

Kirayə mənzilin alınma mərhələləri

YAŞAYIŞ SAHƏSİNİN ƏLDƏ EDİLMƏSİNİN ARDICIL MƏRHƏLƏLƏRİ:

1. Kirayə üçün müraciət – satmaq öhd əliyi ilə kirayə müqaviləsinin bağlanması üçün ərizəçinin və gəlirlərinin nəzərə alınması məqsədilə müraciət edən ərizəçinin ailə üzvlərinin müraciəti gücləndirilmiş elektron imza sertifikatı ilə Elektron Hökumət Portalına (www.e-gov.az) inteqrasiya olunmuş “Elektron İpoteka və Kredit Zəmanət” sistemində (EİKZS) yaradılan elektron kabinet vasitəsilə edilir. Elektron kabinetdə ərizəçi və gəlirlərinin nəzərə alınması məqsədilə müraciət edən ərizəçinin ailə üzvləri barəsində zəruri məlumatların (sənədlərin) alınması üçün dövlət və yerli özünüidarəetmə orqanlarına, kredit bürolarına, fiziki və hüquqi şəxslərə Fond tərəfindən sorğu göndərilməsinə razılıqları verilir və ilkin qiymətləndirmənin şərtlərinə uyğun olduqları halda tələflərindən müvafiq ərizə-anket forması doldurulur. Müraciətlər real vaxt rejimində EİKZS-də qeydiyyatla alınır və onlara həmin sistem vasitəsilə qeydiyyat sıra nömrəsi verilir.

İlkin qiymətləndirmə - İlkin qiymətləndirmə EİKZS-də müvafiq sorğunun nəticəsində əldə edilmiş məlumatlar əsasında elektron qaydada həyata keçirilir. İlkin qiymətləndirmə zamanı ərizəçinin və gəlirlərinin nəzərə alınması məqsədilə müraciət edən ərizəçinin ailə üzvlərinin aşağıdakı tələblərə uyğunluğu yoxlanılır:

a. Azərbaycan Respublikasının vətəndaşlığına mənsubiyyəti;

b. məhkumluğun olmaması;

c. müraciət anına vaxtı keçmiş öhdəliklərin olmaması;

d. müraciət anına yaşı 60 yaşdan yuxarı olmaması;

e. sənədlə təsdiq edilən gəlirlərə malik olması.

Ərizəçi tələblərdən hər hansı birinə və ya bir neçəsinə uyğun olmadıqda, EİKZS vasitəsi ilə ərizəçiyə bu barədə məlumat verilir və ərizə-anket formasının doldurulmasından avtomatik olaraq imtina edilir. Gəlirlərinin nəzərə alınması məqsədilə müraciət edən ərizəçinin ailə üzvü tələblərdən hər hansı birinə uyğun olmadıqda, EİKZS vasitəsi ilə həmin ailə üzvünə bu barədə məlumat verilir və ərizə-anket formasının doldurulmasından avtomatik olaraq imtina edilir.

2. Müraciətə baxılma - müraciətlərə baxılma aşağıdakı mərhələlərin ardıcılığı ilə həyata keçirilir:

1) Görüşün keçirilməsi - Fondun kirayə mənzil bölməsi tərəfindən ərizə-anket formasını dolduran ərizəçi ilə növbəlilik əsasında görüş keçirilir. Görüş zamanı ərizəçi kredit tarixçəsini və gəlirlərini təsdiq edən sənədləri və digər müvafiq təsdiqedic sənədləri təqdim etməlidir. Gəlirlərinin nəzərə alınması üçün ərizəçinin ailə üzvü də müraciət etdikdə, həmin ailə üzvü də ərizəçi ilə eyni vaxtda görüşdə iştirak etməklə kredit tarixçəsini və gəlirlərini təsdiq edən sənədləri və digər müvafiq təsdiqedic sənədləri təqdim etməlidir. Təyin edilmiş vaxtda görüşə gəlməyən ərizəçinin növbəsi ləğv edilir.

2) Kredit tarixçəsinin təhlili - kredit tarixçəsi kredit büroları və digər mənbələrdən əldə edilmiş məlumatlar əsasında təhlil edilir və ərizəçinin maliyyə intizamı qiymətləndirilir. Təhlilin nəticəsinə əsasən ərizəçinin kredit tarixçəsi “müsbət”, “qənaətbəxş” və ya “mənfi” olaraq qiymətləndirilir:

Aşağıdakı tələblərin hər birinə riayət olunduğu halda, kredit tarixçəsi “müsbət” olaraq qiymətləndirilir:

a. ərizəçinin kredit tarixçəsinin müddəti ən azı 12 ay olduqda;

b. ərizəçinin son 24 ay ərzində 60 gündən çox gecikdirilmiş öhdəlikləri olmadıqda;

Aşağıdakı hallarda kredit tarixçəsi “qənaətbəxş” olaraq qiymətləndirilir:

a. ərizəçi kredit tarixçəsinə malik olmadıqda;

b. “müsbət” və ya “mənfi” kredit tarixçəsinə aid olmayan hallarda.

Ərizəçinin son 12 ay ərzində 90 gündən çox gecikdirilmiş öhdəliyi olduqda, kredit tarixçəsi “mənfi” olaraq qiymətləndirilir.

Gəlirlərinin nəzərə alınması üçün müraciət edən ailə üzvünün kredit tarixçəsi kredit büroları və digər mənbələrdən əldə edilmiş məlumatlar əsasında təhlil edilir və ərizəçinin kredit tarixçəsinin qiymətləndirilməsi tələblərinə uyğun olaraq qiymətləndirilir.

3) Gəlirlərin təhlili - ərizəçinin gəlirlərinin təhlili onun aylıq məcmu gəlirləri əsasında həyata keçirilir. Ərizəçinin aylıq məcmu gəlirinin hesablanması zamanı Azərbaycan Respublikasının ərazisində əldə edilən, həm də onun hüdudlarından kənardakı mənbələrdən daxil olan milli və xarici valyutadakı gəlirləri nəzərə alınır. Bu cür gəlirlərə əmək haqqı, sahibkarlıq (ən azı son 12 ay müddətində sahibkarlıq fəaliyyəti ilə məşğul olmalıdır) və qeyri-sahibkarlıq fəaliyyətindən əldə edilən gəlirlər, əmək pensiyaları, sosial müavinətlər, alimentlər və sair rəsmi gəlirlər aid edilir. Ərizəçinin gəlirləri EİKZS vasitəsi ilə əldə edilən məlumatlara və ya ərizəçi tərəfindən görüş zamanı təqdim edilən vergi, əmək, sığorta, o cümlədən sosial sığorta və bank qanunvericiliyi ilə müəyyən edilmiş təsdiqedicilərə əsasən hesablanır. Həmçinin AR Vergilər Məcəlləsinin 220.10-cu maddəsində nəzərdə tutulan fəaliyyət növləri ilə (bərbər, dərzi, çəkməçi, pinəçi, foto, audio-video xidməti, toy və şənliklərdə aparıcı, çalğıçı və s.) müddətli işçi cəlb etmədən fərdi qaydada məşğul olan və qanunvericiliklə nəzərdə tutulan vergi və digər ödəmələri vaxtında həyata keçirən sabit vergi ödəyicilərinin (ərizəçi) orta aylıq gəlirləri fəaliyyət göstərdiyi müddətdən asılı olaraq aşağıdakı qaydada hesablanır:

1. müraciət anına 6 aydan 12 aya kimi müvafiq fəaliyyətlə məşğul olduqda, ölkə üzrə müəyyən edilmiş minimum aylıq əmək haqqının 2 misli məbləğində;

2. müraciət anına 12 aydan 36 aya kimi müvafiq fəaliyyətlə məşğul olduqda, ölkə üzrə müəyyən edilmiş minimum aylıq əmək haqqının 4 misli məbləğində;

3. müraciət anına 36 aydan yuxarı müddətə müvafiq fəaliyyətlə məşğul olduqda, ölkə üzrə müəyyən edilmiş minimum aylıq əmək haqqının 6 misli məbləğində.

Eyni zamanda Qaydaya görə sabit vergi ödəyicilərindən gəlirlərini təsdiq etmələri tələb olunmur. Yalnız onların qeyd olunan fəaliyyətlə məşğul olmalarına dair məlumatlar elektron sistem vasitəsilə əldə olunur.

Gəlirlərinin nəzərə alınması üçün ərizəçinin ailə üzvü müraciət etdikdə, onun orta aylıq gəlirləri ərizəçinin gəlirlərinin təhlili ilə eyni qaydada hesablanır və ərizəçi ilə həmin ailə üzvünün orta aylıq gəlirinin cəmi ərizəçinin orta aylıq gəlirini təşkil edir.

4) Kirayə müqaviləsi üzrə aylıq ödənişin maksimal məbləğinin və müddətin müəyyən edilməsi - ərizəçinin kirayə müqaviləsi üzrə aylıq ödənişinin maksimal məbləği onun xalis orta aylıq gəliri əsasında müəyyən edilir. Ərizəçinin xalis orta aylıq gəliri hesablanarkən onun orta aylıq gəlirindən aşağıdakı xərclər çıxılır:
a. ərizəçi və onun hər bir ailə üzvünə görə ölkə üzrə yaşayış minimumu məbləği;
b. ərizəçinin kredit təşkilatlarından aldığı kreditlər, o cümlədən kredit xətləri üzrə icra olunmamış öhdəlikləri və zəmin qismində çıxış etdiyi ödənilməmiş kreditlər üzrə ödəniş cədvəlində müəyyən olunmuş aylıq ödənişlər.
Gəlirlərin nəzərə alınması üçün ərizəçinin ailə üzvü müraciət etdikdə, ərizəçinin orta aylıq gəlirindən əlavə olaraq ailə üzvünün xərcləridə yuxarıda verilən ərizəçinin xalis orta aylıq gəlirinin müəyyən olduğu qaydaya uyğun olaraq çıxılmaqla ərizəçinin xalis orta aylıq gəliri müəyyən edilir.
Kredit tarixçəsinin keyfiyyətindən asılı olaraq ərizəçinin xalis orta aylıq gəliri (gəlirlərin nəzərə alınması üçün ərizəçinin ailə üzvü müraciət etdikdə, ərizəçi və ailə üzvünün kredit tarixçələrindən daha aşağı qiymətləndiriləni əsas götürülməklə) aşağıdakı qaydada müəyyən edilir:
kredit tarixçəsi “ müsbət ” qiymətləndirildikdə, ərizəçinin orta aylıq gəlirindən yuxarıda verilən “b” bəndində nəzərdə tutulan xərclər çıxılmaqla.
kredit tarixçəsi “ qənaətbəxş ” qiymətləndirildikdə, ərizəçinin orta aylıq gəlirindən hər bir ailə üzvünə görə yaşayış minimumu məbləğinin 50 faizi və yuxarıda verilən “b” bəndində nəzərdə tutulan xərclər çıxılmaqla.
Kredit tarixçəsi “ mənfi ” qiymətləndirildikdə, ərizəçinin orta aylıq gəlirindən hər bir ailə üzvünə görə yaşayış minimumu məbləğinin 100 faizi və yuxarıda verilən “b” bəndində nəzərdə tutulan xərclər çıxılmaqla.
Gəlirlərin nəzərə alınması üçün ərizəçinin ailə üzvü müraciət etdikdə, ərizəçinin orta aylıq gəlirindən əlavə olaraq ailə üzvünün xərcləri də yuxarıdakı qaydaya uyğun olaraq çıxılmaqla ərizəçinin xalis orta aylıq gəliri müəyyən edilir.
Kirayə müqaviləsi üzrə aylıq ödənişin maksimal məbləği ərizəçinin xalis orta aylıq gəlirinin 100 faizi həddində müəyyən edilir.
Misal: Ərizəçinin orta aylıq gəliri 1200 Azərbaycan manatı (AZN) təşkil etdiyi, özündən başqa ailə üzvü olmadığı, 100 AZN məbləğində kredit xətti üzrə aylıq ödənişi olduğu və kredit tarixçəsi “mənfi” qiymətləndirildiyi təqdirdə, onun orta aylıq gəlirindən (1200 AZN) yalnız onun özünə görə yaşayış minimumu məbləğinin 100 faizi (190 AZN) və kredit xətti üzrə aylıq ödənişin məbləği (100 AZN) çıxılmaqla ərizəçinin xalis orta aylıq gəliri (1200-190-100=910 AZN) müəyyən olunur. Ərizəçinin 910 AZN məbləğində müəyyən edilmiş xalis orta aylıq gəlirinin 100 faizi götürülməklə kirayə müqaviləsi üzrə aylıq ödənişin maksimal məbləği 910 AZN təşkil edəcək.
Kirayə müqaviləsi üzrə aylıq ödənişin maksimal məbləği müəyyən edilərkən nəzərə alınır ki, kirayə müqaviləsinin müddəti ilə ərizəçinin müraciət anına yaşının cəmi 70 ildən çox olmasın.
Kirayə müqaviləsi üzrə aylıq ödənişin maksimal məbləğinin və müddətin müəyyən edilməsindən sonra ərizəçiyə kirayə müqaviləsinin bağlanılmasına razılıq verilməsi və ya bağlanmasından imtina olunması barədə son qərar verilir.

3. Kirayə üçün yaşayış sahəsinin seçilməsi - razılıq barədə qərar ərizəçinin elektron kabinetində yerləşdirildiyi gün ərizəçi EİKZS-də kirayə üçün yaşayış sahəsini seçmək hüququ əldə edir. EİKZS-də ərizəçiyə yalnız razılıq barədə qərarla göstərilən kirayə müqaviləsi üzrə aylıq ödənişin maksimal məbləğinə uyğun yaşayış sahələri seçim üçün təklif olunur. Ərizəçi EİKZS-də 12 aylıq qabaqcadan ödəniş məbləğindən əlavə ödəniş etmək barədə öhdəlik götürdükdən sonra, əlavə ödənişə uyğun olaraq elektron sistemdə daha yüksək aylıq ödənişi olan yaşayış sahələri seçim üçün təklif olunan yaşayış sahələrinin siyahısına əlavə olunur.

4. Kirayə müqaviləsinin rəsmiləşdirilməsi və qüvvəyə minməsi - bu mərhələdə kirayə müqaviləsi Fondun səlahiyyətli nümayəndəsi və ərizəçi tərəfindən imzalanmaqla notariat qaydasında rəsmiləşdirilir. Kirayəçi aylıq ödənişin ən azı 12 mislini qabaqcadan ödəməlidir.

5. Kirayə yaşayış sahəsinin təhvil verilməsi - Fond kirayə müqaviləsi qüvvəyə mindikdən sonra həmin müqavilə ilə müəyyən edilən müddətdə yaşayış sahəsini kirayəçiyə təhvil-təslim aktı əsasında təhvil verir.

6. Kirayə müqaviləsi üzrə öhdəliklərin icrası - kirayəçi yaşayış sahəsini istifadəyə qəbul edib müəyyən edilmiş ödəniş cədvəlinə uyğun olaraq kirayə müqaviləsi üzrə ödənişlərini aparmalıdır.

7. Kirayə müqaviləsi üzrə hüquq və vəzifələrin ötürülməsi - Kirayəçi kirayə müqaviləsinin şərtlərinə uyğun olaraq kirayə müqaviləsi üzrə hüquqlarını və öhdəliklərini üçüncü şəxsə güzəşt etmək niyyəti barədə Fonda müraciət etdikdən sonra və ya bu cür zərurət yarandıqda, Fond kirayəçinin təklif etdiyi namizədin bu Qaydalara uyğun olaraq ilkin qiymətləndirilməsini, kredit tarixçəsinin və gəlirlərinin təhlilini həyata keçirir, əlavə olaraq kirayə müqaviləsi üzrə hüquq və öhdəliklərin ötürülməsi üçün edilən müraciətin aşağıdakı tələblərdən birinə cavab verməsini yoxlayır:

- 1. kirayə müqaviləsi üzrə hüquq və öhdəliklərin ötürülməsi üçün müraciət həmin kirayə müqaviləsinin qüvvəyə mindiyi tarixdən 12 aydan tez edilə bilməz;**
- 2. kirayə müqaviləsinin qüvvəyə mindiyi tarixdən 12 ay ərzində həmin kirayə müqaviləsi üzrə hüquq və öhdəliklərin ötürülməsi üçün müraciət aşağıdakı hallarla əlaqədar əsaslandırılmalı və müvafiq təsdiqedicilərlə sənədlər kirayəçi tərəfindən Fonda təqdim edilməlidir:**
 1. kirayəçinin və gəliri nəzərə alınan ailə üzvünün gəlirinin azalması və ya itirilməsi halında əmək haqqı üzrə bank hesabından çıxarış, iş yerindən arayış, əmək müqaviləsinə xitam verilməsinə dair qeyd yazılan əmək kitabçası, işaxtaran kimi qeydiyyatda alınmasına və işsiz statusu almasına dair sənəd, gəlir vergisi və ya sadələşdirilmiş vergi bəyannaməsi və ya sahibkarlıq fəaliyyətinin dayandırılmasını təsdiq edən sənəd və s.;
 2. kirayəçinin özünün, gəliri nəzərə alınan ailə üzvünün və ya yaşayış sahəsində qeydiyyatda olan və onunla birlikdə yaşayan ailə üzvünün xəstəlik, bədbəxt hadisə və ya ölüm hadisəsi halında xəstəlik vəərəqəsi, əlillik dərəcəsinin verilməsinə dair tibbi sosial ekspert komissiyasının rəyi, ölüm haqqında şəhadətnaməsi və s.;
 3. kirayəçinin müntəzəm xərclərinin artması (aliment, dövlət qurumları tərəfindən məcburi ödənişlərin tətbiqi ilə bağlı xərclər (ən azı 6 aylıq dövrü əhatə etməlidir), özü,əri/arvadı və ya övladının ödənişli əsaslarla ali təhsil alması ilə bağlı xərclər və s.) halında

məhkəmə aktları, maliyyə sanksiyalarının tətbiq edilməsinə dair sənədlər, dövlət orqanlarının qəbul etdiyi sərəncamlar və qərarlar, ödənişli əsaslarla ali təhsilin alınmasına dair sənəd və s.;

4. kirayəçinin hərbi xidmətə çağırılması halında müvafiq dövlət qurumunun təqdim etdiyi arayış və ya çağırış vərəqəsi;
5. uzun müddətə ölkə xaricinə köçməsi halında müvafiq təsdiqedicisi sənəd;
6. kirayəçinin iş yerinin, ailə statusunun dəyişməsi və ya digər səbəblərdən yaşayış yerinin dəyişməsi halında müvafiq təsdiqedicisi sənədlər.

