**Sənaye parkının idarəedici təşkilatı ilə qeyri-rezidenti arasında bağlanılan**

**sənaye parkının ərazisində dövlət mülkiyyətində olan**

**torpaq sahəsinin (sahələrinin) icarə müqaviləsinin**

**NÜMUNƏVİ FORMASI**

|  |  |
| --- | --- |
| № \_\_\_\_\_\_ | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ şəhəri | “\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_ il |
| Bir tərəfdən \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (bundan sonra – İcarəyə verən)                             (sənaye parkının idarəedici təşkilatın adı)  və digər tərəfdən \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (bundan sonra – İcarəçi)                                        (sənaye parkının qeyri-rezidentinin adı)  Nümunəvi Əsasnaməyə uyğun olaraq aşağıdakılar barəsində razılığa gələrək bu İcarə Müqaviləsini imzalayırlar.  Bu İcarə Müqaviləsində İcarəyə verən və İcarəçi ayrı-ayrılıqda “Tərəf”, birlikdə isə “Tərəflər” adlandırılır. | |

**1. Anlayışlar**

Bu İcarə Müqaviləsinin mətnində, o cümlədən preambulasında:

- İcarə Müqaviləsi – hər iki Tərəfin imzaladığı və yazılı şəkildə dəyişiklik, müddətin uzadılması və digər düzəlişlər daxil olmaqla bütün Əlavələrlə birlikdə bu Müqavilə deməkdir.

- “Sənaye parkı” – Azərbaycan Respublikasının Prezidenti tərəfindən yaradılan \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ sənaye parkı deməkdir.

                                      (Sənaye parkının adı)

- “Nümunəvi Əsasnamə” - Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2013-cü il 24 aprel tarixli 865 nömrəli Fərmanı ilə təsdiq edilmiş “Sənaye parkları haqqında Nümunəvi Əsasnamə” deməkdir.

- “Sahibkarlıq fəaliyyətinin həyata keçirilməsinə dair müqavilə” - Nümunəvi Əsasnamənin 7.1.5-ci yarımbəndinə uyğun olaraq qeyri-rezidentlə imzalanan sənaye parkında sahibkarlıq fəaliyyətinin həyata keçirilməsinə dair müqavilə deməkdir.

- “Torpaq sahəsi” – Sahibkarlıq fəaliyyətinin həyata keçirilməsinə dair müqavilədə göstərilən məqsədlə bu İcarə Müqaviləsi əsasında icarəyə verilən dövlət mülkiyyətində olan torpaq sahəsi deməkdir.

- “İcarə ili” – bu İcarə Müqaviləsinin 10.2-ci bəndinə uyğun olaraq, icarə müddətinin başlandığı tarixdən sonra gələn ardıcıl 12 aydan artıq olmayan müddət deməkdir.

**2. Müqavilənin predmeti**

2.1. Bu İcarə Müqaviləsinə görə İcarəyə verən dövlət mülkiyyətində olan və \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ünvanında yerləşən \_\_\_\_\_\_ hektar torpaq sahəsini İcarəçinin müddətli istifadəsinə verməyi, İcarəçi isə həmin torpaq sahəsinin istifadəsinə görə bu İcarə Müqaviləsi ilə müəyyən edilmiş məbləğdə və qaydada icarə haqqı ödəməyi öhdəsinə götürür.

2.2. Bu İcarə Müqaviləsinin 2.1-ci bəndində göstərilən torpaq sahəsi Nümunəvi Əsasnamənin 7.1.5-ci yarımbəndinə əsasən bağlanılan sənaye parkında sahibkarlıq fəaliyyətinin həyata keçirilməsinə dair müqavilədə göstərilən məqsədlər üçün icarəyə verilir. Bu İcarə Müqaviləsi əsasında icarəyə verilmiş torpaq sahəsinin digər şəxslərə subicarəyə verilməsinə, sahibkarlıq fəaliyyətinin həyata keçirilməsinə dair müqavilədə göstərilməyən məqsədlər üçün istifadəsinə, habelə mülkiyyətçinin razılığı olmadan icarə hüququnun girov qoyulmasına və ya güzəşt edilməsinə (ötürülməsinə) yol verilmir.

2.3. Torpaq sahəsinin İcarəçiyə verilməsi və bu İcarə Müqaviləsinə xitam verildikdən sonra torpaq sahəsinin İcarəyə verənə qaytarılması Tərəflər arasında imzalanan aktla rəsmiləşdirilir. Akt bu İcarə Müqaviləsinin qüvvəyə mindiyi tarixdən 5 (beş) iş günü ərzində imzalanır. Bu İcarə Müqaviləsinə xitam verildikdə torpaq sahəsinin İcarəyə verənə qaytarılması ilə bağlı akt torpaq sahəsində İcarəyə verənin razılığı ilə İcarəçi tərəfindən tikilmiş binaların, quraşdırılmış avadanlıq və qurğuların müqəddəratının bu İcarə Müqaviləsinin 11.4-cü bəndinə uyğun olaraq, Tərəflər arasında müəyyən edilən ağlabatan müddət ərzində həll edildiyi tarixdən 5 (beş) iş günü ərzində imzalanır.

2.4. İcarəyə verən torpaq sahəsini əşyaların və hüquqların yüklülüyündən azad şəkildə, bu İcarə Müqaviləsi üzrə istifadəyə yararlı vəziyyətdə İcarəçiyə təhvil verir.

2.5. İcarəyə verilən torpaq sahəsinin plan və ölçüsü bu İcarə Müqaviləsinə əlavə olunur. Plan və ölçü bu İcarə Müqaviləsinin ayrılmaz tərkib hissəsi hesab olunur.

2.6. Bu İcarə Müqaviləsi əsasında torpaq sahəsi üzərində yaranmış icarə hüququ daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyata alınır.

2.7. İcarəyə verilmiş torpaq sahəsində İcarəçi tərəfindən tikilmiş binalar, quraşdırılmış avadanlıq və qurğular onun mülkiyyəti hesab olunur.

**3. İcarəyə verənin hüquq və vəzifələri**

3.1. İcarəyə verənin hüquqları aşağıdakılardır:

3.1.1. icarəyə verilmiş torpaq sahəsinin təyinatı üzrə istifadəsinə və İcarə Müqaviləsinin şərtlərinə əməl edilməsinə nəzarət etmək;

3.1.2. icarəyə verilmiş torpaq sahəsinin istifadəsi, keyfiyyətinin yaxşılaşdırılması, qorunması və mühafizəsi barədə İcarəçidən məlumatlar almaq;

3.1.3. İcarə Müqaviləsinin dəyişdirilməsi, ləğv edilməsi və uzadılması barədə İcarəçiyə təkliflər vermək;

3.1.4. İcarəçinin təqsiri ucbatından icarəyə verilmiş torpaq sahəsinə vurulmuş zərərin əvəzinin ödənilməsini tələb etmək;

3.1.5. icarəyə verilmiş torpaq sahəsində İcarəyə verənin razılığı olmadan tikilmiş və quraşdırılmış binaların, qurğuların sökülməsini tələb etmək.

3.2. İcarəyə verənin vəzifələri aşağıdakılardır:

3.2.1. İcarə Müqaviləsinin şərtlərinə və torpaq qanunvericiliyinin tələblərinə riayət etmək;

3.2.2. icarəyə verilmiş torpaq sahəsini bu İcarə Müqaviləsi və torpaq qanunvericiliyi ilə nəzərdə tutulmuş qaydada İcarəçiyə təhvil vermək;

3.2.3. bu İcarə Müqaviləsinin müddəti bitdikdə icarəyə verilmiş torpaq sahəsinin icarəyə götürülməsini ilk növbədə İcarəçiyə təklif etmək;

3.2.4. bu İcarə Müqaviləsinə xitam verildikdə özünün razılığı ilə torpaq sahəsinin yaxşılaşdırılması ilə bağlı İcarəçinin çəkdiyi xərclərin əvəzini ödəmək.

**4. İcarəçinin hüquq və vəzifələri**

4.1. İcarəçinin hüquqları aşağıdakılardır:

4.1.1. torpaq sahəsindən bu İcarə Müqaviləsi və sahibkarlıq fəaliyyətinin həyata keçirilməsinə dair müqavilə ilə müəyyən olunmuş həddə sərbəst istifadə etmək;

4.1.2. İcarəyə verənin təqsiri ucbatından bu İcarə Müqaviləsinə uyğun torpaq sahəsindən istifadədən məhrum olarsa vurulmuş zərərin əvəzinin ödənilməsini tələb etmək;

4.1.3. İcarə Müqaviləsinin dəyişdirilməsi, ləğv edilməsi və uzadılması üçün İcarəyə verənə təklif vermək;

4.1.4. icarəyə götürülmüş torpaq sahəsində sahibkarlıq fəaliyyətinin həyata keçirilməsinə dair müqaviləyə uyğun olaraq binalar tikmək, avadanlıqlar və qurğular quraşdırmaq;

4.1.5. icarəyə götürülmüş torpaq sahəsi özəlləşdirildiyi halda həmin sahənin satın alınmasında üstünlük hüququna malik olmaq;

4.1.6. bu İcarə Müqaviləsinin müddəti bitdikdə icarəyə götürülmüş torpaq sahəsinin icarəyə götürülməsində üstünlük hüququna malik olmaq və torpaq sahəsinin ilk növbədə ona təklif olunmasını İcarəyə verəndən tələb etmək;

4.1.7. qonşu torpaq mülkiyyətçilərinin və istifadəçilərinin torpaq sahələrinə servitut qoyulmasını İcarəyə verəndən tələb etmək;

4.1.8. bu İcarə Müqaviləsinə xitam verildikdə İcarəyə verənin razılığı ilə torpaq sahəsinin yaxşılaşdırılması ilə bağlı çəkdiyi xərclərin əvəzinin ödənilməsini İcarəyə verəndən tələb etmək.

4.2. İcarəçinin vəzifələri aşağıdakılardır:

4.2.1. icarəyə götürülmüş torpaq sahəsindən bu İcarə Müqaviləsinə və sahibkarlıq fəaliyyətinin həyata keçirilməsinə dair müqaviləyə uyğun olaraq təyinatı üzrə istifadə etmək;

4.2.2. İcarə Müqaviləsinin şərtlərinə və torpaq qanunvericiliyinin tələblərinə riayət etmək;

4.2.3. icarəyə götürülmüş torpaq sahəsini bu İcarə Müqaviləsinə xitam verildikdən sonra İcarəyə verənə qaytarmaq;

4.2.4. icarəyə götürülmüş torpaq sahəsinə, ətraf mühitə və əhalinin sağlamlığına ziyan vurmamaq;

4.2.5. torpaq sahəsindən istifadəyə görə icarə haqqını və torpaq vergisini tam və vaxtında ödəmək.

**5. İcarə haqqı və onun ödənilməsi qaydası**

5.1. Bu İcarə Müqaviləsi üzrə icarəyə verilən torpaq sahəsindən istifadəyə görə icarə haqqı Nümunəvi Əsasnamənin 10.1.3-cü yarımbəndinə və “Dövlət və bələdiyyə mülkiyyətində olan torpaqların icarə haqqının aşağı həddinin müəyyən edilməsi barədə” Azərbaycan Respublikası Nazirlər Kabinetinin 2000-ci il 23 dekabr tarixli 226 nömrəli Qərarına uyğun olaraq illik \_\_\_\_\_\_\_\_ manat məbləğində müəyyən olunur. İcarə haqqının tərkibinə torpaq vergisi daxil deyil.

5.2. İcarəçi icarə haqqını bu İcarə Müqaviləsinin 10.2-ci bəndinə əsasən icarə müddətinin başladığı tarixdən etibarən hesablanan icarə ilinin sonunda ödəyir.

5.3. İcarə haqqı nağdsız formada ödənilir. İcarəçi icarə haqqının ödənilməsini təsdiq edən sənədin surətini ödəniş həyata keçirildikdən sonra 5 (beş) iş günü ərzində İcarəyə verənə təqdim edir.

5.4. İcarəçi bu İcarə Müqaviləsinin 5.2-ci bəndində nəzərdə tutulmuş müddətdə icarə haqqını tam ödəmədikdə, gecikdirilmiş hər gün üçün ödənilməmiş məbləğin 0,1 %-i miqdarında, lakin hesablanmış ümumi icarə haqqının 5 %-dən artıq olmamaq şərti ilə dəbbə pulu ödəyir.

**6. Fors-major**

6.1. Tərəflər fors-major hallarında (təbii fəlakət, fövqəladə hal, müharibə, tətillər, iğtişaşlar, qanunvericilikdə dəyişikliklər və s. hadisələr) bu İcarə Müqaviləsinin şərtlərinə uyğun olaraq göstərilmiş vaxtda öz öhdəliklərini tam və lazımınca icra edə bilmədikdə, həmin öhdəliyin icrası baş vermiş fors-major halının müddəti qədər uzadılır.

6.2. Tərəf bu İcarə Müqaviləsi üzrə öhdəliyin icrasını gecikdirən fors-major hadisəsinin başlanması və bitməsi barədə digər Tərəfi 3 (üç) iş günü ərzində yazılı şəkildə məlumatlandırmalıdır.

**7. Konfidensiallıq**

7.1. Açıqlanması qanunla tələb olunan hallar, habelə bu İcarə Müqaviləsi haqqında bilməyə ehtiyacı olan və belə məlumatı konfidensial saxlamalı olan aşağıdakı şəxslər istisna olmaqla, Tərəf bu İcarə Müqaviləsi çərçivəsində yaranan və ya əldə edilən hər hansı məlumatı və sənədi digər Tərəfin yazılı razılığı olmadan üçüncü tərəfə ötürə və ya açıqlaya bilməz:

7.1.1. özünün auditorlarına, hüquq və maliyyə məsləhətçilərinə, banklara və sığorta təşkilatlarına;

7.1.2. tələb olunan həddə reytinq agentliyinə və ya birjaya;

7.1.3. dövlət orqanlarına (qurumlarına).

**8. Tərəflərin məsuliyyəti**

8.1. Tərəf bu İcarə Müqaviləsi üzrə öz öhdəliyini icra etmədikdə və ya lazımınca icra etmədikdə digər Tərəfə dəymiş zərərin əvəzini ödəməlidir.

8.2. İcarəçi bu İcarə Müqaviləsinin 2.3-cü bəndinin sonuncu cümləsində müəyyən edilmiş qaydada və müddətdə torpaq sahəsini İcarəyə verənə qaytarmadıqda qaytarılmayan hər gün üçün İcarəçi bu İcarə Müqaviləsinin 5.4-cü bəndində göstərilmiş qaydada dəbbə pulu ödəməlidir.

8.3. Bu İcarə Müqaviləsinə uyğun olaraq dəbbə pulunun ödənildiyi hallarda zərər vuran Tərəf zərərin dəbbə pulundan artıq olan hissəsini tam həcmdə ödəyir.

8.4. Bu İcarə Müqaviləsinə xitam verilməsi Tərəfləri bu İcarə Müqaviləsinin şərtlərinin pozulması ilə bağlı məsuliyyətdən azad etmir.

**9. Qanunvericilik və mübahisələrin həlli**

9.1. Bu İcarə Müqaviləsi və ondan irəli gələn münasibətlər Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə əsasən tənzimlənir.

9.2. Bu İcarə Müqaviləsinin bağlanması və icrası zamanı yaranan bütün mübahisələr Tərəflərin qarşılıqlı razılığı ilə mübahisənin yarandığı andan 30 gün müddətində həll edilir. Tərəflərin qarşılıqlı razılığı ilə bu müddət uzadıla bilər.

9.3. Göstərilən müddət ərzində qarşılıqlı razılıq əldə edilmədikdə, Tərəflər arasında mübahisələr “Mediasiya haqqında” Azərbaycan Respublikasının Qanununa uyğun olaraq və Azərbaycan Respublikasının məhkəmələri tərəfindən həll olunur. Bu müddəa İcarə Müqaviləsinə xitam verildikdən sonra da öz qüvvəsini saxlayır.

**10. Müqavilənin qüvvəyə minməsi və müddəti**

10.1. Bu İcarə Müqaviləsi Tərəflər arasında imzalandığı tarixdən qüvvəyə minir.

10.2. İcarə müddəti bu İcarə Müqaviləsinin 2.3-cü bəndində göstərilən aktın imzalandığı tarixdən başlayır.

10.3. Bu İcarə Müqaviləsi \_\_\_\_\_ il müddətinə bağlanılır.

**11. Müqavilənin dəyişdirilməsi, uzadılması və xitamı**

11.1. Bu İcarə Müqaviləsində Tərəflərin qarşılıqlı razılığına əsasən dəyişikliklər edilə bilər. Bu İcarə Müqaviləsində hər hansı dəyişiklik Tərəflərin imzaladıqları və bu İcarə Müqaviləsinin tərkib hissəsi olan razılaşma protokolları ilə rəsmiləşdirilir.

11.2. Bu İcarə Müqaviləsinin müddətinin bitməsinə azı 1 (bir) il qalmış Tərəf bu İcarə Müqaviləsinə xitam verilməsi və ya bu İcarə Müqaviləsi üzrə hüquq münasibətlərinin davam etdirilməsi üçün digər Tərəfə yazılı bildiriş verə bilər. Bu İcarə Müqaviləsi üzrə hüquq münasibətlərinin davam etdirilməsi Tərəflərin yazılı razılaşması əsasında həyata keçirilir.

11.3. Bu İcarə Müqaviləsinə aşağıdakı hallarda xitam verilir:

11.3.1. İcarə Müqaviləsinin müddəti başa çatdıqda;

11.3.2. sahibkarlıq fəaliyyətinin həyata keçirilməsinə dair müqaviləyə xitam verildikdə;

11.3.3. İcarəçinin icarəyə götürdüyü torpaq sahəsindən istifadəsi bu İcarə Müqaviləsinin şərtlərinə uyğun gəlmədikdə;

11.3.4. İcarəçi icarə haqqının və ya onun mühüm hissəsinin ödənilməsini 3 (üç) aydan çox gecikdirdikdə.

11.4. Bu İcarə Müqaviləsinə xitam verildikdə icarəyə verilmiş torpaq sahəsində İcarəyə verənin razılığı ilə İcarəçi tərəfindən yaradılan istehsal sahələri, quraşdırılan avadanlıq və qurğuların müqəddəratı Nümunəvi Əsasnamənin 9.18-ci bəndinə uyğun həll edilir.

11.5. Bu İcarə Müqaviləsinin 11.3.3-cü və 11.3.4-cü yarımbəndlərində göstərilən hallar baş verdikdə İcarəyə verən İcarəçiyə pozuntuların aradan qaldırılması üçün yazılı bildiriş verir. İcarəçi yazılı bildirişi aldığı tarixdən 30 (otuz) gün ərzində pozuntuları aradan qaldırmazsa və ya aradan qaldırılması üçün heç bir tədbir görməzsə, İcarəyə verən bu İcarə Müqaviləsinə xitam verə və vurulmuş zərəri tələb edə bilər.

**12. Digər şərtlər**

12.1. Bu İcarə Müqaviləsi Azərbaycan dilində, habelə tələb olunduqda Tərəflər üçün məqbul sayılacaq dildə olmaqla eyni qüvvəyə malik 4 (dörd) nüsxədə imzalanır və notarial qaydada təsdiq edilir. Nüsxələrdən biri İcarəyə verəndə, biri İcarəçidə, biri notariusda qalır, digəri isə torpaq sahəsi üzərində yaranmış icarə hüququnun daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyata alınması üçün qeydiyyat orqanına təqdim olunur.

12.2. Bu İcarə Müqaviləsinin notarial qaydada təsdiqlənməsi və torpaq sahəsi üzərində yaranmış icarə hüququnun daşınmaz əmlakın dövlət reyestrində qeydiyyata alınması ilə bağlı xərclər İcarəçi tərəfindən ödənilir.

12.3. Bu İcarə Müqaviləsi üzrə Tərəflər arasında bütün yazışma (bildiriş, müraciət, məlumat və s.) faks, poçt xidməti və ya şəxsən çatdırılmaqla və müvafiq sənədin çatdırılması barəsində təsdiqedici sənəd almaqla həyata keçirilir. Hər hansı yazışma faks ilə göndərilmişdirsə, həmin yazışma göndərildiyi tarixdən sonra gələn iş günündə alınmış hesab olunur (bu şərtlə ki, müvafiq sənəd oxuna bilən formada alınmış olsun), poçt vasitəsi ilə göndərildikdə və ya şəxsən çatdırıldıqda, həmin yazışmanı alan tərəf onu faktiki olaraq təhvil aldığı tarixdə alınmış hesab olunur.

12.4. Tərəflər arasında bu İcarə Müqaviləsi ilə tənzimlənməyən münasibətlər Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyinə əsasən tənzimlənir.

12.5. Tərəf öz hüquqi ünvanında və bank rekvizitlərində dəyişiklik etdikdə bu barədə digər Tərəfi dərhal məlumatlandırır.

|  |  |
| --- | --- |
| İcarəyə verən | İcarəçi |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_         (sənaye parkının idarəedici təşkilatının adı) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_       (hüquqi şəxsin adı / fiziki şəxsin adı və soyadı) |
| Hüquqi ünvan: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Hüquqi ünvan: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| VÖEN \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | VÖEN \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Bank rekvizitləri \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Bank rekvizitləri \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| İmzalayan şəxsin vəzifəsi, adı, soyadı və imzası | İmzalayan şəxsin vəzifəsi, adı, soyadı və imzası |
| M.Y. | M.Y. |