**DAŞINMAZ ƏMLAKIN İCARƏSİ HAQQINDA İLKİN**

**MÜQAVİLƏ**

**Bakı şəhəri Bir dekabr iki min on dördüncü il**

Hazırki müqavilənin mətnində gələcəkdə ayrılıqda “Tərəf”, birlikdə “Tərəflər” adlandırılacaq:

-bir tərəfdən bundan sonra Icarəyə Verən adlandırılacaq, Azərbaycan Respublikasının vətəndaşı, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ünvanında yaşayan, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ildə doğulmuş, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ RPŞ tərəfindən \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il tarixdə verilmiş AZE seriyalı \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ saylı şəxsiyyət vəsiqəsinin sahibi

**XXXXXXXXXXX**

-digər tərəfdən bundan sonra Icarəçi adlandırılacaq, Nizamnaməyə əsasən fəaliyyət göstərən direktoru, Azərbaycan Respublikasının vətəndaşı, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ünvanında yaşayan, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ildə anadan olmuş, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ tərəfindən \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ -cü il tarixində verilmiş AZE seriyalı \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ saylı şəxsiyyət vəsiqəsinin sahibi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ oğlu tərəfindən təmsil olunan, Azərbaycan Respublikası Vergilər Nazirliyi tərəfindən verilmiş \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ saylı qeydiyyat (VÖEN) nömrəsinə malik olan, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ hüquqi ünvanında yerləşən, Azərbaycan Respublikasının hüquqi şəxsi

**XXXXXXXXXX**

Azərbaycan Respublikası Mülki Məcəlləsinin 402, 700-705-ci maddələrinə uyğun olaraq aşağıdakı şərtlərlə bu müqaviləni bağladıq:

**1.İlkİn və əsas MÜQAVİLƏlərİN**

**PREDMETLƏRİ VƏ ÜMUMİ ŞƏRTLƏRİ**

* 1. Tərəflər bu müqavilədə göstərilən, Icarəyə verən və XXXXXXXXX arasında \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ tarixdə bağlanmış \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ saylı “Daşınmaz əmlakın alğı-satqı müqaviləsi” əsasında özünün mülkiyyətinə əldə etdiyi, xüsusi xassələri həmin müqavilədə ayrıca olaraq göstərilən qeyri-yaşayış sahəsindən ibarət olan daşınmaz əmlak (bundan sonra «**İcarə predmeti**» adlandırılacaq) barəsində hazırki müqavilənin 1.5-ci maddəsində nəzərdə tutulduğu kimi İcarə predmetinə Icarəyə verənin mülkiyyət hüquqlarını təsdiq edən sənədin təqdim edildiyi anda, lakin hər bir halda hazırki ilkin müqavilənin bağlanmasından 90 gündən gec olmamaq şərtilə icarə müqaviləsi bağlamağı öhdələrinə götürürlər. Gələcəkdə Tərəflər arasında bağlanılacaq “İcarə müqaviləsi”nin şərtlərini müəyyənləşdirən müddəaları hazırki müqavilədə də öz əksini tapır.
  2. Icarəyə verən bu müqavilənin 1.3. bəndində göstərilən qeyri-yaşayış sahəsindən ibarət olan daşınmaz əmlakın İcarə müqaviləsi əsasında Icarəçinin sahibliyinə və istifadəsinə verməyi, Icarəçi isə həmin sahəni istifadəyə qəbul edib, İcarə müqaviləsi ilə müəyyən edilmiş qaydada və məbləğdə icarə haqqının ödənilməsini öhdəsinə götürür.
  3. İcarə müqaviləsinin predmetini təşkil edən əmlak XXXXXXXXXXXXX **ünvanda yerləşir, ümumi sahəsi** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **kv.metr olan qeyri-yaşayış sahələrindən ibarətdir.**
  4. Bu müqavilə bağlanan anda İcarə predmetinə Icarəyə verənin mülkiyyət hüquqları Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestrində qeydə alınmamışdır. Icarəyə verənlə satıcı arasında \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ tarixdə icarə predmeti olan və onlar arasında bağlanmış alğı-satqının predmetini təşkil edən qeyri-yaşayış sahələri təhvil verilib, təhvil alınmışdır.
  5. İcarə predmetinə dair Icarəyə verənin mülkiyyət hüququnu təsdiq edən sənəd:  **a)** Gələcəkdə bağlanılacaq İcarə müqaviləsi üzrə icarə predmetinə Icarəyə verənin mülkiyyət hüquqlarını təsdiq edən sənəd bu müqavilənin bağlanmasıanındanən geci 90 gün müddətində Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətindən əldə edilib təqdim ediləcəkdir**;**

**b)** Bu müqavilənin bağlanmasına hüquqi əsas verən və müqavilənin 1.1. bəndində qeyd olunan alqı-satqı müqaviləsinin bağlanması üçün əsas olmuş, satıcının mülkiyyət hüquqlarını təsdiq edən sənəd Daşınmaz Əmlakın Dövlət Reyestri Xidmətinin Bakı şəhər Ərazi İdarəsi tərəfindən verilmiş Hüquqların Dövlət Qeydiyyatı Haqqında Daşımaz Əmlakın Dövlət Reyestrindən Çıxarış: **Seriya MA №** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **;** Reyestr nömrəsi: **XXXXXXXXXXX**; Qeydiyyat №: **XXXXX**; Tarix: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **cu il.**

* 1. İcarə predmeti texniki təhlükəsizlik, sanitar-gigiyena və digər normaların tələblərinə uyğundur və təyinatı üzrə istifadəyə yararlıdır.
  2. Bu müqaviləyə əsasən gələcəkdə bağlanılacaq İcarə müqaviləsinin müddəti \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ tarixdən başlayır və başladığı andan sonrakı 11 (on bir) ay müddətində - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ilədək müəyyən edilir.

**2. İcarə haqqı VƏ ÖDƏNİŞ QAYDASI**

* 1. Bu müqaviləyə əsasən gələcəkdə bağlanılacaq “İcarə müqaviləsi” üzrə icarə haqqı hər bir təqvim ayı üçün vergilər daxil olmadan **XXXXXX,00 (XXXXXX) manat**  məbləğində müəyyən edilir.
  2. İ**carə haqqı Icarəçi tərəfindən Icarəyə verənin bank hesabına köçürmə yolu i**lə və ya nağd qaydada **hər təqvim ayı üçün növbəti təqvim ayının 15-dək** ödənilir.
  3. İcarə haqqının məbləği yalnız Tərəflərin qarşılıqlı razılığı ilə dəyişdirilə bilər. Belə dəyişiklik İcarə müqaviləsinin mühüm şərtlərinin dəyişdirilməsi hesab edildiyindən, bunun üçün qüvvədə olan mülki qanunvericiliyin tələbləri tətbiq edilir.

**3. TƏRƏFLƏRİN HÜQÜQ VƏ VƏZİFƏLƏRİ**

* 1. **Icarəyə verən:**
     1. İcarə predmetini təyinatı üzrə istifadəyə yararlı şəraitdə, texniki təhlükəsizlik, sanitar-gigiyena və digər normaların tələblərinə uyğun olan vəziyyətdə, təhvil-təslim aktı əsasında Icarəçinin sahibliyinə və istifadəsinə verir;
     2. İcarə haqqının vaxtında ödənilməsini Icarəçidən tələb edir;
     3. İcarə müqaviləsinin qüvvədə olma müddəti ərzində 6 (altı) ay qabaqcadan Icarəçini xəbərdar etməklə İcarə predmetini Icarəçiyə satın almağı təklif edir. Xəbərdarlıq müddəti bitdikdən sonra Icarəçinin icarə predmeti olan əmlakı almaq istəyi olmadıqda, Icarəyə verən həmin əmlakları öz mülahizəsinə görə üçüncü şəxsə (və ya şəxslərə) sata bilər;
     4. Bu müqavilənin və İcarə müqaviləsinin qüvvədə olduğu müddət ərzində Icarəçinin İcarə predmetinin yerləşdiyi sahəyə sərbəst giriş-çıxışını təmin edir;
     5. Icarəçinin təsərrüfat-maliyyə fəaliyyətinin həyata keçirilməsi ilə əlaqədar olan hərəkətlərini, əgər bu hərəkətlər Icarəyə verənə maddi ziyan vurmursa, məhdudlaşdıra bilməz;
     6. Bu müqavilənin müddəti dövründə icarə predmetindən girov, ipoteka və s. sərəncam xarakterli əqdlərin predmeti kimi istifadə edə bilər;
     7. Bu müqavilənin mahiyyətindən irəli gələn və qanunvericiliklə müəyyən edilmiş digər hüquqlara malikdir və vəzifələr daşıyır.
  2. **Icarəçi:**
     1. İcarə predmetindən təyinatı üzrə istifadə edir, bu müqavilənin müddəti dövründə sahədə ayrıla bilməyən rekonstruksiya və təmir işlərini aparmır, belə işlərin aparılması labüd olduğu hallarda yalnız Icarəyə verənlə yazılı surətdə razılaşdırmaqla aparır;
     2. İcarə predmetindən səmərəli istifadə edir, onun qorunub saxlanmasını, yanğından mühafizə qaydalarına əməl olunmasını təmin edir.
     3. İcarə müqaviləsinin qüvvədə olduğu müddətdə icarə haqqının vaxtında ödənilməsini təmin edir;
     4. İcarə predmetinə aid bütün kommunal xərcləri, o cümlədən: elektrik enerjisindən, su, kanalizasiya və qazdan istifadə haqqını, həmçinin rabitə xərclərini tam məbləğdə ödəməyi öz üzərinə götürür;
     5. İcarə predmetindən istifadə edərkən qanunsuz hərəkətlərə yol verməməlidir;
     6. İcarə predmetinin texniki və yanğın təhlükəsizliyini və onun sanitar-gigiyenik tələblərə uyğun vəziyyətdə saxlanılmasını təmin edir;
     7. İcarə müqaviləsinin müddəti başa çatdıqdan sonra icarə predmetindən istifadə etmək istəmədikdə və ya Icarəyə verən müqavilənin müddətinin uzadılmasına razı olmadıqda, İcarə predmetini, o cümlədən İcarə predmetində öz vəsaiti hesabına aparılmış ayrıla bilməyən yaxşılaşdırmaları Icarəyə verənə təhvil-təslim aktı əsasında təhvil verir və hər hansı bir ayrıla bilməyən əşya, predmet və digər ləvazimatları və ya onların dəyərini ödəməyi Icarəyə verəndən tələb etmir;
     8. Bu müqavilənin mahiyyətindən irəli gələn və qanunvericiliklə müəyyən edilmiş digər hüquqlara malikdir və vəzifələr daşıyır.

**4. TƏRƏFLƏRİN MƏSULİYYƏTİ**

* 1. Bu müqavilənin şərtlərinin pozulması və ya yerinə yeti­ril­mə­mə­si nəticəsində Tərəflər biri-birinə vurduqları zərərə görə mülki-hüquqi məsuliyyət da­şıyırlar. Tərəflər fors-major hal­larında bu müqavilə şərtlərinin icra edil­­mə­mə­sinə və ya lazımi qaydada icra edilmə­mə­si­nə gö­rə məs­uliyyətdən azad edilirlər. Fors-major halları kimi bu müqavilənin 6-cı bölməsində və mülki qanunvericilikdə təsbit edilmiş hallar başa düşülür.
  2. Bü muqavilənin 2.1. bəndində nəzərdə tutulmuş icarə haqqı məbləğinin ödənilməsinin gecikdirilməsinə görə Icarəçi gecikdirilmiş hər bir təqvim günü üçün 0,1% (sıfır tam onda dörd bir faiz) miqdarında dəbbə pulunu (penya) Icarəyə verənə ödəyir. Lakin bu məbləğ ödənilməmiş hər bir aylıq icarə haqqı məbləğinin 3%-dən artıq olmamalıdır.
  3. İcarə müqaviləsinin müddəti başa çatdıqda və Icarəçi icarə predmetini Icarəyə verənə təqdim edilməsini təmin etmədikdə və ya bunu gecikdirdikdə, icarə haqqından əlavə olaraq İcarə müqaviləsinin müddətindən sonrakı gecikdirilən hər bir təqvim günü üçün 400,00 (dörd yüz) manat cərimə ödəyir.
  4. Icarəyə verən xəbərdarlıq müddətini gözləmədən icarə müqaviləsini aşağıdakı hallarda ləğv edə bilər:
     1. Icarəçi icarə haqqınının ödənilməsini 60 gündən çox gecikdirdikdə;
     2. İcarə predmetini Icarəyə verənin yazılı icazəsi olmadan üçüncü şəxslərə subicarəyə verərsə;
     3. Müqavilənin digər şərtlərini Azərbaycan Respublikasının qüvvədə olan qanunvericiliyində öhdəliklərin pozulması kimi qiymətləndirilən hallara yol verərsə.

**5. ƏLAVƏ ŞƏRTLƏR**

* 1. Tərəflər biri-birini 6 (altı) ay əvvəl xəbərdar etməklə İcarə müqaviləsinə vaxtından əvvəl xitam verə bilərlər.
  2. İcarə müqaviləsinin qüvvədə olduğu müddət ərzində icarə predmetinin üçüncü şəxslərə satılması və ya başqa qaydada özgəninkiləşdirilməsi icarə müqaviləsinin xitam verilməsinə səbəb olmur. Bu hal baş verdiyi təqdirdə, Icarəyə verən yeni mülkiyyətçi ilə Icarəçinin icarə münasibətlərinin qısa müddətə rəsmiləşdirilməsi üçün səy göstərir.
  3. İcarə predmetinin İcarə müqaviləsinin müddətinin başa çatmasınadək yüklülüyünə (girov və ya ipoteka predmeti kimi istifadəsinə) Azərbaycan Respublikasının qüvvədə olan qanunvericiliyində təsbit olunmuş qaydalar və şərtlər daxilində yol verilir.
  4. İcarə predmetinin mülkiyyətçisi Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyində nəzərdə tutulmuş qaydada başqa əsaslarla dəyişdiyi halda da icarə münasibətləri davam etdirilir və icarə müqaviləsinin şərtləri yeni mülkiyyətçi ilə Icarəçi arasında icarə müddəti dövründə tam qüvvədə olur.
  5. Tərəflər arasında bu müqavilə və İcarə müqaviləsi ilə tənzimlənməyən münasibətlər Azərbaycan Respublikasının qüvvədə olan qanunvericiliyi ilə tənzimlənir.
  6. Müqavilə Azərbaycan dilində hər biri eyni hüquqi qüvvəyə malik olan və Tərəflərdə saxlanılan 2 (iki) əsl nüsxədə tərtib olunmuşdur.
  7. Bu müqavilənin bağlanması anında Tərəflər qəbul edirlər ki, icarə predmetndə gələcəkdə Icarəçi tərəfindən ayrılabilməyən yaxşılaşdırma işləri yalnız Tərəflərin qarşılıqlı razılığına əsasən aparılacaqdır. Gələcəkdə icarə predmetinin yaxşılaşdırılmasına çəkilmiş məlbəğin Icarəyə verəndən tələb edilməsinə yol verilmir.
  8. Bu müqavilə bağlandığı andan qüvvəyə minir və əsas müqavilə olan İcarə müqaviləsinin bağlanması anınadək etibarlı sayılır.
  9. Müqavilənin qüvvədə olduğu müddətdə onun şərtləri Tərəflərin qarşılıqlı razılığı ilə və qüvvədə olan mülki qanunvericiliyin tələblərinə uyğun surətdə dəyişdirilə bilər. Müqaviləyə edilmiş bütun dəyişiklik və əlavələr bu müqavilə ilə eyni forma və qaydada rəsmiləşdirildikdən sonra qüvvəyə minir.
  10. Bu müqavilə müddəti başa çatdıqda və ya müqavilədə müəyyən edilmiş şərtlər daxilində ona xitam verildiyi halda, Tərəflər biri-birinə heç bir tələb və ya irad irəli sürmədən icarə predmetini bu müqavilənin şərtlərinə uyğun qaydada, hər hansı bir kənar əşya və predmetdən azad şəkildə təhvil verilməsini təmin etməlidirlər.

**6. FORS-MAJOR**

1. Bu müqavilə üzrə öz öhdəliklərini yerinə yetirməyən və ya lazımi qaydada yerinə yetirməyən Tərəf öhdəliklərinin lazımi qaydada yerinə yetirilməməsinin qarşısı alınmaz qüvvənin (fors-major), yəni Tərəflərin qabaqcadan görə bilmədiyi və ya qarşısını ağlabatan üsülla ala bilmədiyi fövqəladə və qarşısıalınmaz hallar nəticəsində mümkün olmadığını sübuta yetirə bilmədiyi halda məsuliyyət daşıyır.
2. Fors-major hallar nəticəsində bu müqavilə üzrə öhdəliklərini yerinə yetirə bilməyən Tərəf belə halların yaranması anından 10 (on) təqvim günü ərzində digər Tərəfə fors-major hallarının yaranması və bitməsinin təxmini müddəti haqqında yazılı məlumat verməlidir. Fors-major hallarının mövcudluğu müvafiq dövlət orqanı tərəfindən təsdiq olunmalıdır.
3. Fors-major halların başlanmasına istinad edən Tərəf bu halların başlanması haqqında digər Tərəfi vaxtında xəbərdar etməzsə, həmin Tərəf gələcəkdə fors-major hallara istinad edə bilməz.
4. Fors-major hallarının nəticələri 30 (otuz) təqvim günündən çox davam edərsə, Tərəflər yaranmış vəziyyətin müzakirəsi və onun aradan qaldırması üzrə tədbir görmək üçün görüşməlidirlər.
5. Əgər Tərəflər qarşısıalınmaz qüvvənin təsiri nəticəsində lazımi qaydada yerinə yetirilməsi mümkün olmayan öhdəliklərə dair suallarının müzakirəsi üçün görüşə bilməsələr və yaxud görüşüb, lakin razılığa gəlməsələr, onda Tərəflər müqaviləni birtərəfli qaydada ləğv edə bilər və bu hal Tərəflərin münasibətlərinə, müqavilənin bütün bəndlərinə tətbiq edilir.

**7. Mübahİsələrİn həllİ**

* 1. Tərəflər arasında bu müqavilənin icrasından irəli gələn mübahisələr qarşılıqlı razılıqla həll olunur.
  2. Qarşılıqlı razılıqla həll olunmayan mübahisələr məhkəmə qaydasında həll edilir.
  3. Tərəflər arasında bu müqavilədən irəli gələn bütün mübahisələrə Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinin tətbiqi yolu ilə Azərbaycan Respublikasının mülki-prosessual qanunvericiliyində nəzərdə tutulmuş qaydada Azərbaycan Respublikasının məhkəmələri tərəfindən baxılır.

**8.TƏRƏFLƏRİN REKVİZİTLƏRİ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **8.0.REKVİZİTLƏR** | **8.1.İCARƏYƏVERƏN** | **8.2.İCARƏÇİ** |
| Tam adı | XXXXXXXXXXx | XXXXXXXX |
| Hüquqi ünvanı | XXXXXXX. |  |
| Qeydiyyat (VÖEN) № | XXXXXXXXX | XXXXXXX |
| Bank hesabının № | XXXXXXXXXx | XXXXXXXXX |
| Bankın adı |  |  |
| Bankın FAD kodu |  |  |
| Bankın müxbir hesab № |  |  |
| Bankın SVVİFT kodu |  |  |
| Telefon |  |  |
| Faks |  |  |
| Mobil |  |  |
| Elektron poçt ünvanı |  |  |

**9.TƏRƏFLƏRİN İMZALARI VƏ MÖHÜRÜ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **9.0.REKVİZİTLƏR** | **9.1.İCARƏYƏVERƏN** | **9.2.İCARƏÇİ** |
| İmza atan şəxsin soyadı,  adı və ata adı |  |  |
| Şəxsi imzalar |  |  |
| Soyadı və inisialları,  dəst-xəttlə | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  *M.Y.* |

## 