**Əmlak kirayəsi müqaviləsi**

Mülki dövriyyədə müqavilə hüquq münasibətlərində iştirak edən vətəndaşların müraciət etdiyi müqavilə növləri arasında əmlak kirayəsi müqaviləsi xüsusi çəkiyə malikdir. Müqavilə hüquq münasibətləri mülki hüququn əsasını təşkil edən sahəsi olmaqla tərəflər üçün hüquq və öhdəliklər müəyyən edir.

Müqavilə hüquq münasibətlərinə girən tərəflər sərbəst iradə ifadəsi və bərabərlik prinsiplərinə sahib olmaqla və müqavilə maraqları qorunmaqla mülki dövriyyənin azadlığını təmin edirlər. Mülki Məcəllənin 390.1-ci maddəsinə əsasən, fiziki və hüquqi şəxslər müqavilə əsasında öz hüquq və vəzifələrinin, həmçinin müqavilənin qanuna zidd olmayan istənilən şərtinin müəyyən edilməsində sərbəstdirlər.

Əmlak kirayəsi müqaviləsinə görə, kirayəyə verən əşyanı kirayəçinin istifadəsinə verməyi, kirayəçi isə bunun üçün kirayəyə verənə kirayə haqqı ödəməyi öhdəsinə götürür.

Kirayə müqaviləsi adətən **yaşayış sahələrinin** istifadəyə verilməsi zamanı bağlanılır. Aşağıdakı müqavilələr yaşayış sahələrinin kirayəsi müqavilələri kateqoriyasına aid etmək olar:

mənzilin kirayəsi müqaviləsi;

yaşayış evinin kirayəsi müqaviləsi;

otağın kirayəsi müqaviləsi.

Yaşayış sahəsinin kirayəsi müqaviləsində kirayəyə verilən yaşayış sahəsi barədə mütləq surətdə tam məlumatlar verilməlidir. Kirayə obyekti adətən orada uzunmüddətli yaşamaq yararlı olan mənzil, yaşayış evi, mənzilin və ya evin bir hissəsi ola bilər.

Yaşayış sahəsinin kirayə verilməsi müqaviləsində yaşayış sahəsi barədə məlumat olmadıqda müqavilə bağlanılmamış hesab edilir.

**Kirayəyə verənin məsuliyyəti**

Bütün kirayə müddəti ərzində kirayəyə verən aşağıdakılar üçün məsuliyyət daşıyır:

kirayəyə verilən əşya kirayəçinin istifadəsi üçün yararlı vəziyyətdə olmalıdır;

kirayəyə verilmiş əşya əmlak kirayəsi müqaviləsi ilə qarantiya verilmiş xassələrə malik olmalıdır;

üçüncü şəxslərin hər hansı hüquqları və ya iddiaları kirayəyə verilmiş əşyanın müqavilədə nəzərdə tutulan istifadəsinə mane olmamalı və ya bu istifadəni istisna etməməlidir;

yaşayış otağı və ya adamların olması üçün nəzərdə tutulan digər otaq həmişə elə vəziyyətdə olmalıdır ki, ondan istifadə istifadəçilərin həyatına və sağlamlığına vicdanlı kirayəyə verən üçün aşkar təhlükələr törənməsi ilə bağlı olmasın.

**Kirayəçinin məsuliyyəti**

Yaşayış sahəsindən istifadə həmin yaşayış sahəsində yaşayan şəxslərin, qonşuların hüquqlarına və qanuni mənafelərinə, yanğın təhlükəsizliyi tələblərinə, sanitariya-gigiyena, ekoloji tələblərə və qanunvericiliyin digər tələblərinə riayət edilməklə həyata keçirilməlidir.

Kirayəyə götürdüyü kirayə obyektini yaşayış sahəsi qismində istifadə etməlidir.

Yaşayış sahəsinin kirayəsinə görə kirayə haqqını vaxtı-vaxtında ödəməlidir.

Kirayə müddəti ərzində yaşayış sahəsinə aid yerli, şəhərlərarası və beynəlxalq danışıqların, kommunal xidmətlərin (elektrik enerjisi, su, qaz) haqqını vaxtı vaxtında ödəməlidir.

Yaşayış sahəsinin və orada yerləşən əmlakın təhlükəsizliyini təmin etməli, onları texniki saz vəziyyətdə və lazımi sanitariya qaydalarına uyğun saxlamalıdır.

Yaşayış sahəsinə və ya əmlaka ziyan vurulduqda onu təmir etmək və ya ekvivalenti ilə əvəz etməli, və ya zərərləri kompensasiya etməlidir.

Kirayə verənin yazılı icazəsi olmadan yaşayış sahəsinin quruluşunda dəyişikliklər və yeni qurğular ilə təchiz etməməlidir.

Yanğın təhlükəsizliyi, elektrik, qaz və su-kanalizasiya sistemlərinin istismarı qaydalarına əməl etmədikdə və bunun nəticəsində hər-hansı bir zərər dəydikdə, Kirayəyə verənə və ya üçüncü şəxslərə (qonşulara) dəymiş zərərə görə kompensasiya ödəməlidir.

Yaşayış sahəsinin cari təmirini öz hesabına vaxtı-vaxtında həyata keçirməlidir.

**Əmlak kirayəsi müqaviləsi üzrə yüklülüklərin və vergilərin ödənilməsi**

Kirayəyə verilmiş əşya ilə bağlı yüklülükləri, dövlət vergilərini və yerli vergiləri, ayrı razılaşma olmadıqda, kirayəyə verən ödəməlidir.

**Əmlak kirayəsi üzrə verginin hesablanması**

Mənzillərini kirayəyə verən şəxslərin böyük bir qismi əmlak kirayəsi üzrə verginin ödənilməsindən yayınır. [Azərbaycan Respublikasının Mülki Məcəllənin](http://e-qanun.az/framework/46944) 700.1-ci maddəsinə əsasən, icarə müqaviləsi əmlak kirayəsi müqaviləsidir. Azərbaycan Respublikasının Vergi Məcəlləsinin 124.1-ci maddəsinə əsasən, daşınmaz əmlak üçün icarə haqqından ödəmə mənbəyində 14 faiz dərəcə ilə vergi tutulur.

**Kirayə verən vergi ödəməkdən yayınıbsa, həmin şəxsə qarşı hansı məsuliyyət tədbiri tətbiq oluna bilər?**

[Vergi Məcəlləsinin](http://e-qanun.az/framework/46948) 58.2-ci maddəsinə əsasən, müəyyən olunmuş müddətdə vergi orqanlarında uçota alınmamasına görə**40 manat** məbləğində maliyyə sanksiyası tətbiq edilir.

**Müqavilədən irəli gələn mübahisələrin həlli**

Tərəflər arasında bu müqavilənin icrasından irəli gələn mübahisələr qarşılıqlı razılaşma yolu ilə həll olunur. Bu müqavilədən irəli gələn mübahisələrin həllində tərəflər arasında qarşılıqlı razılaşma mümkün olmadıqda, həmin mübahisələr Azərbaycan Respublikası qanunvericiliyi əsasında məhkəmə qaydasında həll edilir.

**Yaşayış sahəsinin kirayəsi müqaviləsinin dövlət qeydiyyatı**

Qanunvericiliyin tələbinə əsasən, daşınmaz əmlakın dövlət reyestri obyektlərinə dair sərəncam verilməsi haqqında müqavilələr, o cümlədən yaşayış sahələrinin kirayə müqaviləsi notariat qaydasında təsdiqlənməlidir. Əgər mənzil kirayəsi müqaviləsinin müddəti 11 aydan çoxdursa, onda həmin müqavilə dövlət qeydiyyatına alınmalıdır.

**Yaşayış sahəsinin kirayə verilməsi müqaviləsinin təsdiq edilməsi üçün**

**zəruri olan sənədlərin siyahısı**

Əmlak üzərində mülkiyyət hüququnu təsdiq edən sənədin əsli;

Kirayəyə verən və kirayəyə götürənin şəxsiyyətini təsdiq edən sənədlər (vəsiqə);

Mülkiyyətçi nikahdadırsa, onun nikah haqqında şəhadətnaməsi;

Daşınmaz əmlakın kirayəyə verilməsinə ərin (arvadın) notariat qaydasında təsdiq edilmiş razılığı;

Yaşayış evində, mənzildə, bağda və bağ evində yaşayış yeri üzrə qeydiyyatda olması barədə qeydiyyatda olan yetkinlik yaşına çatmış bütün ailə üzvlərinin notariat qaydasında təsdiq edilmiş razılığı;

Daşınmaz əmlakın təsvirinə, dövlət qeydiyyatına alınmış hüquqlara və onların məhdudlaşdırılmasına (yüklülüyünə) dair dövlət reyestrindən arayış.

Qeyd: Mülkiyyətçinin nikah haqqında şəhadətnaməsi və digər sənədləri barədə məlumatın Elektron notariat informasiya sistemi vasitəsilə real vaxt rejimində əldə olunduğu hallarda həmin sənədlərin əsli və onlara görə dövlət rüsumu tələb olunmur.

**İştirak etməli olan şəxslərin siyahısı**

Kirаyəyə vеrən və yа nоtаriаt qаydаsındа təsdiq еdilmiş еtibаrnаmə əsаsındа оnun nümаyəndəsi;

Kirаyəyə götürən və yа nоtаriаt qаydаsındа təsdiq еdilmiş еtibаrnаmə əsаsındа оnun nümаyəndəsi.

**Dövlət rüsumunun məbləği**

“Dövlət rüsumu haqqında” Azərbaycan Respublikası Qanununun 10.1.3-cü maddəsinə əsasən yaşayış sahələrinin müvəqqəti istifadəyə verilməsi üçün dövlət rüsumu 35 manat, xidmətə görə tutulan haqq - 5.25 manat olmaqla cəmi 40,25 manat təşkil edir.

Azərbaycan Respublikası ƏMDK yanında DƏDRX-dən daşınmaz əmlakın təsvirinə, dövlət qeydiyyatına alınmış hüquqlara və onların məhdudlaşdırılmasına (yüklülüyünə) dair arayışa görə dövlət rüsumu - 46 manat təşkil edir.