

Հավելված N 5  
 ՀՀ կառավարության 2023 թվականի  
 օգոստոսի 31-ի N 1489-Ա որոշման

«ԳՈՒՖԻ ԱԿՈՒՄԲԻ ԵՎ ԱԿԱԴԵՄԻԱՅԻ ՀԻՄՆՈՒՄ» ՆԵՐԴՐՈՒՄԱՅԻՆ ԾՐԱԳՐԻՆ  
 ՀԱՎԱՆՈՒԹՅՈՒՆ ՏԱԼՈՒ ԵՎ «ԱՐՏԱՔՍԱՏԱ» ՓԱԿ ԲԱԺՆԵՏԻՐԱԿԱՆ  
 ԸՆԿԵՐՈՒԹՅԱՆԸ ՀՈՂԱՄԱՍԵՐԻ ՈՒՂՂԱԿԻ ՎԱՃԱՌՔԻ ԳՈՐԾԱՐՔԻ  
 ՀԻՄՆԱԿԱՆ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐԸ

Վաճառող	Հայաստանի Հանրապետության Արարատի մարզի Վեդի համայնք՝ ի դեմս համայնքի ղեկավարի
Գնորդ (ներդրող)	«Արտաքսատա» փակ բաժնետիրական ընկերություն
Առարկան	Արարատի մարզի Վեդի համայնքի Փոքր Վեդի բնակավայրի և Արտաշատի պատմական հուշարձան-համալիրի մոտակայքում գոլֆի ակումբի և ակադեմիայի, ինչպես նաև կից հանգստի և բնակելի գոտիների կառուցում «Գոլֆի ակումբի և ակադեմիայի հիմնում» ներդրումային ծրագրի իրականացման նպատակով համայնքի սեփականություն հանդիսացող հողատարածքի (այսուհետ՝ գույք) ուղղակի վաճառք գնորդին
Պայմանագիր	Վաճառողի և գնորդի միջև կնքված հողամասի առուվաճառքի մասին պայմանագիր
Պայմանագրի կնքման ժամկետը	Ներդրումային ծրագրի իրականացման նպատակով ներդրողի հետ կնքվում է հողամասի առուվաճառքի պայմանագիր՝ «Բերքլի Քեփիթլ» փակ բաժնետիրական ընկերության կողմից մշակված ներդրումային ծրագրին հավանություն տալու և «Արտաքսատա» փակ բաժնետիրական ընկերությանն ուղղակի վաճառքով հողամաս օտարելուն համաձայնություն տալու մասին» ՀՀ կառավարության որոշումն ընդունվելուց և Վեդի համայնքի կողմից հողամասի օտարման վերաբերյալ հավանություն ստանալուց հետո մեկամսյա ժամկետում:
Նպատակը	Սույն որոշման N 1 հավելվածով ներկայացված ներդրումային ծրագրի (այսուհետ՝ ծրագիր) իրականացում
Պայմանագրի գինը	Հողատարածքը գնորդին կօտարվի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքով՝ 2,789,985,000 (երկու միլիարդ յոթ հարյուր ութսունհինգ միլիոն ինը հարյուր ութսունհինգ հազար) ՀՀ դրամի չափով

Պայմանագրով հողի սեփականության իրավունքի փոխանցումը	Գույքի նկատմամբ գնորդի սեփականության իրավունքը ծագում է հողամասի առուվաճառքի պայմանագրից ծագող իրավունքների պետական գրանցման պահից:
Պայմանագրի կնքման ծախսերը (հասցեի տրամադրում, պայմանագրի նոտարական վավերացում և այլն)	Գնորդի հաշվին
Կողմերի պարտավորությունները	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Վաճառողը պարտավորվում է գնորդին, որպես սեփականություն, գնորդի կողմից ներկայացված ներդրումային ծրագրի իրականացման նպատակով հանձնել Արարատի մարզի Վեդի համայնքի Փոքր Վեդի բնակավայրի սեփականության իրավունքով պատկանող 228.538778 հեկտար ընդհանուր մակերեսով հողատարածք համայնքային հողամասից, իսկ գնորդը պարտավորվում է ընդունել այդ գույքը և դրա համար վճարել ձեռքբերման պահին գործող հողամասի շուկայական արժեքին մոտարկված կադաստրային արժեքը:</li> <li>2. Վաճառողը երաշխավորում է, որ պայմանագրի կնքման պահին գույքը նախկինում վաճառված, նվիրված կամ գրավադրված չէ, արգելանքի տակ չի գտնվում, և առկա չեն այլ սահմանափակումներ:</li> <li>3. Վաճառողը պարտավոր է պայմանագրից ծագող իրավունքների պետական գրանցման պահից երկօրյա ժամկետում գնորդին հանձնման-ընդունման ակտով հանձնել գույքը, ինչպես նաև գույքի նկատմամբ գնորդի՝ գրանցված իրավունքները հավաստող փաստաթղթերը:</li> <li>4. Վաճառողը պարտավոր է գնորդին հանձնել գույքի օգտագործման նպատակի, չափերի, կարգի, ճանապարհների, ջրատարների, կոյուղու, էլեկտրահաղորդման գծերի, գազատարի (գյուղատնտեսական հողերի դեպքում՝ նաև որակական հատկանիշների), ինչպես նաև սահմանափակումների (ներառյալ՝ սերվիտուտների) առկայության մասին ամբողջական տեղեկատվություն:</li> <li>5. Գնորդի մեղքով ծրագիրը չիրականացվելու, կամ «Կողմերի պարտավորությունները» բաժնի 9-րդ կետով նախատեսված ժամկետում սահմանված ներդրումը չիրականացնելու դեպքերում վաճառողն իրավունք ունի կայացնել որոշում լուծելու պայմանագիրը:</li> <li>6. Գնորդը պարտավոր է կատարել ծրագիրը, մասնավորապես՝</li> </ol>

- իրականացնել ներդրումներ՝ շուրջ 172 մլն ԱՄՆ-ի դոլարին համարժեք դրամ,

- Գոլֆի ակումբի և ակադեմիայի հիմնում:

Ծրագրի չիրականացում է համարվում սույն կետով նախատեսված ֆինանսական և ոչ ֆինանսական ցուցանիշներից բացասական շեղումը, ընդ որում ոչ ֆինանսական ցուցանիշներն ապահովելու դեպքում ֆինանսական ցուցանիշների համար հիմք ընդունելով վերջնական հաշվետվությամբ վաճառողի կողմից հաստատված արժեքը, կարող է շեղվել բացասական ուղղությամբ առավելագույնը 20%:

7. Գնորդը պարտավոր է գույքն օգտագործել բացառապես ծրագրի իրականացման նպատակով:

8. Գնորդը պարտավորվում է ծրագիրն իրականացնել վաճառողից սույն որոշմամբ նախատեսված հողամասերի ձեռքբերման իրականացման պահից սկսած 10 տարվա ընթացքում:

9. Գնորդը պարտավոր է գրավադրել գույքը հոգուտ վաճառողի: Գույքի գրավադրման պարտավորությունը հաստատվում է օտարման պայմանագրի կնքման հետ միասին: Գույքը գրավից հանվում է գնորդի կողմից ծրագրի իրականացման մեկնարկից հետո մինչև հինգերորդ տարին ծրագրի շրջանակում քսան մլրդ դրամ ներդրումը կատարված և հաստատված լինելու դեպքում կամ նշված ժամկետում քսան մլրդ դրամից պակաս կատարած ներդրումների ծավալի 10 տոկոսի չափով պետական բյուջե տուգանք վճարելուց հետո: Ընդ որում, տուգանքը վճարվում է ծրագրի մեկնարկից հետո հինգերորդ տարին լրանալուն հաջորդող 60 օրվա ընթացքում: Սույն կետում նշված ժամկետներում տուգանքը չվճարելու դեպքում գույքը բռնագանձվում է արտադատական կարգով:

10. Գնորդը պարտավոր է ծրագրի իրականացման ընթացքում՝ ծրագրի մեկնարկին հաջորդող չորրորդ տարվա ավարտից հետո եռամսյա ժամկետում վաճառողին ներկայացնել նախորդ տարիների ընթացքում ծրագրի իրականացման վերաբերյալ ընթացիկ հաշվետվություն, ինչպես նաև անհրաժեշտության դեպքում լրացուցիչ այլ տեղեկատվություն, իսկ ծրագրի ժամկետի ավարտից (տասը տարի) հետո վեց ամսվա ընթացքում վերջնական հաշվետվություն: Հաշվետվությունները պետք է կազմված և հաստատված լինեն միջազգային Big 4 ցանկում ներառված անկախ աուդիտորական կազմակերպության կողմից: Հաշվետվությունները պետք է

հավաստեն ընկերության կողմից ծրագրի իրականացման նպատակով արված ծախսերը և կատարված աշխատանքների ծավալները: Ընթացիկ հաշվետվությունը ժամկետում չներկայացման դեպքում 60-օրյա ժամկետում պետական բյուջե վճարում է տուգանք 25 մլն դրամ, իսկ վերջնական հաշվետվության չներկայացումը դիտարկվում է որպես ծրագրի չկատարում:

11. «Կողմերի պարտավորությունները» բաժնի 5-րդ կետով նախատեսված դեպքում, եթե վաճառողը որոշում է կայացնում պայմանագիրը լուծելու մասին, ապա վերջինս գնորդի կողմից իրականացված ներդրումների հետ վերադարձման պարտավորություն չի կրում, այլ կարող է պահանջել նաև գույքի նախնական վիճակին վերականգնման աշխատանքների իրականացման համար փոխհատուցում: Իսկ եթե վաճառողը լուծում է պայմանագիրը այլ հիմքով, ապա վաճառողը վերադարձնում է գնորդի կողմից փաստացի կատարված և վաճառողի կողմից հաստատված ներդրումը գնորդին փոխադարձ համաձայնությամբ հաստատված սկզբունքով, որից հետո վաճառողն իրավունք ունի ծրագրի իրականացման համար ներգրավել մեկ այլ ներդրողի:

12. Գույքը գրավադրված ժամանակահատվածում գնորդի կողմից չի կարող օտարվել, իսկ հետագայում այն կարող է օտարվել 9-րդ կետով սահմանված պարտավորությունները կատարած լինելու կամ այդ պարտավորությունները նոր գնորդին հանձնելու դեպքում:

13. Գնորդը պարտավոր է, իր մեղքի առկայության դեպքում, ծրագիրը չիրականացնելու պարագայում գույքը վերադարձնել վաճառողին, անհրաժեշտության դեպքում փոխհատուցելով գույքի նախնական վիճակին վերականգնման աշխատանքների իրականացման համար անհրաժեշտ ծախսերը կողմերի փոխհամաձայնեցված սկզբունքով, որից հետո վաճառողը պետք է վերադարձնի գույքի համար վճարված գումարը:

14. Եթե ծրագրով նախատեսված հողամասերում առկա կլինեն այլ կազմակերպություններին պատկանող ենթակառուցվածքներ (օրինակ էլեկտրասյուն, գազամուղ և այլն) և կառաջանա դրանց տեղափոխման անհրաժեշտություն, գնորդը պարտավոր է այդ աշխատանքն իրականացնել իր միջոցներով:

15. Կողմերը պայմանագրով ստանձնած պարտավորությունները չկատարելու կամ ոչ պատշաճ կերպով

	կատարելու համար կրում են գույքային պատասխանատվություն՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենքով սահմանված կարգով:
Կողմերի պատասխանատվությունը	<p>1. Գնորդը պատասխանատվություն է կրում պայմանագրի գնի վճարման ժամկետի խախտման համար, որի դեպքում վճարման ենթակա, սակայն չվճարված գումարի նկատմամբ կհաշվարկվի տույժ՝ կետանցի օրվանից մինչև պարտավորության կատարման օրը՝ համապատասխան ժամանակահատվածի համար Հայաստանի Հանրապետության կենտրոնական բանկի սահմանած բանկային տոկոսի հաշվարկային դրույքաչափով:</p> <p>2. Վճարման ժամկետն ավելի քան 180 օր ուշացնելու դեպքում վաճառողին իրավունք է վերապահվում լուծելու պայմանագիրը: Մինչև պայմանագրի լուծման պահը գնորդի կողմից վճարված գումարները չեն վերադարձվում:</p> <p>3. Պարտավորություններն ամբողջությամբ կամ մասնակիորեն չկատարելու համար կողմերն ազատվում են պատասխանատվությունից, եթե դա եղել է անհաղթահարելի ուժի ազդեցության հետևանքով, որը ծագել է պայմանագիրը կնքելուց հետո, և որը կողմերը չէին կարող կանխատեսել կամ կանխարգելել: Այդպիսի իրավիճակներ են երկրաշարժը, ջրհեղեղը, հրդեհը, պատերազմը, ռազմական և արտակարգ դրություն հայտարարելը, հաղորդակցության միջոցների աշխատանքի դադարեցումը, պետական մարմինների ընդունած իրավական ակտերը և այլ արտակարգ ու անկանխատեսելի հանգամանքներ, որոնք անհնարին են դարձնում պայմանագրով ստանձնած պարտավորությունների կատարումը: Եթե արտակարգ ուժի ազդեցությունը շարունակվում է երեք ամսից ավելի, ապա կողմերից յուրաքանչյուրն իրավունք ունի լուծել պայմանագիրը՝ այդ մասին նախապես տեղյակ պահելով մյուս կողմին:</p>

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ  
ՎԱՐՉԱՊԵՏԻ ԱՇԽԱՏԱԿԱԶՄԻ  
ՂԵԿԱՎԱՐ

Ա. ՀԱՐՈՒԹՅՈՒՆՅԱՆ