# İCARƏ MÜQAVİLƏSİ

**Bakı şəhəri Tarix\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

***HAZIRKI İCARƏ MÜQAVİLƏSİ***

1. Azərbaycanda təsis edilmiş və rəsmi ünvanı Azərbaycan Respublikası Bakı şəhəri \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **“**İCARƏYƏ VERƏNIN RƏSMI ADI**”** şirkəti (İcarəyə verən – bu ifadə onun bütün varisləri və müvəkkillərini də ehtiva edir)

və

(2) Azərbaycanda təsis edilmiş və rəsmi ünvanı Azərbaycan Respublikası Bakı şəhəri \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **“**İCARƏÇİNİN RƏSMI ADI**”** şirkəti (İcarəçi – bu ifadə onun bütün varisləri və müvəkkillərini də ehtiva edir) arasında bağlanmışdır.

Bu İcarə müqaviləsində istifadə olunan müəyyən söz və ifadələr (məzmunun yol verdiyi hallarda) Əlavə [6]-da onlar üçün müəyyənləşdirilmiş mənaları bildirir.

**Bununla** Tərəflər aşağıdakılara dair **razılığa gəlirlər**

## Tətbiq olunan qanunvericilik:

Hazırkı icarə müqaviləsi və bu müqavilədə verilmiş müddəalar Azərbaycan Respublikasının qanunları ilə tənzimlənir.

## Müqavilənin mövzusu

İcarəyə verən bununla Azərbaycan Respublikası Bakı şəhəri \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ yerləşən və Əlavə 1-də göstərilmiş obyektləri burada verilmiş şərt və müddəalara əsasən və hazırkı İcarə müqaviləsinə Əlavə 1 kimi qoşulmuş plana uyğun olaraq Icarəçiyə icarəyə verir və Icarəçi bu obyektləri qəbul edir.

Obyektlərin təqribi sahəsi (Əlavə 1-də qeyd edildiyi kimi) Daşınmaz Əmlak Menecerləri Assosiasiyası (DƏMA) tərəfindən təsdiq edilmiş cari standartlara uyğun ölçülür.

Obyektlər faktiki olaraq təhvil verildikdə, yekun ölçmə işləri aparılacaq və icarə haqqı səthin yekun real sahəsinə müvafiq olaraq uyğunlaşdırılacaqdır.

İcarəyə verən icarəyə verilmiş obyektlər üzərindəki hüquqlarını Əlavə 2-də göstərildiyi kimi qoruyub saxlayır.

## İcarənin müddəti

Hazırkı müqavilə imzalandığı andan qüvvəyə minir.

Hazırkı müqavilənin müddəti Ticarət Mərkəzi ictimaiyyət üçün açıldığı tarixdən etibarən on il davam edəcək. Mərkəzin ictimaiyyət üçün açılacağı tarix 20 aprel 20\_\_-ci il hesab edilir, lakin Maddə 8-in müddəalarına uyğun olaraq bu tarix dəyişdirilə bilər.

Yuxarıda qeyd olunan müddəalara baxmayaraq, İcarəyə verən altıncı ilin sonunda hazırkı icarə müqaviləsinə xitam verə bilər, bir şərtlə ki, icarə müqaviləsinə xitam vermək istəyini digər tərəfə ən azı on iki ay qabaqcadan yazılı şəkildə bildirmiş olsun.

İcarə müqaviləsinin müddəti başa çatdıqda, İCARƏÇİ hazırkı müqavilə çərçivəsində əhatə edilən obyekti /bloku tərk etməli və boşaltmalı və İcarəyə verənin oranı tutması üçün hazır etməlidir.

Yuxarıdakı paraqrafda razılaşdırılmış müddəalara əməl edilməməsi, o cümlədən obyektin tərk edilməsinin gecikdirilməsi obyektin /blokun boşaldılmasının gecikdirilməsi dövrünün hər ayı və ya hər hansı digər müddət ölçmə vahidi üzrə icarə müqaviləsinə xitam verilmə tarixindən əvvəlki ay ərzində qüvvədə olan əsas icarə haqqı məzənnəsinin üç misli qədər kompensasiyanın ödənilməsi ilə nəticələnə bilər. Bu kompensasiya İCARƏÇİYƏ obyekti boşaltmağı tələb edən bildirişin təqdim olunduğu və İCARƏÇİNİN ona əməl etmədiyi tarixdən on beş gün sonra ödənilməlidir.

## İcarə

1. **İcarə haqqının hesablanması:**

İcarə müqaviləsinin qüvvədə olduğu bütün müddət ərzində İcarəçi Əsas Icarə Haqqını və ya Icarəçinin ticarət dövriyyəsi əsasında hesablanan icarə haqqını (bunlardan hansı daha çox olarsa) ödəmək üçün cavabdehlik daşıyacaq.

Bu icarə haqqı aşağıdakı kimi hesablanır:

Əsas Icarə Haqqı:

İcarənin birinci ilində bu haqq Əlavə 1-də göstərildiyi kimi olacaq.

İcarə haqqının təkrar nəzərdən keçirilməsi və ya yenilənməsi nəticəsində razılaşdırılmış məbləğ Müqavilədə verilmiş icarə haqqına əlavə olunacaq və buna görə də növbəti aylarda nəzərə alınacaq.

Dövriyyə Əsasında Hesablanan Icarə Haqqı:

Bu məbləğ Əlavə 1-də göstərildiyi kimi razılaşdırılmış mal dövriyyəsi faizini müvafiq icarə ili ərzində obyektdə qazanılmış xalis satış gəlirinə vurmaqla hesablanır. Satış gəlirlərinə daxil edilən göstəricilərə dair ətraflı məlumat Əlavə 3-də verilir.

1. **İcarə haqqının ödənilməsi və satışa dair hesabat**

**Əsas icarə haqqı:**

İcarəçi Əsas Icarə Haqqını aylıq ödənişlərlə İcarə müddəti ərzində hər təqvim ayından əvvəl təqvim ayının ilk beş iş günü ərzində ödəməlidir. Belə birinci ödənişə həmçinin başlanğıc tarixindən İcarə dövrünün ilk tam təqvim ayının birinə qədər olan dövr üçün proporsional icarə haqqı daxil olacaq.

**Dövriyyə əsasında hesablanan icarə haqqı**

Binanın açıldığı gündən və İcarə müddəti ərzində Icarəçi ildə bir dəfə hər təqvim ili başa çatdıqdan sonra İcarəyə verənin müvafiq hesabını aldığı tarixdən sonra qırx beş (45) təqvim günü ərzində Əlavə 1-də verilmiş tariflərlə hər İcarə İli ərzində əldə edilmiş xalis Satış gəlirindən (Əlavə 3-də müəyyən edildiyi kimi) həmin dövr üçün ödənmiş Əsas icarə haqqını çıxmaqla hesablanmış Dövriyyəyə əsaslanan icarə haqqını ödəyəcək (bir şərtlə ki, İcarə müddətinin əvvəlki ili üzrə Dövriyyə əsasında hesablanan icarə haqqı İcarə müddətinin sonuna və ya icarə müqaviləsinə vaxtından əvvəl xitam verildiyi günə qədər hesablanmış və müvafiq hesab ödənilmək üçün təqdim edilmiş olsun); bu hesab Icarəçinin Əlavə 3-də verilmiş şərtlərə uyğun təqdim etdiyi satış məlumatlarına əsaslanacaq.

Satışa dair qeyri-müntəzəm hesabatlar: İcarəçi öz xərci hesabına hər müvafiq ay başa çatdıqdan sonra növbəti ayın yeddisindən (7) gec olmayaraq İcarəyə verənin təyin etdiyi formada hazırlanmış və İcarəçinin, yaxud onun məsul işçisinin imzaladığı, əvvəlki ay ərzində əldə edilmiş bütün Xalis satış mənfəətini göstərən hesabatı və İcarəyə verənin məntiqə əsasən tələb edə biləcəyi hər hansı digər məlumatı təqdim edəcək. Tələb olunan hallarda, gündəlik satışı göstərən kassa hesabatlarının nüsxəsi İcarəyə verənə təqdim ediləcək. İcarəyə verən bütün belə satış məlumatlarını tam məxfi saxlayacaq.

İllik İcarə ili ərzində satışa dair hesabat: İcarəçi öz xərci hesabına icarə ili başa çatdıqdan sonra on beş (15) gündən gec olmayaraq İcarəyə verənin təyin etdiyi formada hazırlanmış, İcarəyə verənin qəbul etdiyi müstəqil mühasibat firmasının təftiş və təsdiq etdiyi və əvvəlki İcarə İlində əldə edilmiş xalis satış gəlirini dəqiq təsvir edən Xalis dövriyyə hesabatını İcarəyə verənə təqdim edəcək.

**Yoxlama və təftiş (audit):**

İcarəyə verənin hər hansı Dövriyyə əsaslı icarə haqqını qəbul etməsi onun İcarəçinin gəliri ilə əlaqədar bütün kitabları və qeydləri yoxlamaq və təftiş etmək hüququna xələl gətirməyəcək. İstənilən vaxt, lakin İcarəçinin hər hansı hesabat və ya bildirişləri təqdim etdiyi gündən sonra üç (3) aydan gec olmayaraq və İcarəçiyə beş (5) gün əvvəldən yazılı bildiriş vermək şərti ilə İcarəyə verən öz xərci hesabına İcarəçinin belə hesabat və bildirişlə əhatə edilən dövr üzrə Obyekt barədə qeydlərini yoxlamaq və təftiş etmək hüququna malik olacaq. İcarəyə verənin seçdiyi mühasibin apardığı hər hansı belə yoxlama və təftişin nəticəsi İcarəçi üçün son və qəti olacaqdır.

Belə təftiş zamanı Dövriyyə icarəsinin ödənişində çatışmazlıq aşkar edilərsə, belə çatışmazlıq dərhal, sözügedən ödənişin edilməli olduğu gündən etibarən (ödənmə) vaxtı çatmış hesab ediləcək. Belə çatışmazlıq beş faizdən (5%) artıq olduğu təqdirdə, İcarəçi tərəfindən təftişlə əhatə edilən dövr üzrə hesablanıb ödənir, sonra isə İcarəçi dərhal ödənilməli olan bu məbləğə əlavə olaraq, auditorun haqqını da ödəmək üçün məsuliyyət daşıyır.

## Xidmət haqqı:

İcarə haqqına əlavə olaraq, Icarəçi Ticarət Mərkəzinin ümumi xərclərindən icarə obyekti olan sahəyə mütənasib həcmdə öz payını (Xidmət haqqı) ödəməyə görə cavabdeh olacaq.

Bu maddədə qeyd edilən xərclər Binanın Açılma Tarixindən etibarən ödənilməlidir.

İcarə müddətinin birinci ilində Xidmət haqqı Əlavə 1-də müəyyən edilmiş tariflə ödəniləcək. Növbəti illərdə Xidmət haqqı Maddə 5-də göstərilmiş Əsas Icarə Qiymətinin artmasına və ya azalmasına mütənasib olaraq artırılacaq və ya azaldılacaqdır.

İcarəçi Xidmət haqqını və hazırkı İcarə ilə əlaqədar vaxtı keçmiş hər hansı digər ödənişi qabaqcadan aylıq ödənişlərlə, lakin İcarə dövrü ərzində hər təqvim ayından əvvəl İcarəyə verənin hesabını aldıqdan sonrakı beş gündən gec olmayaraq ödəyəcək. Birinci belə ödənişə həmçinin başlanğıc tarixindən İcarə dövrünün ilk tam təqvim ayının birinə qədər olan dövr üçün proporsional xidmət haqqı daxil olacaq.

## Obyektin geri təhvil verilməsi tarixi:

İcarəyə verən hazırkı müqavilənin mövzusu olan obyekti İcarəçiyə Binanın Açılma Tarixindən ən azı dörd (4) ay əvvəl təhvil verməlidir. Obyektin təfərrüatlı işçi cizgiləri obyektin təhvil verilməsindən altı (6) ay əvvəl İCARƏÇİYƏ təhvil verilməlidir.

## Təhvil vermə və növbəti işlər:

İşlər başlanmazdan əvvəl:

1. İcarəçi öz xərci hesabına İşlərin başlanması, aparılması və tamamlanması üçün müvafiq orqanlara müraciət edəcək və lazım olan məcburi icazələri əldə edəcəkdir.

Təhvil vermə günü və ya ondan əvvəl İcarəçi aşağıdakı ilkin şərtlərin yerinə yetirilməsini təmin edəcək:

* 1. İcarəyə verənə Zəmanət depozitinin ödənilməsi.
  2. Qanunvericilikdə və ya digər məcburi qüvvəyə malik normativ hüquqi aktlarda göstərilmiş sənədlərdə nəzərdə tutulan və icarə ilə əlaqədar görüləcək işlərlə əlaqədar bütün məcburi icazələr müvafiq orqan və təşkilatlardan alınmışdır.
  3. Yuxarıda verilmiş müddəalara əsasən icarəyə verilən obyektdə görüləcək işlər üçün İcarəyə verənin razılığı alınmışdır.

Şübhə yaranmaması üçün İcarəçi yuxarıda verilmiş ilkin şərtləri Təhvil vermə günündə və ya ondan əvvəl yerinə yetirməzsə, Təhvil alma tarixinin Təhvil vermə tarixindən gec başlamasından asılı olmayaraq, Təhvil alma tarixi başlamayacaq və İcarə Təhvil alma tarixindən başlayacaqdır.

İcarəyə verənin təsdiqini və məcburi icazələri aldıqdan sonra İcarəçi İşləri həyata keçirməyə başlayacaq və onları İcarəyə verənin məqbul saydığı qaydada tamamlayacaqdır. Bununla əlaqədar İcarəçi İşləri aşağıdakı tələblərə uyğun aparaqcaq:

1. İcarəyə verənin təsdiq etdiyi planlara, sxemlərə, layihələrə, cizgilərə, texniki şərtlərə və digər tələblərə uyğun olaraq;
2. Binanın digər icarəçilərinə və ya istifadəçilərinə maneçilik və ya narahatlıq yaratmamaq şərtilə;
3. Yerli orqanların və səlahiyyətli təşkilatların İşlərə və /yaxud Obyektə təsir edəcək tikinti norma və qaydaları çərçivəsində qəbul edilmiş bütün normativ tələblərinə, göstərişlərinə və qaydalarına uyğun.

İcarəçi İcarəyə verənin, onun işçiləri və ya agentlərinə bütün müvafiq vaxtlarda və aparılan işlərə lazımsız maneçilik törətmədən Obyektə daxil olmağa və yoxlamağa və İşlərin hazırkı maddənin müddəalarına uyğun aparıldığından əmin olmağa şərait yaradacaq. Yoxlama zamanı bu müddəaların pozulması aşkar edilərsə, İcarəçi İcarəyə verənin bu barədə bildirişini alan kimi pozuntunu aradan qaldırmaq üçün bütün lazımı tədbirləri həyata keçirəcək.

İcarəyə verən İşlərin aparılması nəticəsində Obyektə və Binaya dəymiş bütün xəsarətləri İcarəyə verənin məqbul saydığı qaydada düzəldəcək və İşlər görülməsi zamanı yaranmış bütün tullantı materialları və zibilləri təmizləyəcəkdir.

İşlərin yerinə yetirilməsi zamanı İcarəyə verən öz podratçıları, işçiləri və digər şəxslərlə bərabər İcarəçinin Binada tamamlanmamış işlərini (varsa) tamamlamaq üçün Obyektə girmək hüququna malik olacaq və İcarəçi belə daxil olmaya və çatışmayan işlərin tamamlanmasına etiraz etməyəcək və İcarəyə verən İcarəçinin işlərinə mane olmamaq və ya narahatlıq yaratmamaq üçün bütün lazımı tədbirləri həyata keçirəcəkdir.

İcarəyə verən İcarəçinin hər hansı işini zədələyərsə (ziyan vurarsa), belə zədə ilə bağlı bütün xərcləri ödəməli olacaq. Bundan əlavə, İcarəyə verən İcarəçinin işlərinin gedişini hər hansı formada gecikdirərsə, onda bu müddət İcarəçinin İşləri başa çatdırması üçün tələb olunan əlavə müddət hesab olunacaq və tərəflər bu müddəti dəqiqləşdirərək yazılı şəkildə təsdiq etməlidirlər.

Növbəti dəyişikliklər və əlavələrlə əlaqədar İcarəçi Obyektə və ya onun hər hansı bir hissəsinə, yaxud İcarəçinin obyekt daxilindəki ləvazimatları, qurğuları və bəzək işlərinə İcarəyə verənin yazılı icazəsi olmadan heç bir dəyişiklik və ya əlavələri etməyəcək və ya edilməsinə icazə verməyəcəkdir. Bu məsuliyyətin əlavə təfərrüatları Əlavə 4-də göstərilmişdir.

İcarəçi icarə müqaviləsinə xitam verildikdən sonra Obyektin mühim elementlərinə zərər vermədən sökülə (demontaj oluna) bilən ləvazimat və materiallarını çıxara bilər.

## Obyektin və ticarət mərkəzinin açılması:

Ticarət mərkəzinin rəsmi açılışı 20 aprel 20\_\_-ci il tarixində planlaşdırılır.

Icarəçi Binanın açılış tarixinə öz mağazasını aça bilməsə, ticarət fəaliyyətinin bu cür gecikdirilməsinin hər günü üçün 200 AZN cərimə ödəyəcək.

## Davamlı ticarət

Bununla İcarəçi Obyekti ticarət məqsədləri üçün açmağı öz öhdəsinə götürür. İcarəçi Obyekti Ticarət Mərkəzinin qaydalarında göstərilmiş saatlarda aça və açıq saxlaya bilməzsə, İcarəçi İcarəyə verənə Obyektin İcarə müddəti ərzində açıq olmadığı hər gün üçün 200 AZN məbləğində kompensasiya ödəyəcək.

## Texniki xidmət və təmir işləri

Icarəçi icarəyə götürülmüş Obyekti və orada olan fərdi qurğuları yaxşı vəziyyətdə saxlamağı və qorumağı öz üzərinə götürür və lazım olan bütün mühafizə, təmir və əvəzetmə işlərini öz xərci hesabına aparmalı və bunlar üçün cavabdehlik daşımalıdır.

Bununla belə, İcarəyə verən irimiqyaslı iş sayılan və binanın tamlığına və ya strukturuna, o cümlədən Ticarət Mərkəzinin ümumi elementləri və qurğularına, hətta İcarəyə götürülmüş Obyektdən keçən qurğulara belə təsir edən hər hansı mühafizə, təmir və əvəzetmə işlərini aparmağa cavabdeh olacaqdır. Yuxarıda qeyd edilmiş işləri, həmçinin icarəyə götürülmüş Obyektdən aparılmalı və ya işləri aparmaq üçün icarəyə götürülmüş Obyektdən keçməyi tələb edən işləri yerinə yetirmək üçün Icarəçi bu məqsədlə mütəxəssislərin, operatorların və materialların icarəyə götürülmüş obyektə daxil olmalarına və oradan keçmələrinə icazə verməyi öz üzərinə götürür. Obyektə yuxarıda qeyd edilən məqsədlə daxil olma və təsvir edilmiş işlərin yerinə yetirilməsi mağazanın iş saatlarından kənar vaxtlarda aparılmalıdır; yuxarıda qeyd edilmiş işlər ancaq mütləq tələb olunan hallarda mağazanın iş saatlarında aparıla bilər.

Icarəçi aşkar etdiyi və icarəyə götürülmüş Obyektə təsir edən hər hansı qəza və ya çatışmazlıqlar barədə dərhal məlumat verməlidir. O, gec məlumat vermə, yaxud məlumat verməmə nəticəsində baş vermiş hər hansı ziyan və ya itkilər üçün cavabdehlik daşıyacaq.

İcarəçi daima Obyektin daxili hissəsini, o cümlədən döşəmələri və daxili suvağı, yaxud digər səthi materialları və ya divar və tavan örtüklərini səliqəli saxlayacaq və İcarəçinin qapılar, pəncərələri, şüşə, qıfıllar, yanğınla mübarizə sistemləri və su püskürtmə (çiləmə) sistemləri, su və sanitar qovşaqlarının boru və qurğuları, elektrik naqillərinin quraşdırılması və ləvazimatlar da daxil olmaqla İcarəyə verənin qurğu və vasitələrinə etdiyi hər hansı təkmilləşdirmə və əlavələri səliqəli, keyfiyyətli və əsaslı şəkildə yerinə yetirməli və Obyektin hər hansı hissəsinə dəymiş zədə və ya çatışmazlıqları İcarəyə verənin məqbul saydığı səviyyədə aradan qaldırmalıdır.

Obyektin hər hansı hissəsinin vəziyyəti ilə bağlı hər hansı şəxsə birbaşa və ya dolayı zədə, yaxud xəsarət dəyərsə, İcarəçi bununla əlaqədar tam cavabdehlik daşıyacaq və İcarəyə verəni belə şəxslərin bütün iddialarından tam qoruyacaqdır.

## Sığorta:

İcarəçi öz xərci hesabına aşağıdakı sığorta polislərini alacaq və İcarə müddəti ərzində onların qüvvədə qalmasını təmin edəcək. Bu polislər Azərbaycan Respublikasının qanunlarına müvafiq olmalıdır:

1. İcarəçinin Obyektə gətirdiyi bütün əmlak və malların tam əvəzetmə dəyərində fiziki itki və ya zədə hallarının “bütün risklərindən” sığorta (“All Risk Insurance”) edilməsi məqsədini güdən əmlakın bütün risklərdən sığortası;

(b) əmlakın bütün risklərdən sığortasına daxil edilmiş hər hansı qəza nəticəsində Obyektin itirilməsi və ya ona zədələrdən irəli gələn dövriyyənin azalması və işçi xərclərinin artması nəticəsində ümumi gəlirin aşağı düşməsi hallarını əhatə edən ən azı 6 (aylıq) zərərin əvəzinin ödənməsi dövrünü nəzərdə tutan işgüzar fəaliyyətin pozulmasından sığorta;

(c) üçüncü tərəflərin bədən xəsarəti və ya fərdi xəsarətinə, İcarəçinin obyekti tutması ilə əlaqədar baş vermiş hadisə və ya qəzalar nəticəsində hər hansı üçüncü tərəfin əmlakının itkisi, dağılması və ya zədələnməsindən yaranan hüquqi məsuliyyətə qarşı hərtərəfli mülki məsuliyyətin sığortası;

(d) işçilərin İcarəçi üçün işlədikləri dövr ərzində və belə işlər ilə əlaqədar yaranan xəsarətləri və peşəkar xəstəlikləri əhatə edən işçilərin bədbəxt hadisələrdən sığortası;

(e) buna əlavə olaraq, İcarəçi İcarə müddəti ərzində İcarə müqaviləsinin qüvvəyə minməsindən əvvəl və ya sonra qoyulmuş bütün şüşə lövhələrin “bütün risklərdən” sığortasını təşkil və təmin edəcək.

Yuxarıda qeyd edilmiş bütün polislərin şərt və müddəaları İcarəyə verənin əvvəlcədən alınmış yazılı icazəsi olmadan ləğv edilməyəcək, dəyişdirilməyəcək və ya məhdudlaşdırılmayacaqdır.

İcarəyə verənin hazırkı İcarə müqaviləsi ilə əlaqədar almalı olduğu bütün sığorta polisləri etibarlı sığorta şirkətindən alınacaq və bu polislərin nüsxələri tələb edilməsə də, İcarənin başlanma tarixindən etibarən otuz (30) gün müddətində və bu polislərin təzələndiyi gündən etibarən otuz (30) gün müddətində İcarəyə verənə təqdim ediləcək.

İcarəçinin əldə etdiyi bütün sığorta polislərində Sığortaçı İcarəyə verənə qarşı subroqasiya hüququndan imtina etməli, İcarəyə verən sığorta hadisəsinin baş verməsi nəticəsində faydalanan şəxs kimi qeyd edilməlidir.

## Depozit:

İcarəçi hazırkı İcarə müqaviləsində nəzərdə tutulmuş bütün öhdəliklərinin lazımi qaydada nəzərə alınması və yerinə yetirilməsinin zəmanəti kimi hazırkı İcarə müqaviləsi imzalandığı gündə və ya ondan əvvəl İllik Əsas Icarə haqqının üç aylıq hissəsi məbləğində depoziti İcarəyə verənə ödəyəcək və bu depozit İcarənin bütün müddəti ərzində saxlanacaq.

İcarəçi hazırkı İcarə müqaviləsinin hər hansı müddəasını pozarsa, İcarəyə verən Zəmanət depozitini və ya onun bir hissəsini çatışmayan məbləğin ödənməsi və ya hər hansı zədələnmiş hissələrin təmiri üçün istifadə edə bilər, yaxud belə pozuntu nəticəsində yaranmış itki və xərcləri ödəmək üçün, lakin İcarəyə verənin hər hansı digər hüquqlarına və zərərlərin əvəzinin ödənməsi (kompensasiya) hüququna xələl gətirmədən lazımı məbləği çıxa bilər.

## Subicarə və köçürmə:

İcarəçi hazırkı İcarəni və ya İcarəyə götürülmüş Obyekti, yaxud onun hər hansı bir hissəsini ötürmək, təhvil və ya subicarəyə vermək, Obyekti bölüşdürmək hüququna malik deyil, belə tədbirlər tamamilə qadağan edilir və İcarəyə verənin əvvəlcədən verdiyi yazılı razılığı olmadan İcarəçi Obyekt üzərində hüquqlarını girov qoya, yaxud borc almaq üçün təminat kimi istifadə edə və ya üçüncü tərəflərə hədiyyə verə bilməz.

İcarəyə verən bu İcarə müqaviləsi üzrə istənilən hüququnu hər hansı digər tərəfə sərbəst şəkildə ötürmək hüququna malikdir.

## Uyğunsuzluq:

İcarə müddəti ərzində:

(a) İcarə, Xidmət haqqı və ya İcarəçinin hər hansı digər vaxtı çatmış ödənişi və ya onun bir hissəsi ödəmə vaxtı çatdıqdan sonra otuz (30) gün ərzində ödənməsə (rəsmi tələb edilən və ya edilməyən); yaxud

(b) İcarəçi burada göstərilən hər hansı şərti, göstərişi, vəzifəni və ya razılaşmanı yerinə yetirməsə, yaxud bunlara əməl etməsə; yaxud

(c) İcarəçinin hər hansı əmlakının hər hansı bir hissəsi üzərində qəyyum, hüquqi idarəedici və ya oxşar məsul şəxs təyin edilərsə, yaxud İcarəçinin malları üzərində hər hansı həbs və ya icra əmri verilərsə, yaxud

(d) İcarəçi müflis olarsa, yaxud kreditorların xeyrinə hər hansı qərar verərsə, yaxud kreditorlarla hər hansı sövdələşmə bağlayarsa və ya İcarəçi bir şirkət kimi ləğv edilərsə, yaxud İcarəçinin könüllü (birləşmə və ya yenidən təşkil məqsədi istisna olmaqla) və ya məcburi bağlanması hallarında;

belə və hər hansı digər hallarda İcarəyə verən öz qərarı ilə Obyektə və ya onun hər hansı bir hissəsinə yenidən daxil olmaq hüququna malik olacaq və bundan sonra hazırkı İcarə müqaviləsi, İcarəyə verənin ödənilməmiş İcarə və ya Xidmət xərcləri ilə bağlı, yaxud İcarəçinin burada göstərilən şərtləri, müddəaları, ehtimalları, öhdəlikləri və ya razılaşmaları pozması ilə bağlı tədbir görmə hüququna xələl gətirmədən, tam olaraq qüvvədən düşəcək və ona xitam veriləcək.

Yuxarıda qeyd edilən müddəalardan əlavə, xüsusi olaraq razılaşdırılmışdır ki, İcarəçi hər hansı qanuna və ya digər normativ hüquqi akta zidd hərəkəti edərsə, yaxud tədbir görərsə və ya görməzsə, İcarəyə verən İcarə müqaviləsinə xitam verərək yenidən Obyektə daxil ola bilər.

## Tərəflər arasında bildirişlər:

İcarə ilə əlaqədar verilən bütün bildirişlər yazılı şəkildə olmalıdır. Qaydaların pozulmasına dair İcarəçiyə göndərilən və icarəyə verilmiş Obyektdə İcarəçinin adına təqdim edilən bildiriş, yaxud sifarişli məktubla İcarəçiyə göndərilmiş və ya Əlavə 1-də verilmiş ünvana çatdırılmış bildirişlər lazımı qaydada təqdim edilmiş hesab olunur.

## Vergilər

İcarəçi öz fəaliyyəti ilə əlaqədar, həmçinin İcarə ilə əlaqədar bütün mövcud və gələcək ödənişləri, vergiləri, rüsumları, tutmalar, vergi məqsədilə qiymətləndirmələri, yükləri, tutulan məbləğləri özü ödəyəcək və İcarəyə verəni bunlarla əlaqədar bütün məsuliyyətdən azad edəcəkdir. Belə vergilər bütün Binaya tətbiq edilərsə, İcarəyə verən həmin vergini uyğun olaraq Binanın bütün icarəçiləri arasında müvafiq nisbətlə paylaşdıra bilər. Belə məbləğlər İcarəyə verənin tələbi ilə ona ödəniləcək və İcarə haqqı kimi qəbul ediləcəkdir. İcarəçinin hazırkı maddədə nəzərdə tutulmuş öhdəliyi, eləcə də İcarə müqaviləsində nəzərdə tutulmuş digər öhdəlikləri İcarə müqaviləsinin müddətinin başa çatmasından asılı olmayaraq həmin öhdəliklər tam yerinə yetirilənədək İcarə müqaviləsi həmin hissədə qüvvədə hesab ediləcək.

## Kommunal xidmətlər (elektrik, su, qaz)

Bütün kommunal xidmətlər xidmət göstərən təşkilat tərəfindən quraşdırılmış bir mərkəzi sayğacdan paylanacaq.

Ümumi sahələrdə istifadə edilən kommunal xidmətlərin haqqı Maddə 5-də təsvir edilmiş Xidmət haqqına daxildir.

Birbaşa icarəyə götürülmüş sahənin istismarı zamanı istifadə edilmiş kommunal xidmətlərin haqqı obyekt sahibinin quraşdırdığı sayğac vasitəsi ilə hesablanacaq və hər ayın sonunda Icarəçiyə təqdim edilərkən 7 (yeddi) gün ərzində ödənməsi tələb ediləcəkdir. İcarəçidən tutulan məbləğə Icarəçi üçün qoyulmuş sayğaca əsasən elektrik enerjisi, su və qaz haqqı və sözügedən bölməyə soyuq /isti havanın verilməsi üçün işlədilmiş kondisionerlərin istismar xərcləri (yaxud müvafiq kondisioner qonşu bölmələrdə quraşdırılmış avadanlıqları da təchiz edərsə, xərcin müvafiq hissəsi) daxil olacaq.

## Obyektdən icazə əsasında istifadə:

İcarəçi bununla razılaşır və öhdəsinə götürür ki, Obyekt yalnız Əlavə 1-də təsvir edilmiş icazə verilən istifadə məqsədi ilə, habelə Əlavə 1-də müəyyən edilmiş işgüzar ad və ya ticarət adı altında, yaxud İcarəyə verənin təsdiq edə biləcəyi hər hansı digər ticarət adı altında istifadə olunacaq.

İcarəçi bəyan edir və zəmanət verir ki, onun öz işgüzar fəaliyyəti və Ticarət adı ilə bağlı bütün loqolar, etiketlər, adlar və ya digər nişan, yaxud hərflərdən (“Nişanlar”) istifadə etmək üçün müvafiq icazəsi vardır və belə əmtəə nişanlarının İcarəçi tərəfindən səlahiyyətsiz istifadə edilməsi ilə bağlı yaranan hər hansı və bütün iddialardan İcarəyə verəni qorumağı öhdəsinə götürür.

İcarəçi bundan əlavə razılaşır və öhdəsinə götürür ki, Obyekt və ya onun hər hansı bir hissəsi İcarəçinin fəaliyyət göstərdiyi françayza daxil olmayan və ya beynəlxalq markası İcarəyə verən tərəfindən əvvəlcədən təsdiq edilməmiş malların satışı üçün istifadə edilməyəcək. İcarəçi belə françayzı itirərsə, yaxud onun uğurlu olmadığını hesab edərsə, İcarəyə verənin razılığını almaqla (və belə razılığın lazımsız yerə gecikdirilməmək şərti ilə) eyni kateqoriyalı başqa beynəlxalq markanı təmsil etmək hüququnu qoruyub saxlayır.

## Obyektdən və Binadan istifadəyə təsir edən tələblər:

İcarəçi bununla Əlavə 5-də təsvir edilmiş qaydalara əməl etməyə razılaşır və bunu öz öhdəsinə götürür.

## İcarə dövrünün sonunda obyektin təhvil verilməsi

İcarə dövrünün sonunda və ya ona vaxtından əvvəl xitam verilməsi halında Icarəçi:

(a) İcarəyə götürülmüş Obyektin bütün hissələrinə girişi təmin edən bütün açarları (bu açarların İcarəyə verən tərəfindən təchiz edilib edilməməsindən asılı olmayaraq) İcarəyə verənə qaytaracaq.

(b) Obyekti və İcarəyə verən vasitə və qurğularını onların ilkin vəziyyətində İcarəyə verənin məqbul saydığı vəziyyətdə və ya Tərəflər arasında razılaşdırılmış hər hansı digər vəziyyətdə təhvil verir.

Şübhə yaranmaması üçün aydınlaşdırılır ki, İcarəçi quraşdırdığı bütün (demontaj edilməsi mümkün olan) bəzək əşyalarını (mağazanın bəzənməsi, işıqlar, fasad lövhələri) çıxara bilər və belə halda Binanın ilkin vəziyyətinə dəymiş bütün zədələri aradan qaldırmalıdır.

## Binanın idarə olunması

İcarəçinin Xidmət haqqını verməsi şərtlə və verdiyi müddətdə İcarəyə verən bütün məntiqi üsullarla:

* + 1. Binanı yaxşı və istifadəyə yararlı vəziyyətdə (normal aşınma və köhnəlmə istisna olmaqla) saxlayacaq;
    2. aşağıdakıları təchiz edəcək:

1. İş saatlarında Binada hava soyutma /isitmə (belə xidmətlərin icarəyə götürülmüş Obyektə verilməsi istisna olmaqla) xidmətləri;
2. keçidlərin, dəhlizlərin, pilləkənlərin, ayaqyoluların və digər ümumi istifadədə olan sahələrin işıqlandırılması üçün elektrik enerjisi; və
3. Binadakı ümumi ayaqyolu və hamamxanalar üçün su;

İcarəyə verən hər hansı yoxlama, texniki xidmət, təmir və ya digər işlərin (fövqəladə hallar istisna olmaqla, iş saatlarından kənar vaxtda aparılan) yerinə yetirilməsi, baş vermiş hər hansı sönmə və dayanmalara cavabdehlik daşımayacaq və İcarəyə verən bu xidmətləri mümkün qədər tez bərpa etmək və ya alternativ xidmət təchiz etmək üçün ağlabatan bütün tədbirləri görəcəkdir.

## İcarəyə yararsız vəziyyət:

İcarə dövrü ərzində Bina bütövlüklə və ya onun hər hansı bir hissəsi İcarəçinin Obyektdən istifadəsini və ya onu tutmasını qeyri-mümkün edən və ya lazımı qaydada istifadə etməsinə mane olan dərəcədə dağılarsa və ya zədələnərsə, bu İcarə müqaviləsi ilə nəzərdə tutulmuş İcarə /Xidmət haqqı və ya onun nəzərəçarpacaq hissəsi, yaxud zədənin təbiətinə və miqyasına mütənasib hissəsi Obyekt istifadə üçün tam yararlı hala gətirilənə qədər təxirə salınacaq.

İcarə müqaviləsi və onun bütün hissələri belə təxirə salma dövründə qüvvədə qalacaq. İcarəyə verən və ya onun səlahiyyətli şəxsi öz qərarı ilə İcarə və Xidmət haqqının Icarənin bu hissəsinə uyğun azaldılacağını və ya təxirə salınacağını müəyyən edəcəklər və bu haqların azaldılması qərarı verilərsə, bu azaldılacaq məbləğin həcmi müəyyən ediləcək.

İcarəçi məhsul və işçilərini Ticarət Mərkəzindən çıxararaq hər hansı digər filialda işləmək və ya satışla məşğul olmaq üçün apara bilər və İcarəyə verən məhsulların belə digər filialda satışı üçün heç bir ödəniş tələb etmək hüququna malik olmayacaq.

İcarəyə verən Binanın və ya Obyektin həddindən artıq zədələndiyini hesab edərsə və onu təmir etmək əvəzinə Binanı və ya Obyekti sökərək yenisini tikmək qərarı verərsə, İcarəyə verən belə zədənin baş verdiyi gündən sonra qırx beş (45) gün ərzində İcarəçiyə öz qərarına dair yazılı bildiriş verəcək və bundan sonra İcarə müqaviləsinə xitam veriləcək və İcarəçi İcarəyə verəndən heç bir kompensasiya almadan Obyekti boşaldacaqdır (Obyekt artıq tutulmuş olarsa).

## İcarə müddətinə xitam verildikdən sonra əmlakın çıxarılması

İcarəçi İcarə müqaviləsinə hər hansı səbəbdən xitam verildikdən sonra Obyekti boşaldan zaman, hər hansı əmlakı, qurğunu, ləvazimatı və ya İcarəçinin hər hansı malını Obyektdə qoyarsa və İcarəyə verənin bu barədə yazılı bildirişini aldıqdan sonra yeddi gün ərzində bu əşyaları Obyektdən çıxarmazsa, İcarəyə verən İcarəçinin agenti kimi belə əmlakı sata, əldə edilmiş gəlirdən onların çıxarılması, saxlanması və satılması ilə bağlı çəkdiyi hər hansı məntiqi xərcləri çıxdıqdan sonra qalan məbləği İcarəçinin hazırkı İcarə müqaviləsinin müddəalarına əsasən İcarəyə verənə ödəməli olduğu haqdan çıxacaq, qalan məbləği isə İcarəçiyə ödəyəcək.

## İcarəyə verənin bina ilə əlaqədar hüquqları

İcarəyə verən İcarəçidən qabaqcadan razılıq almaq şərti ilə hər hansı vaxt Binanın İcarəyə verilən Obyekt ilə əlaqəli olan və ya ona təsir edə biləcək hər hansı hissəsini və ya hissələrini (o cümlədən buradakı bütün qurğuları, ləvazimatları, maşınları və avadanlıqları) dəyişdirə, yenidən qura və ya dəyişiklik edə bilər və ya hazırkı Müqavilə daxilində, lakin Obyektə müvafiq giriş və çıxışın və bütün vacib xidmətlərin saxlanması şərtlə, onun şərt və müddəalarına dəyişikliklər edə bilər.

İcarəyə verən İcarə müddəti ərzində vaxtaşırı olaraq:­

1. Binanın hər hansı hissəsində köşklər və digər tikililər quraşdıra və sökə, yaxud hər hansı şəxsə Binada (bu məqsədlə və İcarəyə verənin qərarı ilə) məqbul saydığı şərt və müddəalar əsasında belə quraşdırma aparmaq və bunlardan istifadə etmək hüququ verə bilər.
2. Binanın daxilində müvafiq vaxtlarda alıcıların sayını və müştəri təcrübəsini artıracaq istənilən əyləncə və tədbirləri keçirə bilər.
3. Binanın istənilən yerinə radio sistemi quraşdıraraq musiqi və ya ictimai elanları səsləndirə və yayımlaya bilər və ya hər hansı digər şəxsə belə yayımları həyata keçirməyə icazə verə bilər.
4. Öz müstəsna qərarı ilə İcarəçinin, onun agentləri, nümayəndələri və işçilərinin Binanın avtomobil dayanacağından istifadəsini məhdudlaşdıra, azalda və ya qadağan edə bilər.
5. Öz müstəsna qərarı ilə ümumi avtomobil dayanacaqlarından istifadə üçün dayanacaq haqqı ala bilər.

İcarəyə verən icarəçilərin, Bina sakinlərinin və ya ictimaiyyət üzvlərinin təhlükəsizliyi üçün Binanı bağlamaq hüququna malikdir.

## Ümumi məsələlər

**Ödəniləcək məbləğ və borclar və faiz**

İcarəyə verənin burada verilmiş hüquqlarına, səlahiyyətlərinə və zərərin əvəzinin ödənməsinə xələl gətirmədən, İcarəçinin hazırkı İcarə müqaviləsinə əsasən İcarəyə verənə ödəməli olduğu, lakin ödəmədiyi məbləğ üçün faiz ödəyəcək, belə faizlər faizin tətbiq edildiyi məbləğin ödəniş vaxtı çatdığı gündən bu ödənişin tam icra edildiyi günə qədər hesablanacaq və keçmiş dövrlərin İcarə haqqı kimi əsas məbləğlə birlikdə ödənəcəkdir.

**Yük və gərginliklər**

İcarəçinin Bina və ya İcarəyə götürülmüş Obyektin döşəməsinin hər hansı hissəsinə nəzərdə tutulmuş yükdən artıq çəkiyə malik maşın, avadanlıq, seyf, mebel, mallar və ya digər əşyalar qoyması və ya quraşdırması nəticəsində bütün Binaya və ya onun bir hissəsinə, yaxud liftlərə İcarəçi tərəfindən vurulmuş, İcarəçinin təqsirli olduğu təsdiq edilmiş və İcarəçi, yaxud onun adından hər hansı şəxs tərəfindən qəbul edilmiş bütün zərərlər İcarəçi tərəfindən aradan qaldırılacaq və ya (İcarəyə verənin qərarı ilə) İcarəyə verən tərəfindən İcarəçinin xərci hesabına təmir ediləcək. İcarəçi belə təmirin xərcini İcarəyə verən təmirin məbləğinə dair bildiriş aldıqdan sonra on beş (15) gün ərzində ödəyəcək.

**Qanun və qaydalar**

Əlavə 5-də Bina və icarəyə götürülmüş Obyektə dair göstərilmiş qanun və qaydalar, o cümlədən vaxtaşırı olaraq İcarəçi tərəfindən ticarət mərkəzinin kitabçasında edilən hər hansı dəyişiklik və əlavələr hazırkı İcarə müqaviləsinin bir hissəsi hesab olunacaq və İcarəçi belə qayda və qanunlara əməl etməlidir. İcarəçinin belə qayda və qanunlara əməl etməməyi bu qayda və qanunların İcarə müqaviləsinin əsas mətninə daxil olmuş kimi hazırkı İcarə şərtlərinin pozulması hesab ediləcək.

**Xərclər və ödənişlər**

İcarəçi hazırkı İcarə müqaviləsinə əməl etməməyi və ya onun pozması ilə əlaqədar, yaxud hazırkı İcarə müqaviləsini pozmasından irəli gələn hər hansı zədə ilə bağlı İcarəyə verənin qaldırdığı iddialar əsasında İcarə müqaviləsinin hər hansı müddəasına uyğun tələb irəli sürüldüyü halda yaranan xərcləri və /yaxud bu iddianın məcburi icrası nəticəsində yaranmış bütün qanuni xərcləri (o cümlədən İcarəyə verənin ziyanın əvəzinin ödənməsi ilə bağlı çəkdiyi vəkil xərclərini) İcarəyə verənə ödəyəcək.

**Məxfilik**

İcarəyə verən və İcarəçi qarşı tərəfin yazılı razılığı olmadan hər hansı Məxfi məlumatı hər hansı üçüncü tərəfə açıqlamayacaq.

Hazırkı İcarə müqaviləsində “Məxfi məlumat” dedikdə, İcarə müddəti ərzində və bu müddətdən əvvəl Tərəflərin hər hansı birinin digər Tərəfə bildirdiyi bütün kommersiya, texniki, iqtisadi, maliyyə və hüquqi məlumatlar, strategiyalar və ticarət sirləri nəzərdə tutulur, lakin aşağıdakıların heç biri bura daxil edilmir:

* Artıq ictimaiyyətə məlum olan, yaxud hazırkı İcarə müddəaları pozulmadan (digər səbəblərdən) ictimaiyyətə açıqlanmış məlumat;
* İcarə müqaviləsi imzalanmazdan əvvəl digər ictimai mənbələrdən alına bilən hər hansı məlumat;
* Heç bir məxfilik öhdəliyi olmayan üçüncü tərəflərin köçürdüyü məlumat; və
* Qanunun tələbi ilə açıqlanan məlumat.

İcarəyə verənin və ya İcarəçinin bu məxfilik müddəasına əməl etməməsi ciddi pozuntu hesab olunacaq və belə hallarda hüquqları pozulmuş Tərəf qarşı Tərəfə bildiriş verməklə hazırkı Müqaviləyə dərhal xitam vermək hüququ qazanacaq.

**Müqavilə müddəalarının bölünməzliyi**

Hazırkı İcarə müqaviləsinin hər hansı şərt və ya müddəasının istənilən hissəsi, yaxud onun hər hansı şəxsə və ya şəraitə tətbiq edilməsi (hər hansı dərəcədə) haqqında müddəa qüvvədən düşərsə, yaxud qanunsuz hesab edilərsə, hazırkı İcarə müqaviləsinin qalan hissəsi və ya (qüvvədən düşmüş və ya qanunsuz hesab edilən şəraitlərdə tətbiqindən başqa) digər şəraitlərə tətbiq olunması təsirə məruz qalmayacaq və bütün digər şərt və müddəalar tam qüvvədə qalacaq və qanunla yol verilən dərəcədə icra ediləcəkdir. Hazırkı İcarə müqaviləsinin hər hansı qüvvədən düşmüş və ya qanunsuz şərt və müddəası isə avtomatik surətdə dəyişdiriləcək ki, tam nəzərdə tutulduğu kimi yenidən qüvvəyə minmiş olacaq.

**Müqavilənin bütövlüyü:**

Hazırkı İcarə müqaviləsi (o cümlədən onun əlavələri) Tərəflər arasında razılığın son ifadəsi və bu Müqavilənin şəraitlərinin, bura daxil edilmiş Tərəflər arasında bütün danışıqların, mövqelərin və təqdimatların bura daxil edilmiş tam və müstəsna təsbiti kimi qəbul edilir. Tərəflər və ya onların məsul işçiləri, əməkdaşları, agentləri və ya filialları arasında bütün əvvəlki sövdələşmələrin hazırkı İcarə müqaviləsinə əlavə olunması, onu şərh etməsi və ya hər hansı şərtini dəyişdirməsi qəbul edilməyəcək. Hazırkı İcarə müqaviləsində hər hansı digər şərt qəbul edilmədiyi hallarda bu İcarə müqaviləsi yalnız Tərəflərin qarşılıqlı razılığı ilə dəyişdirilə bilər.

**Əlavələr:**

Aşağıdakı Əlavələr bu müqavilənin tərəfləri üçün məcburidir və hazırkı İcarə müqaviləsinin ayrılmaz tərkib hissəsi hesab olunacaq:

|  |  |
| --- | --- |
| ƏLAVƏ 01 | İCARƏYƏ DAİR MƏLUMAT |
| ƏLAVƏ 02 | SAXLANAN HÜQUQLAR |
| ƏLAVƏ 03 | SATIŞ DÖVRİYYƏSİNƏ DAİR HESABAT |
| ƏLAVƏ 04 | DƏYİŞİKLİKLƏR |
| ƏLAVƏ 05 | RAZILAŞMALAR |
| ƏLAVƏ 06 | TƏRİFLƏR |
| ƏLAVƏ 07 | ÜMUMİ SATIŞ HƏCMİNƏ DAİR STATİSTİK MƏLUMAT |

İcarəyə verən öz mülahizəsinə əsasən [Əlavə 01 -07]-yə dəyişikliklər edə bilər, bir şərtlə ki, belə dəyişikliklər İcarəçinin kommersiya və ya əməliyyatlarına və maliyyə nəticələrinə təsir etməsin. Belə dəyişikliklər İcarəçiyə yazılı bildiriş verməklə qüvvəyə minir. İcarəçinin əlavələrin kommersiya baxımından vacib müddəaları pozması hazırkı İcarə müqaviləsinin pozulması hesab olunacaq.

**Dil:**

Hazırkı İcarə müqaviləsi Azərbaycan dilində hazırlanmışdır və onun hər hansı digər dilə tərcümə edilmiş variantı arasında uyğunsuzluq yaranarsa, Azərbaycan dilində olan varianta üstünlük veriləcək.

## Təsdiqləmə:

Hər iki Tərəf hazırkı İcarə müqaviləsinin bütün şərt və müddəalarını oxuyub başa düşmüşlər və daima onlara əməl etməyi öz öhdələrinə götürürlər. İcarəçi başa düşür ki, İcarəyə götürülmüş obyekt binanın bir hissəsidir və hazırkı İcarə müqaviləsinin şərt və müddəalarına əməl etməməsi digər icarəçilərin hüquqlarına təsir edə bilər. İcarəçi həmçinin başa düşür ki, İcarə müddəti başa çatdıqdan sonra Tərəflər müqaviləni razılaşdırılmış müddətə uzatmaq qərarı vermədikdə, o avtomatik olaraq Obyekti tərk etməlidir.

### ƏLAVƏ 1

**İCARƏYƏ DAİR MƏLUMAT**

**Tərəflər: İcarəyə verən İcarəçi**

“İcarəyə verənin dəqiq adı” “İcarəçinin dəqiq adı”

**Ünvan Ünvan**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***S/S*** | ***Termin*** | ***Təfsilatı*** | | | | | | |
|  | Bina | **Ticarət obyektinin adı** | | | | | | |
|  | Obyektlər | Maddənin nömrəsi | | |  | | | |
| **3.** | Obyektlərin daxili ərazisi | Təqribi | | |  | | | Kvadrat metr |
| **4.** | İcazəli istifadə | | | |  | | | |
| **5.** | Ticarət markası | | | |  | | | |
| **6.** | Fəaliyyət növü | | | |  | | | |
| **7.** | Müddət |  | | | | | | |
| **8.** | Təhvil vermə tarixi |  |  | İcarənin başlanma tarixindən əvvəl | | | | |
| **9.** | Təhvil alma tarixi |  |  |  | | | | |
| **10.** | Obyektdən istifadəyə başlanma tarixi | Ilkin şərtlər yerinə yetirildikdən sonra Təhvil vermə tarixi  Qeyd: pulsuz icarə müddəti bu tarixdən başlayacaq | | | | | | |
| **11.** | İcarənin başlanma tarixi | Binanın açılış tarixi. | | | | | | |
| **12.** | Binanın açılış tarixi | Ticarət Mərkəzi | | | | | Açılacaq | |
|  | | | | 20 aprel 20\_\_-ci ildə | | |
| Yaxud İcarəyə verənin icarə şərtlərinə uyğun yazılı şəkildə bildirdiyi hər hansı digər tarixdə açılacaq | | | | | | |
| **13.** | İş saatları | Hər gün | | | | | 10:00-dan 22:00-a qədər  Qeyd: ticarət şəraitlərindən asılı olaraq dəyişdirilə bilər. | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***S/S*** | ***Termin*** | ***Təfsilatı*** | | | | | |
| **14.** | ƏSAS İCARƏ HAQQI | **Ödəniş şərtləri** | | | | | |
|  | | | | | |
| il | AZN |  | | | |
| 1 |  | Ayda hər m2 üçün | | Aylıq olaraq qabaqcadan | |
| Növbəti illər üçün Əsas icarə haqqı icarə şərtlərinə uyğun tənzimlənəcək | | | | | |
| **15.** | Dövriyyə əsaslı icarə haqqı |  | % | | Əlavə 3-də qeyd edildiyi kimi xalis gəlirdən | | |
| **16.** | Xidmət haqqı | AZN | * İcarə dövrünün 1-ci ili üzrə ayda hər kv.m üçün; * Sonra icarə şərtlərinə uyğun tənzimlənəcək. | | | | |
| **17** | Zəmanət depoziti | 3 (üç) aylıq icarə haqqı hesablanır | İcarə müqaviləsi imzalanan gün ödəniləcək | | | |  |
| **18.** | Bağlanma cəriməsi | AZN | 0 | | | | Hər gün və ya günün bir hissəsi |
| **19.** | Gec açılma cəriməsi | AZN | 0 | | | | Hər gün və ya günün bir hissəsi |
| **20.** | Mülki məsuliyyət sığortası | AZN | 1 milyon AZN | | | |  |

**İCARƏYƏ VERİLƏN OBYEKTİN SXEMATİK ESKİZİ –:**

**Yeri:**

### ƏLAVƏ 2

**AYRILMAZ HÜQUQLAR**

İcarəyə verən və onun agentləri icarəyə verilmiş Obyektlə bağlı aşağıdakı hüquqları qoruyub saxlayırlar:

(a) Drenajlar, kanalizasiya boruları, kabel kanalları, novlar, bacalar, ventilyasiya boruları, su boruları, kanallar, şaxtalar, su yolları, borular, kabellər, naqillər və əsas kommunikasiyalar, yaxud onların hər hansı hissəsi və ya İcarə dövrü ərzində Obyektdə, onun üstündə, altında olan, yaxud üzərindən keçən və ya keçə biləcək hər hansı köməkçi aparatlar vasitəsilə binanın digər hissələrinə və hissələrindən sərbəst və maneəsiz keçid, su, qaz, kanalizasiya, elektrik və hava soyutma /isitmə xidmətləri, telefon və digər təchizatları vermək və təmin etmək hüququ;

(b) İstənilən vaxt yoxlama və ya Binanın hər hansı hissəsi üçün lazım olan hər hansı bir xidmətlə bağlı işləri yerinə yetirmə məqsədi ilə istənilən vaxt Obyektə daxil olmaq hüququ;

1. Hər hansı bir qanun, qayda, əmr, qanunvericilik və ya İcarə dövrü ərzində qüvvədə olan hər hansı reqlamentin tələbinə uyğun tədbir görmək hüququ;
2. Fövqəladə hallarda və ya təlim-yoxlama zamanı Binadan çıxmaq üçün Obyektin istənilən yanğın çıxışından istifadə etmək hüququ;
3. Obyektə giriş və ya ondan istifadənin müvəqqəti məhdudlaşdırılması və ya maneələrin yaranmasına baxmayaraq, Binada hər hansı işi aparmaq, yaxud hər hansı qonşu və ya bitişik əmlakdan istifadə və ya bərpa məqsədilə yeni tikililərin quraşdırılması məqsədi ilə Obyektin xarici divarlarının ətrafında taxtabənd quraşdırmaq hüququ;
4. Aşağıdakı məqsədlərlə Obyektə daxil olmaq hüququ:
5. Binanın hər hansı sahəsinə Obyektə daxil olmadan girmək mümkün olmadığı hallarda qonşu və ya bitişik sahələri yoxlamaq və ya hər hansı işləri aparmaq məqsədi ilə və Obyektə müvəqqəti olaraq işıq və hava verilməsinə və ya Obyektdə istifadə edilən digər rahatlıqlara və ya hüquqlara müdaxilə yaratsa da, məqbul saydığı istənilən məqsədlər üçün istifadə;
6. İcarəçinin hazırkı İcarə müqaviləsində nəzərdə tutulmuş öhdəliklərinin pozulmasını aradan qaldırmaq;
7. Obyektdə olan hər hansı borunu, kabeli, naqili və ya digər ötürücü vasitəni yoxlamaq, təmizləmək, sınaqdan keçirmək, təmir etmək, çıxarmaq, dəyişmək, istiqamətini dəyişmək və ya yenisini quraşdırmaq və ya birləşdirmək;
8. İcarəçi və ya Binanın hər hansı digər istifadəçisi qarşısında olan hər hansı öhdəliklərinə əməl etmək; yaxud
9. Binanın təhlükəsizliyi, mühafizəsi, idarə edilməsi və ya istifadəsi ilə bağlı hər hansı digər ağlabatan məqsəd.

Yuxarıda təsvir edilmiş Obyektə giriş hüquqları müvafiq vaxtlarda və müvafiq bildiriş verməklə tətbiq ediləcək, lakin fövqəladə hallarda İcarəyə verən İcarəçiyə bildiriş vermədən və ya hər hansı itki, yaxud zədə üçün məsuliyyət daşımadan Obyektə girmək (yaxud, lazım gələrsə, kilidləri sındıraraq daxil olmaq) hüququna malik olacaq.

### ƏLAVƏ 3

**SATIŞ DÖVRİYYƏSİNƏ DAİR HESABAT**

Icarəçinin dövriyyə və ya satış rəqəmləri onun icarəyə götürülmüş Obyektdə satılan bütün işərdən, xidmətlərdən, məhsullardan, mallardan və ya əmtəədən alınmış məbləğə şamil ediləcək. Bununla belə, aşağıdakı bəndlər satış rəqəmlərinə daxil edilməyəcək, yaxud (müvafiq hallarda) satış rəqəmlərindən çıxılacaqdır:

* Satış qiymətlərinə tətbiq edilən Əlavə Dəyər Vergisi (ƏDV) və ya hər hansı digər birbaşa vergilər;
* Malların geri qaytarılması;
* Hər hansı xeyriyyə vauçerləri, idman, mədəniyyət və ya əyləncə tədbirləri üçün biletlər və ümumiyyətlə, hər hansı belə oxşar mənfəət üçün nəzərdə tutulmamış satış malları;
* Ödənilən icarə haqqı və ya İcarəyə verənə ödənilən hər hansı digər ödəniş

### ƏLAVƏ 4

**DƏYİŞİKLİKLƏR**

Bu sənədlə əlaqədar İcarəyə verənin razılığını almaq məqsədi ilə İcarəçi hər hansı təklif edilən dəyişiklik və ya əlavələr üçün bütün planları, sxemləri, cizgiləri, texniki şərtləri və təklif edilən materialların təfsilatını İcarəyə verənə təqdim edəcək. Hazırkı maddənin məqsədi üçün edilən dəyişiklik və əlavələrə aşağıdakı işlər daxil olacaq, lakin onlarla məhdudlaşmayacaq:

1. Obyekt daxilində arakəsmələr, döşəmələr və tavanlar;
2. Elektrik naqillər, kabel boruları, işıqlandırma qurğuları və ləvazimatları;
3. Kondisionerlərin, nov və ventilyasiya yollarının quraşdırılması;
4. Yanğından mühafizə vasitələri;
5. Bütün su kəmərləri və qaz xətlərinin, boruların, aparatların, ləvazimat və qurğuların çəkilməsi;
6. Bütün mexaniki və elektrik mühəndisliyi işləri.

İcarəyə verən öz mülahizəsi əsasında onun standartlarına cavab verən dəyişiklik və əlavələrə icazə verməlidir.

İcarəyə verən təklif edilən dəyişiklik və ya əlavələrlə əlaqədar planları, texniki şərtləri və materialları nəzərdən keçirmək və İcarəyə verənin aparacağı işlərə rəhbərlik etmək məqsədi ilə öz memarını, mühəndisini və ya digər məsləhətçilərini dəvət etmək hüququna malik olacaq və belə memarın, mühəndisin və məsləhətçilərin işi ilə bağlı yaranan ağlabatan xərcləri İcarəçi çəkəcək və İcarəçi onu (İcarəyə verənin tələbi ilə) İcarəyə verənə ödəyəcəkdir. İcarəçi tələbə uyğun ödəniş etməzsə, İcarəyə verən belə ödənişi özü ödəyəcək və bununla əlaqədar çəkdiyi xərcləri və xərclərin baş verdiyi tarixdən İcarəçinin həmin ödənişi etdiyi günə qədər hesablanmış faizləri İcarəçidən növbəti İcarə haqqı kimi tutacaqdır.

İcarəyə verən İcarəçinin təklif etdiyi dəyişiklik və ya əlavələrlə razılaşarsa, İcarəçi öz xərci hesabına lazımı icazələri alacaq və onların şərtlərinə əməl edəcək və hazırkı İcarə müqaviləsi başa çatdıqda və ya vaxtından əvvəl ona xitam verildikdə, İcarəyə verənin tələbi ilə və İcarəçinin öz xərci hesabına bu əlavə və dəyişiklikləri çıxaracaq və Obyektə və ya İcarəçinin əlavə və dəyişiklikləri çıxarılan zaman İcarəyə verənin qurğu və ləvazimatlarına dəymiş hər hansı zədəni təmir edəcəkdir. İcarəyə verənin tələbi ilə İcarəçi İcarəyə verənə və ya onun səlahiyyətli nümayəndəsinə lazımı icazələri, o cümlədən sözügedən dəyişiklik və əlavələrə aid olan digər yazılı sənədləri təqdim edəcək və İcarəyə verənə və ya onun səlahiyyətli nümayəndəsinə bu sənədlərin surətini çıxarmağa icazə verəcəkdir.

İcarəçi Obyektə bütün dəyişiklik və əlavələri İcarəyə verənin və müvafiq orqanların təsdiq etdiyi planlar, sxemlər, layihələr, cizgilər və materiallardan istifadə etməklə, yüksək keyfiyyətlə və İcarəyə verənin məntiqi tələblərinə uyğun şəkildə yerinə yetirəcəkdir. Bütün müvafiq vaxtlarda İcarəçi İcarəyə verənə və ya onun səlahiyyətli müvəkkilinə Obyektə daxil olmağa və heç bir icazəsiz dəyişikliklərin, əlavələrin və ya tikililərin aparılmadığından əmin olmağa və icazə verilmiş dəyişikliklərin və əlavələrin İcarəyə verənin razılığına və müvafiq orqanlardan alınmış icazəyə uyğun aparıldığını yoxlamağa icazə verəcəkdir.

İcarəçi İcarəyə verənin əvvəlcədən alınmış yazılı icazəsi olmadan və ya müvafiq orqanların icazəsini almadan, yaxud icazənin ləğv edildiyi, vaxtı qurtardığı dəyişiklikləri, əlavələri və ya tikililəri öz xərci hesabına çıxaracaq və belə orqanların dəyişikliklər, əlavələr və ya tikililərlə əlaqədar çıxarılma, sökmə və ya digər işlərlə bağlı verilmiş göstərişlərinə öz xərci hesabına əməl edəcək. Bütün belə hallarda İcarəçi öz xərci hesabına sökmə (demontaj), çıxarma və ya digər işlər nəticəsində təsirə məruz qalmış Obyektə dəymiş zədələri aradan qaldıraraq onu ilkin vəziyyətinə qaytaracaq.

İstənilən hallarda müvafiq orqan müəyyən şərtlər tətbiq etməklə planlaşdırma işlərinə icazə verdikdə İcarəyə verən İcarəçidən belə şəraitlərə əməl edəcəyinə dair zəmanət təqdim etməyi tələb edə bilər və İcarəyə verənin məqbul saydığı dərəcədə zəmanət verilməyincə heç bir iş başlamayacaq və ya dəyişiklik aparılmayacaq.

İcarəçi öz işlərinin və ya hər hansı digər işlərin, yaxud istənilən məqsədlə və istənilən vaxtda aparılan digər işlərin gedişi zamanı:

(a) Obyekti sökməyəcək və ya Obyektə zədə vurmayacaq, xəsarət yetirməyəcək və ya bölməyəcək, yaxud hər hansı digər əmlakla birləşdirməyəcəkdir;

(b) Əsas Konstruksiyaya və ya Binanın hər hansı digər hissəsinə və ya hissələrinə təsir edə biləcək hər hansı dəyişiklikləri və ya əlavələri aparmayacaq;

(c) Obyektin xarici görünüşünü dəyişə biləcək hər hansı digər xarici dəyişiklik və ya əlavələri aparmayacaq;

(d) Obyektə hər hansı digər struktur dəyişikliklər və ya əlavələr etməyəcək, yaxud Obyektin ərazisini azaldacaq və ya azalda biləcək heç bir iş görməyəcək;

(e) yuxarıda verilmiş müddəalara uyğun olan hallar istisna olmaqla, hər hansı yeni tikinti aparmayacaq və ya Obyektlərə heç bir əlavə və ya dəyişikliklər etməyəcək.

### ƏLAVƏ 5

**OBYEKTDƏN VƏ BİNADAN İSTİFADƏYƏ TƏSİR EDƏN HALLAR**

İcarəçi bununla aşağıda verilmiş tələblərə əməl etməyə razılaşır və bunu öz öhdəsinə götürür:

1. Obyektdən kənarda eşidilə, iylənə və ya hiss edilə bilən səs-küy, tüstü və ya vibrasiya yaradan hər hansı mexanizmləri Obyektdə quraşdırmayacaq, yaxud tikməyəcək.
2. Obyektdə hər hansı benzin, yaxud digər tez alışan, partlayıcı və ya alovlanan maddələr saxlamayacaq.
3. Obyekti və ya onun hər hansı hissəsinin ədəbsiz, səs-küylü və ya təhqir edici ticarət, yaxud işgüzar məqsədlərlə, yaxud qumar, mərc və ya digər qeyri-qanuni, qanunsuz və ya əxlaqsız məqsədlərlə istifadə etməyəcək.
4. İcarəyə verənin əvvəlcədən alınmış yazılı razılığı olmadan Obyektdə it, pişik və ya digər heyvanları, sürünənləri, balıq və ya quşları saxlamayacaq və Obyekti gəmiricilər, zərərvericilər, xəstəlik daşıyıcıları və həşəratlardan təmiz saxlayacaq.
5. Binanın hər hansı digər sakinlərinə və ya qonşu və bitişik əmlakların sakinləri və istifadəçilərinə narahatlıq törədə biləcək yaxud onların şikayətinə səbəb olacaq heç bir iş görməyəcək və ya görülməsinə icazə verməyəcək.
6. Obyekti spirtli içkilərin satışı, yaxud istehsalı, saxlanması, paylanması və ya satışı üçün istifadə etməyəcək və ya Obyektdə hər hansı auksion aparmayacaq, yaxud aparılmasına icazə verməyəcək.
7. Obyektdə hər hansı dini fəaliyyətlər, sərgilər, ictimai toplantılar və ya ictimai əyləncələr keçirməyəcək.
8. Obyektdən kənarda eşidilə biləcək vokal və ya instrumental musiqi çalınmasına icazə verməyəcək.
9. Obyektin döşəmələrinə, divarlarına, tavanına, divar örtüyünə, aparıcı divara, çərçivə strukturuna və əlaqədar hissələrə, o cümlədən ftor-karbon örtüyə, yaxud Obyektin strukturuna, struktur hissələrə, yük daşıyan çərçivəyə, dama, özülə, birləşmələrə və ya Obyektin xarici divarlarına zədə verəcək, ağırlıq salacaq, yaxud müdaxilə edəcək və ya İcarəyə verənin adına və ya xeyrinə verilmiş hər hansı müvafiq zəmanətləri qüvvədən salacaq, yaxud etibarsız edəcək heç bir yük salmayacaq, rəng vurmayacaq, dəyişiklik və əlavələr etməyəcək yaxud istifadə etməyəcək və yuxarıda verilmişlərin ümumiliyinə xələl gətirmədən Binanın və ya Obyektin döşəməsinin hər hansı bir hissəsinə İcarəyə verənin Obyekt üçün müəyyən etdiyi çəkidən artıq yük salan əşya quraşdırmayacaq və İcarəyə verənin tələb etdiyi hallarda yükü və ya onun bir hissəsini İcarəyə verənin göstərişlərinə və tələblərinə və hazırkı maddənin müddəalarının izahı və tətbiqi baxımından İcarəyə verənin inspektorunun, memarının və ya mühəndisinin İcarəçi üçün son və qəti hesab olunan qərarına uyğun Obyektin döşəməsi üzərində paylaşdıracaq.
10. İcarəçinin işgüzar fəaliyyəti ilə tələb olunan hallar istisna olmaqla, Obyektə və ya Binanın İcarəyə verən və digər icarəçilər və sakinlərlə şərikli istifadə olunan hissəsinə hər hansı maşını və ya mexanizmi gətirməyəcək və ya gətirilməsinə icazə verməyəcək. Obyektə İcarəyə verənin Obyekt üçün təyin etdiyi yükdən artıq çəkiyə malik olan hər hansı ağır maşınları və ya digər mexanizmləri, avadanlığı və ya malları gətirməzdən əvvəl İcarəyə verənin yazılı razılığını alacaq. İcarəyə verən hər hansı belə maşınların, mexanizmlərin, avadanlığın və malların sahəyə gətirilməsi yollarına, quraşdırılmasına və yerləşdirilməsinə dair göstərişlər verə bilər və İcarəçi hər hansı belə göstərişlərə əməl edəcək və belə maşınları, mexanizmləri, avadanlığı və ya malları gətirmə nəticəsində Binaya dəymiş hər hansı zədələri aradan qaldıracaq və əvəzini İcarəyə verənə ödəyəcək.
11. Obyektdə və/yaxud Binada liftləri, elektrik qurğularını və ya drenajları, kanalizasiyaları, boru kanallarını, ventilyasiya yollarını, kanalları, novları, şaxtaları, su yollarını, boruları, kabelləri, naqilləri və əsas xətləri həddindən artıq yükləməyəcək.
12. Hər hansı ventilyasiya, kondisioner və ya Binaya xidmət edən digər mexanizm və ya avadanlığa mane olan və ya ona əlavə yük tətbiq edən heç bir tədbiri görməyəcək və ya səhlənkarlığa yol verməyəcək.
13. Obyektdə və ya onun hər hansı hissəsində yaşamayacaq, yatmayacaq, xörək bişirməyəcək və ya hər hansı şəxsin yaşamasına, yatmasına və ya xörək bişirməsinə icazə verməyəcək.
14. İcarəyə verənin və hüququ olan digər şəxslərin səlahiyyəti ilə İcarəyə verən və digər şəxslərlə şərikli istifadə olunan sahələrdə heç bir malı və ya əşyaları saxlamayacaq, yaxud maneçilik törətməyəcək, zibilləməyəcək və ya səliqəsiz hala salmayacaq.
15. İcarəyə verənin əvvəlcədən alınmış yazılı icazəsi olmadan təchizatçılara yemək və ya içməyə, yaxud belə təchizatçıların əməkdaş və ya müvəkkillərinə Obyektə və ya onun hər hansı bir hissəsinə, yaxud Binaya və ya onun hər hansı hissəsinə Obyektin sakinlərinin yemək və ya içməsi üçün ərzağın gətirilməsinə icazə verməyəcək.
16. Obyekti və onun hər bir hissəsini təmiz və tam gigiyenik halda saxlayacaq və Obyektin bütün borularını, drenajlarını, taslarını, çanaqlarını və ayaqyolları təmiz və tıxaclanmamış saxlayacaq. İcarəçi İcarəyə verənin Binada təmizlik işləri aparmaq üçün təsdiq /təyin etdiyi təmizlik xidmətləri podratçısından başqa Obyektdə və ya onun ətrafında işləmək üçün heç bir xadiməni təyin etməyəcək və belə halda İcarəçi belə xadimə, onun öz vəzifələrini və ya ehtimal edilən vəzifələrini yerinə yetirməsi ilə əlaqədar hər hansı hərəkəti, hərəkətsizliyi və ya səhlənkarlığı ilə bağlı İcarəyə verənə qarşı heç bir iddia qaldırmayacaq.
17. Obyektin pəncərələrini daima bağlı saxlayacaq və Obyektin xarici hissəsindən görünən və İcarəyə verənin fikrincə yararsız və ya eybəcər olan, yaxud Binanın xarici görünüşünə xələl gətirən hər hansı nişanı, qurğunu, mebeli, naxışları və ya digər əşyaları quraşdırmayacaq və ya tikməyəcək.
18. Obyektin xaricdən görünən bəzək və layihəsinin bundan əvvəl İcarəyə verənə təqdim edilmiş və təsdiq edilmiş planlara və texniki şərtlərə uyğun olmasını təmin edəcək və İcarəyə verənin əvvəlcədən alınmış yazılı razılığı olmadan heç bir xarici hissələrə, yaxud Binanın xaricindən görünən daxili hissələrə heç bir dəyişiklik etməyəcək.
19. Pəncərələri, işıq lyuklarını, yaxud ventilyasiya şaxtalarını və ya Obyektə və ya Binanın hər hansı hissəsinə düşən işığı əks etdirən və ya havanın daxil olmasını və ya çıxışını təmin edən hər hansı hissələrin qarşısını tutmayacaq və ya bağlamayacaq və ya hər hansı digər əşya və ya şeylə (İcarəyə verənin icazə verdiyi jalüzlər istisna olmaqla) tutulmasına və ya bağlanmasına yol verməyəcək.
20. Bütün zibilləri vaxtaşırı olaraq İcarəyə verənin təyin etdiyi zibilliyə atacaq və hər hansı süpürülmüş zibilləri, tullantıları, tullantı kağızları və ya hər hansı uyğunsuz maddələri lift şaxtalarına, ayaqyolulara, hamamxanalara və ya Binanın ümumi istifadə yerlərinə atmayacaq, yerləşdirməyəcək yaxud düşməsinə yol verməyəcək və ya hər hansı digər şəxslərin atmasına icazə verməyəcək və İcarəçi İcarəyə verənin tələbi ilə İcarəçinin və ya onun işçilərinin, müstəqil podratçılarının, müvəkkillərinin, qonaqlarının, lisenziyalarının və ya hər hansı yol verilmiş sakininin lift şaxtalarına, ayaqyolulara, hamamxanalara və digər məişət sahələrinə zibil atmaları nəticəsində dəymiş zədəni İcarəyə verənə ödəyəcək.
21. Ümumi istifadədə olan sahələrdə velosipedləri, motosikletləri və ya skuterləri, araba və ya digər təkərli vasitələri saxlamayacaq və ya saxlanmasına icazə verməyəcək və /yaxud malların və ya əşyaların ümumi istifadədə olan sahələrdə yığılmasına, saxlanmasına və ya oranı zibilləməsinə yol verməyəcək və Binanın bütün belə daxili və xarici hissələrini daima bütün maneələrdən təmiz və azad saxlayacaq.
22. Sərnişin liftlərinə və ya eskalatorlarına heç bir baqajı (yükü), bağlamaları, kisələri, çantaları və ya digər əşyaları (portfellər, attaşelər və əl çantaları istisna olmaqla) yükləməyəcək və ya götürməyəcək.
23. Avtomobil dayanacaqlarında yaxud digər ümumi istifadədə olan sahələrdə, yaxud Binanın xaricindəki ictimai səkilərdə heç bir biznesi təbliğ, təsvir etməyəcək və ya reklam materiallarını paylamayacaq.
24. Elektrik, qaynar və ya soyuq su, qaz və ya telefon quraşdırılması da daxil olmaqla hər hansı xidmətlərin təchizi və ya istifadəsi ilə bağlı quraşdırılmış elektrik kabellərə, düymələrə, birləşmələrə və ya nöqtələrə və ya borulara, kranlara yaxud digər aparatlara əlavələr etməyəcək və ya hər hansı digər yolla müdaxilə etməyəcək (onların təmiri ilə bağlı hazırkı Müqavilədə nəzərdə tutulmuş öhdəliklərini yerinə yetirməsi halları istisna olmaqla).
25. Hazırkı İcarə müqaviləsinin 3 saylı Əlavəsində vestibüllərin, dəhlizlərin, pilləkənlərin, liftlərin, eskalatorların, hərəkət edən səkilərin, ayaqyoluların və Binadakı digər ümumi istifadədə olan sahələrin və giriş yollarının və Binada xidmət sahələrinin və giriş sahələrinin istifadəsi ilə bağlı, həmçinin Binanın lazımi idarəsi və mühafizəsi ilə bağlı təsvir edilmiş qayda və qanunlara əməl edəcək və yerinə yetirəcək və əməl edilməsini və yerinə yetirilməsini təmin edəcək.
26. Obyektin qarşısında və ya xarici hissəsində istənilən yerdə İcarəyə verənin əvvəlcədən alınmış yazılı icazəsi və müvafiq orqanların bununla əlaqədar təsdiqi və /yaxud lisenziyası olmadan hər hansı xarici işıqlandırmanı, kölgəni, örtük və ya talvarları, yaxud hər hansı digər strukturları quraşdırmayacaq və ya tikməyəcək. Bununla bağlı bütün haqlar və digər ittihamlar İcarəçi tərəfindən ödənilir.
27. Lift şaxtalarını, ayaqyoluları, hamamxanaları, məişət xidmətlərini və Binada digər məişət xidmətlərini onların nəzərdə tutulduğu məqsədlərdən fərqli məqsədlərlə istifadə etməyəcək və ya istifadə edilməsinə yol verməyəcək.
28. Binadan hər hansı seyfi, mebeli, arakəsməni və ya ləvazimatı çıxarmazdan əvvəl belə niyyətə dair İcarəyə verənə bildiriş verəcək və İcarəçi onları yalnız İcarəyə verənin və ya onun işçisinin, yaxud müvəkkilinin rəhbərliyi altında və İcarəyə verənin təsdiq etdiyi vaxtda çıxaracaq.
29. İcarəyə verənin əvvəlcədən verilmiş yazılı razılığı olmadan Obyektə girişin növünü və ya ölçüsünü və ya yerini dəyişməyəcək və ya hər hansı digər düzəlişlər etməyəcək.
30. Obyektə yük gətirən və ya malları götürən ticarət avtomobillərinin bina daxilində Binanın yükləmə deposundan və İcarəyə verənin vaxtaşırı olaraq xüsusi təyin etdiyi hər hansı yerdə və ya yerlərdə sürülməsinə, saxlanmasına və ya dayandırılmasına icazə verməyəcək və İcarəçi öz işçilərinə, xidmət təchizatçılarına və nəzarət edə biləcəyi digər şəxslərə yük avtomobillərini yükləmə və ya boşaltma zamanı icazə verilən yerlərdən başqa yerlərdə saxlamağı, hər hansı yolla ümumi istifadədə olan sahələrdə giriş-çıxışların və yolların, həmçinin piyada səkilərin qarşısını tutmağı qadağan edəcək.
31. Obyektdə yanmış elektrik lampalarını, borularını və şarlarını dərhal yenisi ilə əvəz edəcək.

### ƏLAVƏ 06

**TƏRİFLƏR**

**“Əsas İcarə haqqı”** dedikdə, İcarəçinin hazırkı Müqavilənin 4-cü Maddəsinə uyğun ödəyəcəyi və Əlavə 1-də müəyyən edilmiş Obyekt üçün illik icarə haqqı nəzərdə tutulur.

**“Bina”** dedikdə, hazırkı İcarə müqaviləsinin 2-ci Maddəsi, 1-ci və 6-cı Əlavəsində daha ətraflı şəkildə təsvir edilmiş bina başa düşüləcək və bu termin Əlavə 1-də istinad edilmiş dərəcədə Binanın və onun bütün aksessuarlarının hər bir və bütün hissələrini ehtiva edir.

**“Binanın açılış tarixi”** dedikdə, İcarəyə verənin hazırkı İcarə müqaviləsinin 1 saylı Əlavəsinə uyğun təyin etdiyi açılış tarixi nəzərdə tutulur.

**“İş saatları”** dedikdə, Əlavə 1-də göstərilmiş saatlar və ya İcarəyə verənin vaxtaşırı olaraq milli bayramlarla və İcarəyə verənin müəyyən etdiyi kimi, Azərbaycanda aparılan mədəniyyət tədbirləri ilə əlaqədar hər hansı digər saatlar başa düşüləcək

**“Ümumi obyektlər”** dedikdə, İcarəyə verənin Binada və Binanın daxilində İcarəçiyə və ya digər icarəçilərə icarəyə vermədiyi və hazırda və bundan sonra vaxtaşırı olaraq şərikli istifadə üçün İcarəçiyə və digər icarəçilərə və onların müvafiq işçilərinə, müştərilərinə, qonaqlarına, podratçılarına və İcarəyə verənlə ümumi təchizatçılara və oxşar hüquqa malik digər şəxslərə təchiz edilən hissələr, sahələr, bölmələr və qurğular, o cümlədən yuxarıdakıların ümumiliyini məhdudlaşdırmadan bütün yollar, səkilər, yol kənarları, keçidlər, girişlər, divarlar, xüsusi təyinatlı avtomobil dayanacaqları, həyətlər, vestibüllər, zallar, ayaqyolular, pilləkənlər, liftlər, eskalatorlar, hərəkət edən səkilər, bağçalar və digər məişət sahələri, rahatlıq yerləri və İcarəyə verənin vaxtaşırı olaraq Binada İcarəçiyə və digər icarəçilərə və onların işçilərinə, müştərilərinə, qonaqlarına, podratçılarına və təchizatçılarına ümumi istifadəyə verdiyi digər sahələr başa düşüləcək.

**“Təhvil vermə tarixi”** dedikdə, İcarəyə verənin İcarəçiyə Obyektin əsasən tamamlandığına və İcarəçi tərəfindən İşləri başlamaq üçün tutulmağa hazır olduğuna dair bildiriş verdiyi tarix (yaxud İcarəyə verənin sonradan xəbər verə biləcəyi digər tarix) başa düşüləcək.

**“Təhvil alma tarixi”** dedikdə, İcarəçinin İşlərə başlamaq üçün Obyekti faktiki olaraq qəbul etdiyi tarix başa düşülür, bir şərtlə ki, İcarəçi Maddə 7-də qeyd edilmiş ilkin şərtləri İcarəyə verənin məqbul saydığı səviyyədə yerinə yetirmiş olsun.

**“Xalis satış”** dedikdə, Əlavə 3-ün şərtləri ilə müəyyən edildiyi kimi, Maddə 4-də ona verilmiş məna başa düşülür.

**“Faiz”** dedikdə, gündəlik əsasla (qərardan əvvəl və sonra) hesablanan ayda bir faizə (1%) bərabər faiz dərəcəsi başa düşüləcək.

**“Gec açılma cəriməsi”** dedikdə, Maddə 8-də və Əlavə 1-də daha ətraflı şəkildə təsvir edilmiş zərərlərin əvəzinin ödənilməsi (kompensasiya) nəzərdə tutulur.

**“İcarə”** dedikdə, hazırkı müqaviləyə əsasən verilən icarə hüququ, o cümlədən onun əlavələri və bu sənədə əlavə olaraq verilən və bundan əvvəlki hər hansı razılaşmaları qüvvədən salan, hüquqi baxımdan Tərəflər üçün məcburi olan hüquq nəzərdə tutulur.

**“İcarə ili”** dedikdə, Binanın açılış tarixindən başlayan on iki (12) ardıcıl ay və ondan sonrakı hər ardıcıl on iki (12) ay başa düşüləcək.

**“İlkin vəziyyət”** dedikdə, Obyekt İcarəçiyə təhvil verilərkən onun (Obyektin) İcarəçinin Təlimat kitabçasına uyğun olan ilkin vəziyyət və şəraiti nəzərdə tutulur.

**“Yol verilən istifadə”** dedikdə, Əlavə 1-də təsvir edildiyi kimi, İcarəyə verənin verdiyi səlahiyyət çərçivəsində Obyektdən istifadə nəzərdə tutulur.

**“Obyekt”** dedikdə, Maddə 2-də və Əlavə 1-də daha təfsilatlı şəkildə təsvir edilmiş icarəyə təqdim edilmiş sahə nəzərdə tutulur.

**“İcarə haqqı”** dedikdə, İcarəçinin Maddə 4-də göstərildiyi kimi Əsas icarə haqqı və Dövriyyə icarə haqqı nəzərdə tutulur.

**“Lazımı razılıqlar”** dedikdə, Obyekt ilə əlaqədar olaraq hər hansı tətbiq edilən qanun, qayda, fərman, reqlament və ya sair normat sənədə uyğun zəruri sayıla biləcək və ya tələb olunan və müvafiq orqanların verdiyi məcburi qüvvəyə malik bütün və ya hər hansı icazə, razılıqlar, təsdiqlər, lisenziyalar, sertifikatlar və icazələr nəzərdə tutulur.

**“Zəmanət depoziti”** dedikdə, İcarəçinin hazırkı İcarə müqaviləsinin qüvvəyə minmə tarixində İcarəyə verənə təqdim etdiyi və ümumi illik Əsas icarə haqqının 25%-nə bərabər olan və İcarəyə verənin Maddə 15-ə uyğun və Əlavə 1-də göstərilmiş şəkildə idarə etdiyi məbləğ nəzərdə tutulur.

**“Xidmət haqqı”** dedikdə, İcarəçinin Maddə 5-də və Əlavə 1-də göstərilmiş şəkildə İcarəyə verənə ödəyəcəyi xidmət haqqı nəzərdə tutulur.

**“İcarəçinin təlimat kitabçası”** dedikdə, Təhvil vermə tarixində Obyektin vəziyyət və şəraitini və İcarəyə verənin tələblərini və İşlər və Obyekt ilə əlaqədar İcarəyə verən tərəfindən vaxtaşırı olaraq İcarəçiyə bildirəcəyi və bütövlükdə hazırkı Müqavilənin bir hissəsini təşkil edən qaydalar nəzərdə tutulur.

**“Müddət”** dedikdə, Maddə 3-də və Əlavə 1-də müəyyən edilmiş müddəti nəzərdə tutulur.

**“Ticarət adı (markası)”** dedikdə, İcarəçiyə Obyektdə ticarətlə məşğul olmaq üçün icazə verilmiş və Əlavə 1-də göstərilmiş ticarət adı (markası) nəzərdə tutulur.

**“Dövriyyə icarə haqqı”** dedikdə, İcarəçinin Maddə 4-ə uyğun (və Əlavə 3-də müəyyən edilmiş şəkildə) Obyektdə həyata keçirdiyi işgüzar fəaliyyətdən əldə etdiyi illik dövriyyə əsasında hesablanmış illik icarə haqqı və Əlavə 1-də göstərilmiş faiz nəzərdə tutulur.

**“İşlər”** dedikdə, İcarəçinin ticarət fəaliyyətinin həyata keçirilməsi məqsədilə Obyektdə İcarəçinin təlimat kitabçasına uyğun istifadə edəcəyi müvafiq şəraiti yaratması və avadanlıqla təchiz edilməsi işləri nəzərdə tutulur.

### ƏLAVƏ 07

**ÜMUMİ SATIŞ HƏCMİNƏ DAİR STATİSTİK MƏLUMAT**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Dekabr, 20\_\_-ci il** | **Pərakəndə satış mağazası** | | | **Ümumi  satışları** |
| **Marka** | **Marka adı** | **Marka adı** | **Marka adı** | **Ümumi  Satışları** |
| **Ticarət mərkəzi** |  |  |  |
| 01 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 02 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 03 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 04 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 05 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 06 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 07 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 08 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 09 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 10 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 11 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 12 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 13 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 14 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 15 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 16 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 17 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 18 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 19 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 20 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 21 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 22 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 23 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 24 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 25 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 26 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 27 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 28 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 29 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 30 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| 31 dekabr 20\_\_-cu il |  |  |  | **0** |
| **Aylıq cəmi** | **0** | **0** | **0** | **0** |