուն աշխատանքային օրվա ընթացքում** պետական գրանցման:

10.2 Սույն պայմանագրում կատարված փոփոխությունները և լրացումներն օրինական են միայն այն դեպքում, եթե դրանք կատարված են գրավոր, ստորագրված են Կողմերի կողմից, վավերացված են նոտարի կողմից և գրանցված են անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան տարածքային ստորաբաժանումում:

10.3 Սույն պայմանագիրը կնքված է հայերեն լեզվով չորս օրինակից, որոնք ունեն հավասարազոր իրավաբանական ուժ: Մեկ օրինակը պահվում է ԿԵՆՏՐՈՆ նոտարական տարածքի նոտարական գործում, յուրաքանչյուր կողմին տրվում է մեկական օրինակ, իսկ մյուս օրինակը տրվում է ներկայացնելու Անշարժ գույքի Կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան ստորաբաժանում՝ գրանցելու համար:

10.4 Նոտարի ներկայությամբ պայմանագիրը ստորագրող կողմերը հայտարարում են, որ իրենք գործունակ են, ամբողջովին գիտակցում են և հասկանում պայմանագրով նախատեսված բոլոր կետերի իմաստը և նշանակությունը, ինչպես նաև հայտարարում են, որ պայմանագիրը ստորագրում են կամավոր և իրենց համար ձեռնտու պայմաններով:

10.5 Պայմանագիրը կողմերի համար բարձրաձայն ընթերցվեց նոտարի կողմից և պարզաբանվեցին օրենսդրությամբ գործող նորմերը:

10.6 Սույն պայմանագրի օրինակների միջև հակասություն առաջանալու դեպքում նախապատվությունը տրվում է նոտարական գրասենյակում պահվող օրինակին:

**11. Կողմերի հասցեները, բանկային վավերապայմանները  
և ստորագրությունները**

**Վարձատու**

"Էլեկտրաէներգետիկական  
համակարգի օպերատոր" ՓԲԸ  
ք. Երևան, Արուսյան փող., շենք 27  
"Արդշինհիմնվեստբանկ" ՓԲԸ  
"Աղասյան" մասնաճյուղ  
հ/հ 247460049700  
ՀՎՀՀ 01547732

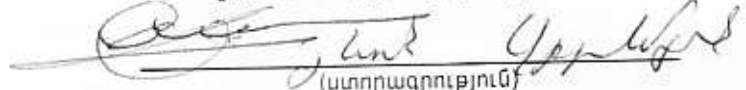
Գլխավոր տնօրեն՝ Մ. Մնացականյան  
լ/ա Մեսրոպ Սեդրակի Մեսրոպյան

**Վարձակալ**

"ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ  
ԷՆԵՐԳԵՏԻԿԱՅԻ ԵՎ ԲՆԱԿԱՆ ՊԱՇԱՐՆԵՐԻ  
ՆԱԽԱՐԱՐՈՒԹՅԱՆ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄ"  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԿԱՌԱՎԱՐՉԱԿԱՆ ՀԻՄՆԱՐԿ  
ք. Երևան, Հանրապետության Հրապարակ,  
Կառավարական տուն 2  
Ֆինանսների նախարարության  
գործառնական վարչություն  
հ/հ 900011009082  
ՀՎՀՀ 02508219

Աշխատակազմի ղեկավար՝ Կ. Ղահրամանյան  
լ/ա Լևոն Երջանիկի Աբրահամյան

  
(ստորագրություն)

  
(ստորագրություն)

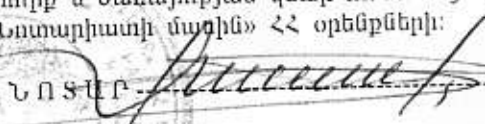
Երկու հազար տասնվեց թվականի փետրվարի տասներկուսին սույն պայմանագիրը վավերացված է իմ՝ Երևանի ԿԵՆՏՐՈՆ նոտարական տարածքի նոտար՝ ՀԱՍՄԻԿ ԷԴՄՈՆԴԻ ՀԱՐՈՒԹՅՈՒՆՅԱՆԻՍ կողմից:

Կողմերը պայմանագիրը ստորագրեցին իմ ներկայությամբ: Կողմերի ինքնությունը, գործունակությունը, իրավաբանական անձանց իրավունակությունը, ներկայացուցիչների լիազորությունները, ինչպես նաև անշարժ գույքի նկատմամբ Վարձատուի իրավունքները ստուգված են:

ՀՀ Զաղաքացիական օրենսգրքի 611 հոդվածի համաձայն, սույն պայմանագրից ծագող իրավունքները ենթակա են գրանցման անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի համապատասխան ստորաբաժանումում՝ երեսուն աշխատանքային օրվա ընթացքում:

Գրանցված է սերանամասյանում թիվ 253 ով:  
Գանձված է պետական տուրք և ծառայության վճար համաձայն  
«Պետական տուրքի» և «Նոտարիատի մասին» ՀՀ օրենքների:



Ն. ՈՏԵՐ  Հ.Է. Հարությունյան