**İCARƏ MÜQAVİLƏSİ №**

**Bakı şəh. “\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 200\_\_\_**

Bundan sonra **İcarəyə verən** adlanan Əsasnamə əsasında fəaliyyət göstərən **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, Direktor \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_şəxsində, bir tərəfdən

və bundan sonra **İcarədar** adlanan \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, digər tərəfdən

Azərbaycan Respublikasının qüvvədə olan qanunvericiliyinə müvafiq olaraq, aşağıdakılar barədə razılığa gəldilər:

**MADDƏ 1. MÜQAVİLƏNİN PREDMETİ**

1.1 İcarəyə verən Azərbaycan Respublikası, Bakı şəhəri, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_ kv.m tutan ərazini (bundan sonra “icarə obyekti”)ofis sahəsi kimi Icarədarın istifadəsinə verir

1.2 Icarədar hazırkı Müqavilənin şərtlərinə əsasən icarə obyektinin istifadəsi üzrə müəyyən edilmiş icarə haqqını Icarəyə verənə ödəməyi öz öhdəsinə götürür.

**MADDƏ 3. TƏRƏFLƏRİN HÜQUQ VƏ ÖHDƏLİKLƏRİ**

3.1 Icarəyə verənin hüquq və öhdəlikləri:

* + 1. hazırkı Müqavilə qüvvəyə mindikdən sonra maddə 4.1-də nəzərdə tutulan müddət ərzində icarə obyektini Tərəflər arasında imzalanmış təhvil-təslim aktı əsasında Icarədara təqdim etmək;
    2. hazırkı Müqavilə bağlandığı və icarə obyekti təhvil verildiyi zaman icarə obyektinin bütün çatışmamazlıqları barədə Icarədarı xəbərdar etmək;
    3. Icarədarı icarə obyektinin texniki-təhlükəsizlik, sanitar-gigiyena və yanğından mühafizə qaydaları ilə tanış etmək, lazım gəldikdə istismar yerində müvafiq təlimatların aparılması üçün öz mütəxəssisini göndərmək;
    4. Əsaslandırılmış zərurət yarandığı təqdirdə Icarədar ilə razılaşdırılmış müddət ərzində öz hesabına icarə obyektinin əsaslı təmirini həyata keçirmək;
    5. Icarə obyektində onun təyinatına uyğun istifadəsinə tam və ya qismən mane olan çatışmamazlıqlar aşkar edildikdə Icarədarın tələbilə aşağıdakı tədbirlərdən birini həyata keçirmək: a) çatışmamazlıqları əvəzsiz öz hesabına aradan qaldırmaq və ya b) mütənasib qaydada icarə haqqını azaltmaq və yaxud c) çatışmamazlıqların aradan qaldırılması üzrə Icarədarın xərclərini ödəmək;
    6. Icarədarın təqsiri olmadan icarə obyektinin sıradan çıxmış avadanlıq və ləvazimatlarının təmirini və ya dəyişdirilməsini həyata keçirmək və yaxud bu məqsədlə Icarədar tərəfindən aparılan bərpa işləri üzrə faktiki xərclərin əvəzini Icarədara ödəmək;
    7. Rübdə bir dəfə icarə obyektinin istismar vəziyyətini hazırkı Müqavilənin şərtlərinə və tələblərinə uyğun olmasını yoxlamaq.

3.2 Icarədarın hüquq və öhdəlikləri:

* + 1. Hazırkı Müqavilənin şərtlərinə uyğun olaraq icarə obyektini yalnız təsərrüfat və istehsalat təyinatı üzrə istifadə etmək;
    2. Icarə obyektini öz mülahizəsilə hazırkı Müqavilənin şərtlərinə uyğun şəxsən və ya üçüncü şəxslərin vasitəsilə istifadə etmək, işlətmək və ya idarə etmək;
    3. Texniki-təhlükəsizlik, sanitar-gigiyena və yanğından mühafizə qaydalarına riayət etməklə icarə obyektini öz mülahizəsilə təchiz etmək;
    4. Adi təsərrüfat fəaliyyətinin aparılması ilə bağlı icarə obyektinin istismara yararlı və qənaətbəxş vəziyyətdə saxlanması üçün vergi qanunvericiliyi ilə nəzərdə tutulmuş qaydada icazə verilən xərclər üzrə cari təmir işlərini öz hesabına həyata keçirmək və icazə verilməyən xərclər üzrə isə təmir işlərinin həyata keçirilməsini Icarəyə verəndən tələb etmək;
    5. Icarə obyektinə təqsiri ucbatından dəymiş ziyanı öz hesabına aradan qaldırmaq və ya zərərin əvəzini Icarəyə verənə ödəmək;
    6. Icarə obyektinin dəyişdirilməsini, yenidən planlaşdırılmasını və tikinti işlərini yalnız Icarəyə verənin yazılı razılığı ilə həyata keçirmək. Bu təqdirdə icarə obyektinin yaxşılaşmasına səbəb olan ayrılmaz işlərin əvəzi Müqavilənin müddəti bitdikdən sonra Icarəyə verən tərəfindən ödənilməli, icarə obyektinə zərər vurulmadan ayrıla bilən qurğular isə Icarədarın mülkiyyətində qalmalıdır;
    7. Icarə obyektinin hazırkı Müqavilənin şərtlərinə uyğun şəkildə istismara yararlı və qənaətbəxş vəziyyətdə saxlanmasını yoxlamaq məqsədilə Icarəyə verənin nümayəndəsini maneəsiz icarə obyektinə buraxmaq;
    8. Icarə obyektinin maneəsiz istifadə və istismar hüquqlarını təsdiq edən zəruri sənəd və icazələrin Icarəyə verən tərəfindən təqdim olunmasını tələb etmək və ya həmin sənəd və ya icazələrin mövcudsuzluğu ucbatından icarə obyektindən istifadə etmək hüququndan məhrum olunduğu təqdirdə hazırkı Müqavilənin illik məbləğinin 5%-i həcmində Icarəyə verəndən cərimənin tutulması və satılmayan mallar üzrə faktiki ziyana görə təzminat hüququna malik olmaq;
    9. Hazırkı Müqavilədən irəli gələn öhdəliklərin lazımi qaydada icra olunduğu təqdirdə eyni şərtlərlə Müqavilə müddətinin uzadılması və ya digər şəxslər qarşısında yeni Müqavilənin bağlanması üzrə üstünlüyə malik olmaq.

**MADDƏ 4. İCARƏ OBYEKTİNİN TƏHVİL VERİLMƏ QAYDASI**

* 1. Icarəyə verən hazırkı Müqavilə qüvvəyə mindiyi tarixdən 15 təqvim günü ərzində icarə obyektini, komplektdə daxil olan ləvazimatlarla birlikdə təhvil-təslim aktı əsasında Icarədara təqdim etməlidir.
  2. Icarədar hazırkı Müqavilə başa çatdığı və ya ləğv olunduğu tarixdən 15 təqvim günü ərzində icarə obyektini, təbii aşınma və normal köhnəlmə vəziyyətini nəzərə alınmaqla, komplektdə daxil olan ləvazimatlarla birlikdə təhvil-təslim aktı əsasında Icarəyə verənə qaytarmalıdır.
  3. Icarədar hazırkı Müqavilə qüvvədə olduğu müddət ərzində Icarəyə verəni 15 (on beş) gün qabaqcadan xəbərdarlıq etməklə icarə obyektinin hər hansı bir hissəsini tərk edə bilər. Tərk edilən hissə təhvil-təslim aktı əsasında Icarəyə verənə qaytarılmalıdır.
  4. Icarə obyektinin tam və ya hər hansı bir hissəsinin təhvil verilmə və qaytarılma müddətləri gecikdirildiyi təqdirdə Tərəflərin tələbi və qarşılıqlı razılaşması ilə icarə haqqlarının ödəniş müddətlərinin təxirə salınması və ya uzadılması, həmçinin miqdarı və həcmləri mütənasib qaydada tənzimlənməlidir.

**MADDƏ 5. İCARƏ OBYEKTİNİN FƏALİYYƏTİ**

* 1. Icarəyə verən icarə obyektinin Icarədar tərəfindən istismarı ilə bağlı zəruri şərait yaradır və bu məqsədlə əlavə ödəniş tələb etmədən aşağıdakı xidmətlərlə Icarədarı təmin edir:
* icarə obyektinin sahələrinin təmizləmə xidmətləri;
* icarə obyektinin istismarı ilə bağlı kifayət dərəcədə elektrik enerjisi, kondisioner, istilik və kommunal xidmətləri ilə təchiz edilməsi;
  1. İcarəyə verən İcarədarın yazılı müraciətinə əsasən icarə obyektində çalışan işçi heyətin müvafiq iş rejiminə uyğun olaraq icarə obyektinə daxil olması üçün bütün lazımi icazə və buraxılışların alınmasında zəruri köməkliyi göstərəcəkdir.
  2. Icarəyə verən icarə obyektinin Icarədar tərəfindən işlədilməsində, icarə obyektinin iş saatlarının müəyyən olunmasında və Icarədarın işçi heyətinin, agentlərinin, təchizatçılarının və podratçılarının iş təyinatları daxil olmaqla Icarədarın fəaliyyətinə maneə, müdaxilə və ya hər hansı digər şəkildə nəzarət etməyəcəkdir.
  3. Icarədar icarə obyektində Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə qadağan olunmayan xidmətlərin göstərilməsini həyata keçirə bilər.

**MADDƏ 6. İCARƏ HAQQI VƏ HESABLAŞMA QAYDASI**

* 1. Icarə obyekti üzrə icarə haqqı hazırkı Müqavilənin ayrılmaz hissəsi olan Əlavə 1-də müəyyən edilmişdir.
  2. Icarəyə verən icarə haqqı üzrə aylıq hesab-fakturaları Icarədara təqdim edir. Icarədar aylıq hesab-faktura üzrə icarə haqqını nağd və ya bank köçürmə yolu ilə ödəyir.
  3. Icarədar icarə haqqı üzrə ödənişləri avans olaraq hesabat müddətindən əvvəl və növbəti müddət üçün istənilən həcmdə həyata keçirə bilər.
  4. Icarədar hazırkı Müqavilə qüvvədə olduğu müddət ərzində icarə obyektinin hər hansı bir hissəsini tərk etdiyi təqdirdə faktiki tərk etmə müddətindən başlayaraq icarə obyektinin qalan hissəsi üzrə ödənişlər, Tərəflərin hüquq və öhdəliklərinə təsir etməmək şərtilə, mütənasib qaydada azaldılmalıdır. Belə tərk etmə ilə bağlı heç bir Tərəf təzminat tələb etmək hüququna malik olmayacaq.
  5. Icarədarın təqsiri olmayan və ya iradəsindən asılı olmayan hallar ucbatından icarə obyektinin istismar vəziyyəti pisləşdikdə və ya icarə obyektinin istifadəsi üzrə hər hansı müvəqqəti və yaxud daimi məhdudiyyətlər tətbiq edildikdə, həmin halların başlandığı və mövcud olduğu müddət ərzində Icarədarın tələbilə icarə haqqları üzrə ödənişlər mütənasib qaydada azaldılmalı və ya dayandırılmalıdır.
  6. Icarəyə verilmiş əsas vəsaitlərə görə Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi ilə nəzərdə tutulmuş vergilər və aşınmalar (əmlak vergisi, amortizasiya xərcləri və s.) Icarəyə verənin öhdəliyində qalır.

**MADDƏ 7. KONFİDENSİAL MƏLUMATLAR**

* 1. Hazırkı Müqavilənin həyata keçirilməsi ilə bağlı Tərəflərin bir-birinə açdıqları konfidensial məlumatların məxfiliyinin qorunması təmin olunmalıdır.
  2. Hazırkı Müqavilənin başa çatması və ya ləğv olunması 7.1 bəndilə nəzərdə tutulan Tərəflərin öhdəliyinin qüvvədə qalmasına təsir etmir.

**MADDƏ 8. TƏRƏFLƏRİN MƏSULİYYƏTİ VƏ MÜBAHİSƏLƏRİN HƏLLİ**

* 1. Hazırkı Müqavilədən irəli gələn öhdəliklərin pozulması və ya lazımi qaydada yerinə yetirilməməsinə görə Tərəflər Azərbaycan Respublikasının qüvvədə olan qanunvericiliyinə əsasən hüquqi və maddi məsuliyyəti daşıyırlar.
  2. Hazırkı Müqavilədən irəli gələn və ya ona aid olan hər hansı mübahisə və ya fikir ayrılığı yaxud onun şərtlərinin pozulması Tərəflər arasında öncə danışıqlar yolu ilə həll edilməlidir.
  3. Mübahisələr 2 (iki) ay müddətində danışıqlar yolu ilə həll oluna bilinmədiyi təqdirdə Tərəflər aidiyyəti yurisdiksiyalı məhkəməyə müraciət etmək hüququndan istifadə edəcəklər.

**MADDƏ 9. QARŞISIALINMAZ QÜVVƏ (FORCE MAJEURE)**

* 1. Hazırkı Müqavilə bağlandığı məqamda Tərəflərin iradəsindən asılı olmayan, qabaqcadan nəzərdə tutulması və məntiqə uyğun ehtiyatlılıq şəraitində rəf edilməsi mümkün olmayan qarşısıalınmaz qüvvə (hərbi əməliyyatlar, fövqəladə hallar, hökumətin qərarları, mülki iğtişaşlar, mühasirə, zəlzələ, yanğın, daşqın və s. kimi hadisələr) ortaya çıxdığı təqdirdə Tərəflər üzərinə götürdükləri öhdəliklərin yerinə yetirilməməsinə görə məsuliyyət daşımırlar.
  2. Öhdəlikləri yerinə yetirmək imkanı olmayan Tərəf bu barədə yazılı akt tərtib edir və digər tərəfi dərhal yaranmış şərait, onun nəzərdə tutulan davamlığı və sona çatması müddəti barədə məlumat verir.
  3. Force Majeur halları 2 (iki) aydan artıq davam etdiyi təqdirdə Tərəflər hazırkı Müqavilə üzrə münasibətlərin davam etməyinin məqsədəuyğunluğu barədə qərar qəbul edə bilərlər.

**MADDƏ 10. MÜQAVİLƏNİN DÜZƏLİŞ OLUNMASI**

* 1. Tərəflərin qarşılıqlı razılığı əsasında hazırkı Müqaviləyə, onun ayrılmaz hissəsi olan ayrı-ayrı Protokollarla müvafiq qaydada rəsmiləşdirilən, dəyişikliklər və əlavələr edilə bilər.
  2. Qeyd olunan Protokollar hər iki Tərəf imzaladığı andan qüvvəyə minir.

**MADDƏ 11. MÜQAVİLƏNİN QÜVVƏYƏ MİNMƏSI VƏ ETİBARLIQ MÜDDƏTİ**

* 1. Hazırkı Müqavilə imzalandığı andan qüvvəyə minir və “\_\_\_” \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2009-ci il tarixədək etibarlıdır.
  2. Tərəflərdən heç biri müvafiq müddətin başa çatmasına 15 (on beş) gün qalmış hazırkı Müqavilənin ləğv etmək niyyəti barədə qarşı Tərəfə yazılı surətdə rəsmi xəbərdarlıq etməzsə, Müqavilənin qüvvəsi avtomatik olaraq növbəti 1 (bir) il müddətlərinə uzadılacaqdır.
  3. Tərəflər hazırkı Müqavilənin müddətini vaxtından əvvəl dayandırmaq hüququnu özlərində saxlayırlar. Bu halda hazırkı Müqaviləni ləğv etmək istəyən tərəf 15 (on beş) gün əvvəl qarşı tərəfi yazılı surətdə öz niyyəti barədə rəsmi olaraq xəbərdar etməlidir.

Yuxarıda qeyd olunanlara təsdiq olaraq, hazırkı Müqavilə Bakı şəhərində iki əsl nüsxədə, hər Tərəf üçün biri olmaqla, tərtib olunmuşdur.

|  |  |
| --- | --- |
| **Icarəyə verən** | **Icarədar** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  F.A.A  “ ”\_ \_ 2018-ci il | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  F.A.A  “ ”\_ \_ 2018-ci il |

**Tərəflərin rekvizitləri**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |

**ƏLAVƏ 1**

**\_\_\_\_\_\_ nömrəli İcarə**

**Müqaviləyə dair**

**İCARƏ HAQQININ RAZILAŞDIRILMASI**

**PROTOKOLU**

Bundan sonra **İcarəyə verən** adlanan Əsasnamə əsasında fəaliyyət göstərən **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, Direktor \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_şəxsində, bir tərəfdən

və bundan sonra **İcarədar** adlanan \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, digər tərəfdən

Tərəflər arasında bağlanmış “\_\_\_”\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2018-ci il tarixli \_\_\_\_ nömrəli “İcarə Müqaviləsi” Müqavilənin müddəalarına müvafiq olaraq hazırkı Protokolu aşağıdakılar barədə imzaladılar:

1. Icarə obyektinin aylıq icarə haqqı ƏDV daxil olmaqla \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ manat həcmində təyin edilir.
2. Hazırkı Protokol “\_\_\_”\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2018-ci il tarixdən qüvvəyə minir və Müqavilənin ayrılmaz hissəsi hesab edilir.

|  |  |
| --- | --- |
| **Icarəyə verən** | **Icarədar** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  F.A.A  “ ”\_ \_ 2018-ci il | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  F.A.A  “ ”\_ \_ 2018-ci il |