

Հայաստանի Հանրապետություն  
քաղաք Երևան

տասներեքը օգոստոսի երկու հազար ութ թվական

«Էրեբունի-Պլազա» սահմանափակ պատասխանատվությամբ ընկերությունը (հասցե՝ ք. Երևան, Վ. Սարգսյան 26/1, պետական գրանցման համարը՝ 286.110.05857, գրանցման ամսաթիվը՝ 25.10.2005թ., վկայական՝ 03 Ա 070030), այսուհետ՝ «Վարձատու», ի դեմս լիազորված անձ՝ Հովհաննես Մաթևոսյանի (անձնագիր՝ AE 0548996, տրված՝ 29.06.2000թ., 030-ի կողմից, հասցե՝ ՀՀ Շիրակի մարզ գյուղ Վահրամաբերդ), որը գործում է լիազորագրի հիման վրա մի կողմից և

Հայաստանի Հանրապետությունը, որի անունից հանդես է գալիս Հայաստանի Հանրապետության կառավարությանն առնթեր պետական գույքի կառավարման վարչությունը, (հասցե՝ ՀՀ, ք. Երևան, Տիգրան Մեծի 4), այսուհետ՝ «Ենթավարձակալ» ի դեմս վարչության լիազորված անձ՝ Արմինե Ներսիսյանի (անձնագիր՝ AB 0245397, տրված՝ 04.12.1996թ., 008-ի կողմից, հասցե՝ ՀՀ ք. Երևան Շահվերդյան 132, բն. 6), որը գործում է լիազորագրի հիման վրա, մյուս կողմից, կնքեցին սույն պայմանագիրը հետևյալի մասին՝

## 1. ՊԱՅՄԱՆԱԳՐԻ ԱՈՒՐԿԱՆ

1.1. Պայմանագրով Վարձատուն պարտավորվում է վճարի դիմաց Ենթավարձակալի ժամանակավոր տիրապետմանը և օգտագործմանը հանձնել ոչ ընդհանուր օգտագործման տարածքը, որը գտնվում է ՀՀ, ք. Երևան, Վ. Սարգսյան 26/1 հասցեում գտնվող շենքի (այսուհետ՝ «Շինություն») 6-րդ հարկում՝ ըստ հատակագծի 319.9 և 54.2 քառակուսի մետր մակերեսներով տարածքները, ընդամենը՝ 374.1 (երեք հարյուր յոթանասուներորս ամբողջ մեկ տասնորդական) քառակուսի մետր մակերեսով, ինչպես խաչագծանշված է Հավելված 1-ով (այսուհետ՝ «Տարածք»):

1.2. Տարածքի սխեմատիկ պատկերը (հատակագիծը) և դրա որոշակիորեն սահմանման ու բնութագրման համար անհրաժեշտ և բավարար տեղեկությունները տրվում են սույն պայմանագրին կցվող և դրա անբաժանելի մասը համարվող թիվ 1 հավելվածում Տարածքի նկատմամբ Վարձատուի իրավունքները հավաստող վկայականին համապատասխան:

1.3. Սույն պայմանագրի 1.1. կետում նշված հասցեում գտնվող անշարժ գույքի 14023.4քմ շենքի և 191.8քմ կաթսայատան նկատմամբ սեփականության իրավունքը պատկանում է «Քլիֆֆ Թրեյդ Էնդ Ինվեստմենտ ԻՆԿ» Ընկերությունը: Սեփականատիրոջ բաժնեմասը 4133.5քմ հողամասի նկատմամբ կազմում է 142152/150344:

1.4. Վարձատուն վարձակալության հանձնվող Տարածքի վարձակալն է, ինչը հաստատվում է սեփականության (օգտագործման) իրավունքի գրանցման թիվ 2267668 վկայականով՝ տրված տասնինը մայիսի երկու հազար ութ թվականին ՀՀ կառավարությանն առնթեր անշարժ գույքի կադաստրի պետական կոմիտեի Կենտրոն տարածքային ստորաբաժանման (այսուհետ՝ Կադաստր) կողմից:

1.5. Վարձատուն երաշխավորում է, որ Շինությունը վաճառված կամ գրավ դրված չէ, սակայն ծանրաբեռնված է վարձակալությամբ, վեճի առարկա չէ և արգելանքի տակ չի գտնվում, ինչը հաստատվում է նաև Կադաստրի կողմից 06.08.2008թ. տրված N 0032948 սահմանափակումների վերաբերյալ միասնական տեղեկանքով:

1.6. Վարձատուն հավաստում է, որ իրավասու է վարձակալության իրավունքով իրեն պատկանող Տարածքը հանձնել ենթավարձակալության, ինչը հաստատվում է Վարձատուի և Տարածքի սեփականատիրոջ միջև կնքված 06.07.2006թ-ի թիվ 6302 անշարժ գույքի վարձակալության պայմանագրի 5.3.3. կետով և սեփականատիրոջ կողմից 05.06.2008թ-ին տրված համաձայնագրով:

1.7. Վարձատուն տեղեկացված է, և սույն Պայմանագրով տալիս է իր համաձայնությունը, որպեսզի Պայմանագրի 1.1 կետում նշված տարածքը Ենթավարձակալի կողմից անհատույց օգտագործման իրավունքով հանձնվի պաշտոնաթող Նախագահ՝ Ռոբերտ Քոչարյանին:

## 2. ՎԱՐՁԱՎԵՄՐԸ ԵՎ ՎՃԱՐՄԱՆ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐԸ

2.1. Տարածքի վարձավճարի տարեկան չափը կազմում է 2.000.000 (երկու սրլիոս) ՀՀ դրամ, (ներառյալ ԱԱՀ), այսուհետ՝ Վարձավճար, որը ներառում է՝

ա) Տարածքի վարձավճարը,

բ) Պայմանագրի 5.1., 5.2., 5.3., 5.4., 5.5., 5.6., 5.8. կետերում նշված ծառայությունների վճարները:

2.2. Ենթավարձակալի կողմից պայմանագրով նախատեսված վճարումները չկատարելու դեպքում հաշվարկվում է տույժ տարեկան վարձավճարի կամ վճարման ենթակա գումարի (որն առավել մեծ է) 0.1 տոկոսի չափով յուրաքանչյուր ժամկետանց օրվա համար:

2.3. Առաջին հաշվետու տարվա համար Վարձավճարը վճարվում է Տարածքը հանձնելու պահից 30 /երեսուն/ բանկային օրվա ընթացքում: Հաջորդ յուրաքանչյուր տարվա համար ենթավարձակալը պարտավոր է վարձավճարը վճարել Վարձատուին կանխավճարային ձևով ոչ ուշ, քան հաշվետու տարվա մարտի 31-ը, Վարձատուի կողմից ներկայացված փոխանցման հաշվի հիման վրա: Վճարումների համար հաշվարկը կատարվում է Տարածքը ենթավարձակալին հանձնելու պահից:

2.4. Ենթավարձակալը վճարում է վարձավճարը Վարձատուի բանկային հաշվին դրամական փոխանցման միջոցով և վճարված է համարվում գումարը Վարձատուի բանկային հաշվին մուտքագրվելու օրը:

2.5. Պայմանագրով բոլոր վճարումները պետք է կատարվեն ՀՀ դրամով:

2.6. Յուրաքանչյուր հաշվետու ամսվա համար մինչև հաջորդող ամսվա 5-ը Վարձատուի կողմից ենթավարձակալին է ներկայացվում հաշվարկային փաստաթղթեր, որը հավաստում է Պայմանագրի 5.1., 5.2., 5.3., 5.4., 5.5., 5.6., 5.8. կետերում նշված ծառայությունների մատուցումը:

2.7. Ենթավարձակալի կողմից Վարձատուին վճարվող բոլոր դրամական միջոցները պետք է վճարվեն Վարձատուին առանց պահանջի զիջման կամ հաշվանցման:

### 3. ՏԱՐԱԾՔԻ ՀԱՆՁՆՈՒՄ-ԸՆԴՈՒՆՈՒՄ

3.1. Տարածքը Վարձատուի կողմից ենթավարձակալին պետք է հանձնվի 14.08.2008թ.:

3.2. Վարձատուի կողմից սույն կետի 3.1. ենթակետում նշված ժամկետում Տարածքը չհանձնելու դեպքում հաշվարկվում է տույժ տարեկան վարձավճարի 0.1 տոկոսի չափով յուրաքանչյուր ժամկետանց օրվա համար, բացառությամբ այն դեպքերի, երբ հանձնման ուշացումը տեղի է ունեցել ենթավարձակալի մեղքով:

3.3. Տարածքը Վարձատուի կողմից հանձնելը և ենթավարձակալի կողմից դրա ընդունելը պետք է իրականացվի Տարածքի հանձնման-ընդունման ակտով, որում պետք է նշվեն կամ կցվեն՝

3.3.1. Տարածքի պատկանելիքները (այդ թվում՝ բաժանելի բարելավումներ),

3.3.2. Տարածքի օգտագործմանը լրիվ կամ մասնակիորեն խոչընդոտող թեփույթությունները,

3.3.3. Տարածքի նկատմամբ երրորդ անձանց իրավունքները, եթե այդպիսիք առկա են,

3.3.4. Այլ անհրաժեշտ տվյալներ կամ փաստաթղթեր, եթե կողմը կցանկանա դրանք նշել կամ կցել ակտին:

3.4. Պայմանագրի գործողության ավարտի կամ Պայմանագրի վաղաժամկետ լուծման պահից 10 (տասը) օրյա ժամկետում Տարածքը պետք է հանձնվի Վարձատուին՝ 3.3 ենթակետով նախատեսված կարգով: Պայմանագրի գործողության ավարտի կամ Պայմանագրի վաղաժամկետ լուծման պահից հետո մինչև Տարածքի վերադարձը, Տարածքի պահման յուրաքանչյուր օրվա համար ենթավարձակալի կողմից վճարվում է Վարձավճար այն դեպքում, երբ Տարածքի վերադարձը կախված չէ Վարձատուի հանդիպական գործողություններից:

### 4. ՏԱՐԱԾՔԻ ՕԳՏԱԳՈՐԾՈՒՄԸ

4.1. Տարածքը պետք է օգտագործվի բացառապես գրասենյակային և/կամ ներկայացուցչական նպատակների համար:

4.2. Ենթավարձակալը կարող է Տարածքում տեղադրել կամ թույլատրել տեղադրելու բացառապես գրասենյակային գործունեության իրականացման համար անհրաժեշտ գույք կամ սարքավորում:

4.3. Առանց Վարձատուի կողմից նախապես տրված գրավոր ուսածայսության ենթավարձակալը Տարածքի արտաքին կամ ներքին մասում չպետք է տեղադրի կամ թույլատրի տեղադրել ցուցանակներ, ազդագրեր, հայտարարություններ, վահանակներ, լուսատախտակներ եւ այլ տեխնիկական միջոցներ կամ գովազդային նյութեր, որոնք տեսանելի կլինեն Շինության արտաքին մասից:

4.4. 4.3. կետում նշված կարգը չպահպանելու դեպքում Վարձատուն իրավունք ունի պահանջել անհապաղ վերացնել կամ ենթավարձակալի հաշվին անձամբ վերացնել Տարածքում առկա ցանկացած տեխնիկական միջոց, գովազդային նյութ կամ ներքին հարդարանքի բաղկացուցիչ:

4.5. Ենթավարձակալը չպետք է առանց Վարձատուի համաձայնության օգտագործի «ԷՐԵՐՈՒՆԻ-ՊԼԱՉԱ» բառերը, դրանց թարգմանությունները կամ հոլովվածները, բացառությամբ դրանց գործածությունը որպես գործունեության վայր հիշատակելիս:

4.6. Ենթավարձակալը չպետք է Տարածքում իրականացնի կամ թույլատրի իրականացնել օրենքով, այլ իրավական ակտերով արգելված գործունեություն:

## 5. ԾԱՌԱՅՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

5.1. Վարձատուն պարտավոր է իր ընդհանուր ջեռուցման, օդափոխության և օդի լավորակման համակարգերի միջոցով, ենթավարձակալին հնարավորություն ընձեռնել ապահովելու Տարածքի ջեռուցումը, օդափոխությունը, և օդի լավորակումը: Վարձատուն պարտավոր է վերացնել ջեռուցման, օդափոխության և օդի լավորակման համակարգերի խափանումները, բացառությամբ այն դեպքերի երբ նշված խափանումներն առաջացել են համակարգերը ենթավարձակալի կողմից՝ օգտագործման սահմանված կանոնների խախտմամբ օգտագործելու հետևանքով:

5.2. Վարձատուն պարտավոր է ապահովել սանիտարական կանոններին և նորմերին համապատասխանող ընդհանուր օգտագործման սանհանգույցների առկայությունը: Ենթավարձակալը պարտավորվում է օգտագործել սանհանգույցները իր նշանակությանը համապատասխան՝ մասնավորապես ձեռնպահ մնալ սանհանգույցներում սպասքեղենի լվացումից:

5.3. Վարձատուն պարտավոր է ապահովել Շինության ներսում Տարածքի օգտագործման համար անհրաժեշտ ընդհանուր օգտագործման տարածքների ջեռուցումը, օդափոխությունը և օդի լավորակումը՝ համապատասխան եղանակային ռեժիմներով:

5.4. Վարձատուն պարտավոր է իրականացնել Շինության մուտքերի, նախասրահների, նախամուտքերի, աստիճանավանդակների, վերելակախցիկների և Շինության ընդհանուր օգտագործման այլ տեղերի, ինչպես նաև Շինությանը հարակից տարածքի մաքրումը և աղբահանումը:

5.5. Վարձատուն պարտավոր է ապահովել ինտերնետ հասանելիության համար անհրաժեշտ ներքին ցանց, պահել այն սարքին վիճակում: Վթարների դեպքում Վարձատուն պարտավոր է ողջամիտ ժամկետում վերականգնել ինտերնետ հասանելիության համար անհրաժեշտ ներքին ցանցը:

5.6. Վարձատուն պարտավոր է ապահովել Տարածքի սպասարկման համար անհրաժեշտ հողամասի և ընդհանուր օգտագործման տարածքների լուսավորվածությունը՝ ցերեկային և գիշերային ռեժիմներով:

5.7. Վարձատուն պատասխանատվություն չի կրում ենթավարձակալի առջև, եթե որևէ կենցաղային ծառայություն դառնում է անպիտան մատակարարման աղբյուրից կամ Վարձատուի ողջամիտ հսկողությունից դուրս որևէ այլ պատճառով:

5.8. Վարձատուն պարտավորվում է թույլ չտալ կողմնակի անձանց մուտքը Շինություն այլ կերպ, քան Վարձատուի կողմից սահմանված անցագրային և ներօբյեկտային ռեժիմի հիման վրա:

5.9. Ենթավարձակալը կամ Վարձատուն չեն կարող միակողմանիորեն հրաժարվել սույն կետով նշված ծառայություններից: Սույն կետով նախատեսված ծառայություններից միակողմանիորեն հրաժարվելը Պայմանագիրը վաղաժամկետ լուծելու հիմք է:

## 6. ԲԱՐԵԼԱՎՈՒՄՆԵՐ

6.1. Ենթավարձակալի կատարած բաժանելի բարելավումները համարվում են նրա սեփականությունը:

6.2. Ենթավարձակալը պարտավոր է բաժանելի և անբաժանելի բարելավումներ կատարելու համար ստանալ Վարձատուի գրավոր համաձայնությունը:

6.3. Վարձատուի գրավոր համաձայնության հիման վրա կատարված Տարածքի անբաժանելի բարելավումները կատարվում են Ենթավարձակալի հաշվին և ենթակա չեն հատուցման Վարձատուի կողմից:

## 7. ՎԵՐԱՆՈՐՈՂՈՒՄՆԵՐ

7.1. Վարձատուն պարտավոր է իրականացնել Տարածքի հիմնական վերանորոգումը: Եթե Վարձատուն չի կատարում հիմնական վերանորոգումը, Ենթավարձակալն իրավունք ունի կատարել անհետաձգելի անհրաժեշտության հիմնական վերանորոգումը և Վարձատուից պահանջել միայն վերանորոգման արժեքը:

7.2. Ենթավարձակալը պարտավոր է կատարել Տարածքի ընթացիկ վերանորոգումներ: Ընթացիկ վերանորոգման նյութերի քանակը և որակը ենթավարձակալը նախապես պետք է համաձայնեցնի Վարձատուի հետ: Եթե ենթավարձակալը ի վիճակի չէ իրականացնել ընթացիկ վերանորոգումներ, ապա Վարձատուն իրավունք ունի իրականացնել ընթացիկ վերանորոգումը և պահանջել լրացուցիչ վարձավճար՝ մինչև Վարձատուի կողմից կատարված ծախսերի լրիվ հատուցումը, կամ պահանջել միանվագ հատուցում՝ իր ընտրությամբ:

7.3. Ենթավարձակալը պետք է պահպանի Տարածքի ներքին հարդարանքը, Տարածքի բոլոր դռները, էլեկտրական, ջեռուցման, օդափոխության և այլ մեխանիկական սարքավորումները, որոնք տեղադրված են Վարձատուի կողմից:

7.4. Եթե Վարձատուն Տարածքում աշխատանք է իրականացնում ի շահ ենթավարձակալի և նրա գրավոր ձեռով արտահայտված խնդրանքով, ապա այդպիսի աշխատանքների ընթացքում առաջացած վնասը պետք է վերականգնվի ենթավարձակալի կողմից:

## 8. ԿՈՂՄԵՐԻ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ ՊԱՐՏԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ

8.1. Վարձատուն իրավունք ունի՝

8.1.1. պահանջել ենթավարձակալից Տարածքն օգտագործել Պայմանագրի պայմաններին և դրա նշանակությանը համապատասխան,

8.1.2. ենթավարձակալի կողմից վարձը վճարելու ժամկետների ցանկացած խախտման դեպքում նրանից պահանջել վճարելու վարձավճարը և հաշվարկված տուժանքը և/կամ պահանջել լուծելու Պայմանագիրը և հատուցելու վնասները,

8.1.3. եթե ենթավարձակալը Տարածքից օգտվում է Պայմանագրի պայմաններին կամ դրա նշանակությանը անհամապատասխան կամ չի կատարում Պայմանագրով նախատեսված իր պարտականությունները, պահանջել լուծելու Պայմանագիրը և հատուցելու վնասները,

8.1.4. սահմանել ենթավարձակալի համար պարտադիր կատարման ենթակա կանոններ և Կարգեր, որոնք վերաբերվում են Շինության ներսում թուլատրվող և արգելվող գործողություններին՝ առանց Տարածքի նպատակային նշանակությամբ օգտագործելը խոչընդոտելուն, ինչպես նաև փոփոխել դրանք:

8.1.5. ենթավարձակալի կողմից պայմանագրի 3.1. կետում նշված ժամկետի ավարտից հետո Տարածքը Վարձատուից չընդունելու դեպքում միակողմանիորեն հրաժարվել Պայմանագիրը կատարելուց՝ այդ մասին գրավոր ծանուցելով ենթավարձակալին:

8.2. Վարձատուն պարտավոր է՝

8.2.1. Տարածքը ենթավարձակալին հանձնել հանձնման-ընդունման ակտով,

8.2.2. Տարածքը ենթավարձակալին տրամադրել Պայմանագրի պայմաններին և դրա նշանակությանը համապատասխանող վիճակում,

8.2.3. ենթավարձակալին տրամադրել Պայմանագրով սահմանված պայմաններին և նպատակային նշանակությանը համապատասխան օգտագործելու համար Տարածքի վերաբերյալ անհրաժեշտ տեղեկատվությունը,

8.2.4. չմիջամտել ենթավարձակալի գործունեությանը և չխոչընդոտել ենթավարձակալի կողմից Տարածքը տիրապետելուն և օգտագործելուն, բացառությամբ Պայմանագրով նախատեսված դեպքերի,

8.2.5. իր հաշվին կատարել Տարածքի հիմնական վերանորոգման աշխատանքները,

- 8.2.6. Ենթավարձակալին նախագուշացնել Տարածքի նկատմամբ ծագող երրորդ անձանց բոլոր իրավունքների /գրավի, սերվիտուտի իրավունքի և այլն/ մասին.
- 8.2.7. Ենթավարձակալին ստորագրությամբ ծանոթացնել կանոններին և կարգերին պայմանագիրը կնքելուց առաջ կամ հետո (Վարձատուի ընտրությամբ), իսկ փոփոխություններ կատարելու դեպքում՝ 3 օրվա ընթացքում,
- 8.2.8. պատշաճորեն կատարել Պայմանագրով նախատեսված Վարձատուի այլ պարտականությունները:
- 8.3. Ենթավարձակալն իրավունք ունի՝
- 8.3.1. Պայմանագրի գործողության ընթացքում իր հայեցողությամբ օգտվել Տարածքից և Տարածքի սպասարկման համար անհրաժեշտ հողամասից և տարածքներից (այսուհետ՝ Դողամաս),
- 8.3.2. Կատարել շին-մոնտաժային և այլ աշխատանքներ (կառուցում, վերակառուցում և վերանորոգում) միայն Վարձատուի գրավոր համաձայնությամբ՝ պահպանելով ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված համապատասխան պահանջները և կարգերը (այդ թվում՝ շինարարության համար անհրաժեշտ բույտվությունների ստացում, նախագծերի հաստատում և այլն),
- 8.3.3. Վարձատուի կողմից պայմանագրի 3.1. կետում նշված ժամկետի ավարտից հետո Տարածքը Ենթավարձակալին չհանձնելու դեպքում միակողմանիորեն հրաժարվել պայմանագիրը կատարելուց, այդ մասին գրավոր ծանուցելով Վարձատուին:
- 8.4. Ենթավարձակալը պարտավոր է՝
- 8.4.1. Տարածքն օգտագործել Պայմանագրի պայմաններին և Տարածքի նպատակային նշանակությանը համապատասխան և այն պահել պատշաճ վիճակում,
- 8.4.2. Ժամանակին մուծել Պայմանագրով նախատեսված վարձավճարը,
- 8.4.3. Վարձատուին անմիջապես տեղեկացնել Տարածքին պատճառված ցանկացած վնասի, Տարածքում տեղի ունեցած վթարների կամ այլ իրադարձությունների, ինչպես նաև Տարածքին սպառնացող վտանգների մասին և ժամանակին ձեռնարկել բոլոր հնարավոր միջոցները վտանգի կանխարգելման համար,
- 8.4.4. ամբողջ ծավալով հատուցել իր աշխատակիցների կամ այցելուների մեղքով Տարածքին և Վարձատուի այլ գույքին պատճառված վնասը,
- 8.4.5. Տարածքն օգտագործելիս պահպանել ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված պարտադիր կանոնները (սանիտարահիգիենիկ, հրդեհային անվտանգության և այլն),
- 8.4.6. Տարածքը Վարձատուին վերադարձել իր կողմից ստացված վիճակում՝ հաշվի առնելով բնականոն մաշվածությունը,
- 8.4.7. ապահովել տարածքի, ինժեներական ցանցերի, հաղորդակցության ուղիների և սարքավորումների պահպանվածությունը,
- 8.4.8. առանց վարձատուի գրավոր համաձայնության չկնքել պայմանագրեր և չմտնել գործարքների մեջ (գրավի պայմանագրեր, իրավաբանական ածի կանոնադրական (բաժնեհավաք) կապիտալի մեջ Տարածքի կամ դրա մի մասի վարձակալության իրավունքի ներդրում, ենթավարձակալության հանձնում, այլ անձանց Տարածքը օգտագործել թույլատրել և այլն): Առանց վարձատուի գրավոր համաձայնության Ենթավարձակալի կողմից նման գործարքներ կնքելը Պայմանագիրը միակողմանիորեն լուծելու հիմք է:
- 8.4.9. պահպանել Վարձատուի կողմից սահմանված կանոնները և կարգերը Տարածքում, Շինությունում և դրանց օգտագործման համար անհրաժեշտ այլ տարածքներում:
- 8.4.10. պատշաճորեն կատարել Պայմանագրով նախատեսված Ենթավարձակալի այլ պարտականությունները:

## 9. ՎԱՐՉԱՏՈՒ ՄՈՒՏՔ զՈՐԾԵԼԸ

- 9.1. Ենթավարձակալին և/կամ նրա համապատասխան ներկայացուցչին նախապես ծանուցելուց հետո Վարձատուն կամ նրա կողմից լիազորված անձը կարող են մուտք գործել Տարածք, որպեսզի.