

## ZEYTİNLİK HUSUSİ ŞARTLAR VE AÇIKLAMALAR

Bu kira sözleşme eklerinde hüküm bulunmayan hallerde: 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 5737 sayılı Vakıflar Kanunu ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun, 3573 Sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancıların Aşılattırılması Kanun hükümleri uygulanır. İhtilafların çözüm yeri, İzmir icra daireleri ve mahkemeleridir.

- 1- Kiracı zeytinlik vasıflı bu taşınmazda yeşil çapa bitkisi dışında herhangi bir ekim,dikim ( ara ziraati ) yapamaz.
- 2- Çift sürülmeyen Vakıf ağaç diplerinin çapalanması zorunludur.
- 3- Zeytin ağaçlarının altına hayvan bağlanamaz,otlatılamaz aksi halde zeytin ağaçlarına vaki zarar ziyani tazmin etmeyi kiracı önceden kabul ettiği gibi bu durum mukavelenin feshini muciptir.
- 4- Her dönemin kirası o ayın 5'inci günü mesai sonuna kadar peşin olarak ödenir. Kiracı mahsulün az olması, tabii afetlerde veya haşarattan zarar görmesini gerekçe göstererek kira bedelinden tenzilat, erteleme ve zarar ziyan talep edemez.
- 5- Kiracı ve müşterek borçlu ve müteselsil kefil genel şartnamede yazılı bütün genel ve özel şartları aynen kabul etmişlerdir.
- 6- Taşınmaza çiftçi mallarınca tahakkuk ettirilecek koruma ücreti kiracıya aittir.
- 7- Kiracı bakım, tımar ve budama için öncelikle Bölge Müdürlüğümüzden yazılı izin alacaktır. Bölge Müdürlüğümüz gerekli gördüğü takdirde bir personel nezaretinde çalışmalarını takip ettirebilir. Budama sonunda çıkan odunları idareye teslim edecektir.
- 8- Gayrimusakkaf taşınmazlara yatırım yapılacağı takdirde, taşınmazı (30) gün içerisinde boşaltacağına dair kiracı noterden tahliye taahhütnamesi verecektir.
- 9- Genel şartname ve ihale tutanağı ile kira kontratında yazılı genel ve özel şartlardan her hangi birine riayetsizlik halinde idare akde aykırılık muacehesinde mukaveleyi tek taraflı fesihte serbesttir.
- 10- Özellikle imarı bulunan ve kısa vadede yatırıma dönüştürülmesi planlanan kiraya verilebilecek arsa üzerine bekçi kulübesi, hela, giriş kontrol ünitesi gibi 10m2'yi geçmeyecek prefabrik yapı haricinde herhangi bir yapının yapılamayacağı, belirlenen kullanım amacı dışında kullanılamayacağını kiracı peşinen kabul etmiştir.  
Ancak, taşınmazların fiili ve mevcut imar durumu belirtilmek, belediyesinden ve idaremizden izin alınmak, bedelsiz ve şartsız idareye terk ve teberru edilmek ve taşınmazın gayrimusakkaflık niteliğini ortadan kaldırmamak kaydıyla, belediyesince verilebilecek izin ve idaremizce uygun görülerek tasdik edilecek projelere göre kiracısı tarafından taşınmaz üzerine (prefabrik veya demontabl) muhdesat yapılabilecektir.
- 11- Sözleşme esnasında İdare gerek gördüğü takdirde kefil yerine yıllık kira bedeli kadar Banka Teminat Mektubu isteyebilir.

## VAKIF ARSALARININ KİRAYA VERİLME GENEL ŞARTNAMESİ

- 1- Bu ihale şartnamesi ve tutanağında yazılı arsa vasıflı taşınmaz mal 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri uyarınca boş olarak kiraya verilecektir. Bu şartnamede Vakıflar Genel Müdürlüğü "İdare" olarak ifade edilecektir.
- 2- İdare uygun bedelli tespit ve ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir.
- 3- Geçici ihale yapıldıktan sonra kararlaştırılan bedel değiştirilemez.
- 4- İhale kararının onanması veya iptali, ihale üzerinde kalan veya verilene 2886 sayılı Kanununun 32. maddesi uyarınca bildirilir.
- 5- İhale sonucu yapılacak sözleşmeler notere tescil edilir.
- 6- Devlet İhale Kanununun 6. maddesi uyarınca, ihaleye katılmayacak olanlardan birisi, bilerek veya bilmeyerek ihaleye katılıp üzerine ihale yapılmış olsa bile bu ihale bozularak geçici teminatı, sözleşme yapılmışsa kesin teminatı gelir kaydedilir.
- 7- İdareye kira sözleşmelerinden doğmuş olsun veya olmasın herhangi bir borcu olanlarla, haklarında kesinleşmemiş olsa dahi tahliye kararı bulunanlarla sözleşme yapılmaz. Ancak, idareye herhangi bir borcu olmayanlarla, haklarında kesinleşmiş yargı kararının infazı veya rızaen tahliyelerinin üzerinden bir yıl geçmesi halinde sözleşme yapılabilir.
- 8- Artırmaya katılacaklardan yıllık tahmin edilen bedelin %3'ü oranında geçici teminat ile %20'si oranında ek teminat ve ihale üzerinde kalanlardan yıllık ihale bedeli üzerinden %6'sı oranında kesin teminat alınır.
- 9- İhale üzerinde kalan şahıs pey sürmek için artırma tutanağına yazdırmış olduğu adresi ikametgah olarak beyan ve kabul etmiş ve bu adrese yapılan tebligat kendisine tebliğ edilmiş sayılır.
- 10- İşbu genel şartname ihale tutanağı ile sözleşmenin imzalanması esnasında ihale üzerinde kalan şahıs herhangi bir şart dermeyeran edemez ve şartlı olarak pey süremez.
- 11- Artırma sırasında fazla bedelle istekli çıktığı takdirde artırmadan vazgeçen isteklilerin teminatları ihale bittikten sonra geri verilir.
- 12- Kefalet ve ihale pulları, kontrat bedeli veya pul paraları, noter harcı, kaydiye, tellaliye, kontratoya taalluk eden giderler, su, elektrik giderleri, bekeci, Çevre Temizlik Vergisi gibi tüm işletme giderleri ile kullanmadan doğacak koruma, bakım ve onarımların tamamı kiracıya aittir. Kiracı ilan bedellerini geçici ihale yapıldıktan sonra yatırmayı kabul ve taahhüt eder.
- 13- İhale üzerinde kalan şahısların, kesin teminatından başka ayrıca kira ilişkisinin doğurduğu her türlü borçlarından dolayı müşterek ve müteselsil kefil olabilecek güvenilir kefiller göstermesi her kira döneminde mecburidir. Akdin uzatılması veya yenilenmesi halinde kiracı oluşacak yeni bedel ve şartlar üzerinden de kefil göstermek zorundadır.
- 14- İhale üzerinde kalan şahıs, yetkili makamın ihaleyi onamasının kendisine, vekiline veya tebligat adresine tebliğ tarihinden itibaren (15) gün içinde teminatı kesin teminat miktarına çıkarmaya, sözleşmeyi imzalamaya ve ihale ile ilgili ilan, vergi, resim, harç gibi diğer giderleri ödemeye zorunludur.  
Bu yükümlülükler yerine getirilmediği takdirde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur, geçici teminat irad kaydedilir.  
Sözleşme yapıp kiracı kiralananı teslim almaya yanaşmadığı veya teslim aldıktan sonra akdin bitiminden önce terk ettiği takdirde, idare kiralananı akit dairesinde kullanmaya hazır bulundurmuş sayılacağından kiracı, kiranın tamamını ödemekle yükümlüdür. Ancak bu takdirde idare elde edeceği faydayı kiracının borcuna mahsup etmek üzere, taşınmazı geri kalan süre için yeniden ihaleye çıkararak başkasına kiralamaya yetkilidir. Yeniden başlayacak ihale sonucunda idarenin doğacak zararı hükmen tahsil edilir.
- 15- Kiracı her kira artışında yeni kira miktarına göre teminat miktarını yukarıda belirtilen oranlar nispetinde tamamlamayı kabul ve taahhüt eder. Kesin teminat, sözleşme ve şartnameye uygun olarak kiracının kiralananı, idareye tesliminden ve tamamen ilişkisinin kesilmesinden sonra geri verilir. Kiracı, sözleşme devam ettiği sürece kesin teminatının kira borcuna mahsubunu isteyemez.
- 16- Kiracı kiraladığı yeri kısmen veya tamamen başkasına kiralayamaz, kullanma hakkını ve sözleşmesini başkasına devredemez, hiçbir nedenle kiralananı kısmen veya tamamen başkasına işgal ettiremez, iş ortağı veya kar ortağı alamaz. Ancak İdareye mevcut kiracının birikmiş kira borçlarının kanuni faizi ile birlikte defaten ödemesi, mevcut kira bedelinde ve şartlarda yapılacak değişiklikleri devir alacak olanla birlikte kabul etmesi, hakkında kesinleşmiş tahliye kararı bulunmaması, devir alacak veya ortak olacak gerçek veya tüzel kişinin mali bakımdan güçlü olduğunu belgelemesi ve mali durumu güçlü müteber kefiller göstermesi halinde dikkate alınacak diğer hususlar göz önüne alınarak devre, iş değişikliğine, iş ve kar ortağı almaya izin verilebilir. Şirket grupları veya toplulukları, kiralanan taşınmaz malları genel ve özel şartnamelerle yönetim planındaki hususları yerine getirmek ve kiracılıkları devam etmek kaydıyla bünyeleri içerisinde sahibi olduğu şirketlere, imtiyaz verdiği şirket ve bayilerine kullanılabılır. Bu durumda esas kiracı durumundaki şirket grupları veya topluluklarının kiracılığı devam eder.  
Ayrıca İdareye uygun görülme, sözleşme süresiyle sınırlı olmak, kiralayan durumundaki idareye hiçbir mükellefiyet getirmemek, varsa kira sözleşmesinden doğan uyumsuzlukları sona erdirmek kaydıyla kiracıya, yapılan faaliyetin özelliği dikkate alınarak taşınmazın belli kısımlarını kiraya verme hakkı tanınabilir.
- 17- İhalede kesinleşmesi sonucu belli olan kira bedeli, belirlenen kira süresi ve para birimi üzerinden ödenir. Vergi, resim, harç vb. tüm giderlerin tamamı kiracıya ait olup kiracı kira bedelinden hiçbir nam altında kesinti yapamaz, gerek taraflarca gerekse mahkemelerce belirlenen kesinleşen kira bedelini ayrıca ödemekle yükümlüdür.
- 18- Kiracı kiraladığı taşınmaz malı ne şekilde teslim almışsa sözleşmenin bitiminde yine aynı şekilde teslim etmekle yükümlüdür. Kiracı 5737 sayılı Vakıflar Kanununun 20. maddesine göre bir ay önce bildirim yapılmak kaydıyla kira süresi sonunda, İdarenin sözleşmenin devamını uygun görmediği durumlarda, herhangi bir tebligata gerek kalmadan 2886 sayılı kanunun 75. maddesine göre kira süresi sonunda, derhal, sözleşmenin feshi halinde ise, tebligatı müteakip onbeş (15) gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır. Kiracının rızaen tahliye etmemesi halinde 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75. maddesine göre kiracı tahliye edilir. Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi halinde taşınmaz İdareye teslim edilmezse geçen her gün için cari yıl kira bedelinin %1'i oranında ceza alınır.
- 19- Kiralanan alan sit alanı ise taşınmaz, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca tasarruf edilir. Kiracı idareden ve yetkili kamu kurumlarından izin almadan taşınmaz malda hiçbir tamirat, tadilat, eklenti ve kazı yapamaz. Aksi halde kiracı hakkında tazminat ve tahliye davası açılacağı gibi cezai takibata da geçilir.
- 20- İdareden yazılı izin alarak kiracının yapacağı her türlü prefabrike veya demontabl yapı (temelsiz geçici inşaat) ile bağ, bahçe bostan gibi yerlerde ekilmiş, dikilmiş veya aşı yapılarak iyileştirilmiş ağaçlar vakfa bağışlanmış sayılır ve sökülemez. Ancak, prefabrike veya demontabl yapılar taşınmaz malın başka bir yoldan kullanılmasına ve serbestçe kiraya verilmesine engel olabilecek şekilde ise kiraya verilen yeri kiracı eski durumuna getirmekle yükümlüdür.  
Kiracının yaptığı temelsiz yapının her türlü vergisi kendisine aittir.  
Kiracı kiraladığı taşınmaz üzerinde varsa her türlü ağaçtan sorumlu olup, kendisi veya başkası ağaçlardan birini veya birkaçını kestiği takdirde ortaya çıkan zarar ziyan bedeli o yerin kiracısından tahsil edilir. Bu durum akde aykırılık sebebidir.
- 21- Kiralanan mecur arsa olduğundan 6098 sayılı Kanun hükümlerine tabi değildir. Üzerine yapılacak olan prefabrike, demontabl, kulübe veya baraka gibi temelsiz yapılar arsanın gayrimusakkaflık yapısını değiştirmez.
- 22- Kiracının, belediye veya ilgili kurum ve kuruluşlardan yapacağı meslek ve sanatlar için izin alamaması, faaliyetlerinin yasaklanması veya belirlenen şekilden başka kiralananın kullanılmaması halinde dahi, kira bedelini ödemekle yükümlüdür.
- 23- Vakıf arsalarla reklam ve ilan panosu konulmasına, talipli tarafından alınacak gerekli yasal izinler çerçevesinde GSM baz istasyonu ve benzerlerinin kurulmasına izin verilmesi; bunların ebat ve şekillerinin tespiti ile bunlardan alınacak ücretin takdiri İdarenin yetkisindedir. Kiracı bu konuda ücret dahil hiçbir hak iddia edemez.

- 24- Kiracı gerektiğinde İdarenin yetkili elemanlarını kabul etmek ve kiralananın her tarafını gezdirmekle yükümlüdür.
- 25- Kiracı kiraladığı yerde patlayıcı, parlayıcı, yanıcı madde ve malzeme üretemez, depolayamaz ve satamaz. Bu gibi haller görüldüğü takdirde, kiracıya tebligat yapılarak kaldırılması istenir. Bu ihtarla rağmen on beş gün içerisinde aykırılığı gidermeyenlerle aynı fiili tekrarlayanların sözleşmeleri feshedilerek tahliyeleri sağlanır.
- 26- Geçmiş ay veya dönemlere ait kira borcu bulunanların ödediği kira, evvelki ay veya dönemlere ait ödenmeyen kiralara ödendiği anlamına gelmez. Kiracı, kiralama tarihinden itibaren geçen devrenin her ayına ve dönemine ait makbuz ibraz etmedikçe kiralayanın muhasebe kayıtlarının esas olacağını kabul etmiş sayılır.
- 27- Sözleşmenin yapılmasından sonra tarafların yazışmaları, sözleşmeyi değiştirmez ve sözleşme hükümlerinin aksine tarafları bağlamaz. Sözleşme, ancak karşılıklı verilecek birbirine uygun açık irade beyanları ve değişikliği kapsayan bir belgenin imza edilmesi ve yasal prosedürün tamamlanması suretiyle değiştirilebilir.
- 28- Her ay veya dönemin kirası, o ayın 5'inci günü mesai saati sonuna kadar peşin olarak ödenir. Kiracı, herhangi bir gerekçe göstererek kira bedelinden tenzilat, erteleme ve zarar ziyan talep edemez.  
Her ne sebeple olursa olsun bu tarihten sonraki kira ödemelerinde bir gün dahi gecikme olsa 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanununun 51. maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.
- 29- Kiracının kira akdinde göstermiş olduğu adres, kanuni ikametgah olarak tayin edilmiş olup, mezkur adrese yapılan her türlü tebligat tebellüğ etmiş sayılacaktır. Adres değişikliği halinde yeni adresini 15 gün içerisinde bildirmeye mecburdur.  
Gayrimenkulü kiralayan ortaklardan birisine çekilen veya tebliğ edilen veya tebliğ edilmiş sayılan ihtar diğerlerine de çekilmiş ve tebliğ edilmiş sayılır. Kiralananla ilgili olarak açılan her türlü dava ve icra takibinde tüm ortaklar birlikte taraf sayılır.
- 30- Vakıf taşınmazlarda bira dahil her türlü alkollü içkilerin kullanılması, bulundurulması ve satışı yasaktır. Aksi takdirde İdare mukaveleyi tek tarafı olarak fesihte serbesttir.
- 31- Kiracı, kiraladığı yerin özelliğine, büyüklüğüne ve kullanılış amacına göre yangına karşı her türlü tedbiri almaya, yeterli miktarda kullanıma hazır yangın söndürme cihazı ve malzemesi bulundurmaya mecburdur. Kiracının ihmal ve kusurundan dolayı İdare bir zarara uğrarsa kiracı bu zararı ödemekle yükümlüdür.
- 32- Kiracı, mahalli örf ve adete uygun hareket etmeyi ve kiralananı idare yetkililerinin veya yönetimin belirlediği zamanlarda kullanmayı kabul ve taahhüt eder.
- 33- İşbu genel şartlarla, kira kontratosundaki şartlardan herhangi birine ihtarla rağmen kiracının uymaması halinde, idare sözleşmeyi fesheder ve kalan sürenin tutarını ve varsa uğradığı diğer zararları tazminat olarak kiracıdan ister.
- 34- Artırmaya katılacak her istekli imzaladığı, bu şartnamedeki şartlarla kira sözleşmesine konulmuş özel şartları okumuş ve kabul etmiş sayılır.
- 35- İhaleden ve sözleşmeden doğacak her türlü dava ve icra takiplerinden Bölge Müdürlüğü ve İrtibat bürolarının bulunduğu yer mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.
- 36- Ecrimisil ve tahliye konusunda 2886 Sayılı yasanın 75. maddesi uygulanır. Genel Müdürlüğün ve mazbut vakıfların tahsil edilemeyen gelirlerinin 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun Hükümlerine göre Genel Müdürlükçe tahsil edilir.

## **VAKIF ARSALARININ KİRAYA VERİLME ÖZEL ŞARTLARI**

- 1- Genel şartname ve ihale tutanağı ile kira kontratında yazılı bütun genel ve özel şartları kiracı ile müşterek borçlu ve müteselsil kefil aynen kabul ve taahhüt etmişlerdir.
- 2- Herhangi bir sebeple kiracılığın bitim tarihinden önce sona ermesi halinde, kiracı ödemiş olduğu sigorta giderlerinin iadesi hususunda bir hak talep etmeyeceğini peşinen kabul ve taahhüt eder.
- 3- Kiracı, elektrik ve su abonelerini kendi üzerine alacak ve bunlara tahakkuk edecek bedeli doğrudan ilgili kuruluşa yatıracaktır. Anahtar teslimi, abone alındıktan sonra yapılacaktır. Önceki abone olan eski kiracının varsa elektrik, su ve Çevre Temizlik Vergisi vb. vergi ve gider borçlarından dolayı İdarenin herhangi bir sorumluluğu yoktur ve yeni kiracı İdareden hiçbir hak talep etmeyecektir.
- 4- İhaleye giren şahıs taşınmazı mevcut şekli ile mahallinden görerek kiralamayı peşinen kabul ve taahhüt eder.
- 5- Arsa vasıflı taşınmaz boşaltılıp Vakıflar İdaresine teslim edileceği zaman arsa dahilinde bulunan çukur moloz ve benzeri kalıntılar kiracı tarafından temizlenerek izale edildikten sonra düz ve temiz olarak Vakıflar İdaresine teslim edecektir.
- 6- Mecurla ilgili ve 3194 sayılı İmar Yasasında doğacak herhangi bir ihtilafta İdaremiz mesul tutulamaz.
- 7- Kiracının kiraladığı arsa üzerine yatırıma başlanacağı veya yatırım yapılacağı kendisine tebliğ edilmesinden sonra otuz (30) gün içinde boşaltacağına dair kiracı Noterden tahliye taahhütnamesi verecektir.
- 8- Özellikle imarı bulunan ve kısa vadede yatırıma dönüştürülmesi planlanan kiraya verilebilecek arsa üzerine bekçi kulübesi, hela, giriş kontrol ünitesi gibi 10m2'yi geçmeyecek prefabrik yapı haricinde herhangi bir yapının yapılamayacağı, belirlenen kullanım amacı dışında kullanılamayacağını kiracı peşinen kabul etmiştir.  
Ancak, taşınmazların fiili ve mevcut imar durumu belirtilmek, belediyesinden ve İdaremizden izin alınmak, bedelsiz ve şartsız idareye terk ve teberru eilmek ve taşınmazın gayrimusakkaflık niteliğini ortadan kaldırmamak kaydıyla, belediyesince verilebilecek izin ve İdaremizce uygun görülerek tasdik edilecek projelere göre kiracısı tarafından taşınmaz üzerine (prefabrik veya demontabl) muhtesat yapılabilecektir.
- 9- Genel şartname ve ihale tutanağı ile kira kontratında yazılı genel ve özel şartlardan herhangi birine riayetsizlik halinde idare akde aykırılık muacehesinde mukaveleyi tek tarafı fesihte serbesttir.
- 10- Sözleşme esnasında İdare gerek gördüğü takdirde kefil yerine yıllık kira bedeli kadar Banka Teminat Mektubu isteyebilir.

## YÖNETİM PLANI

**MADDE 1-** Bu yönetim planı mülkiyetinin tamamı ile yarısından fazlası Vakıflar Genel Müdürlüğüne ve Genel Müdürlüğün temsil ve idare ettiği mazbut vakıflara ait kat mülkiyetine çevrilen veya çevrilmeyen taşınmazlarda uygulanır. Bu taşınmazlar 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun ve ilgili öteki yasaların emredici hükümleri saklı kalmak koşuluyla işbu Yönetim Planına göre yönetilir.

**MADDE 2-** Ana taşınmaz (...) adet dükkan, (...) büro/ofis ile (...) daire olmak üzere toplam (...) adet bağımsız bölümden varsa bunların eklentilerinden ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 4. maddesinde her halde ortak yer sayılan yerler ile işbu yönetim planı ile belirlenen ortak alanlardan oluşur. Dükkanlar ve bürolar/ofisler iş yeri; daireler ise konut olarak kullanılır.

**MADDE 3-** 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 4. maddesinde belirtilen ve bağımsız bölümler dışında kalan yerler ile bunların dışında kalıp da yine kat maliklerinin ortak kullanmaları, korunma ve yararlanmaları için zorunlu olan diğer bütün yerler ortak kullanım alanlarıdır.

**MADDE 4-** Ana taşınmaz lüzum görüldüğü takdirde, Vakıflar İdaresince (ilgili Vakıflar Bölge Müdürlüğüne) veya İdarenin dışarıdan tayin edeceği gerçek veya tüzel kişi/ kişiler tarafından yönetilir ve denetlenir.

**MADDE 5-** Mülkiyetinin tamamı Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Genel Müdürlüğün temsil ve idare ettiği mazbut vakıflara ait taşınmazların kullanılmasından veya yönetiminden doğacak anlaşmazlıklar ve ihtilaflar Vakıflar İdaresince (ilgili Vakıflar Bölge Müdürlüğüne) çözülür ve karara bağlanır. Mülkiyeti hisseli taşınmazlar da ise Kat Mülkiyeti Kanunu, Türk Medeni Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

**MADDE 6-** Mülkiyetinin tamamı Vakıflar Genel Müdürlüğü ile Genel Müdürlüğün temsil ve idare ettiği mazbut vakıflara ait taşınmazlarda yönetici ve denetçiler ile yönetim ve denetim kurulları ile organların kiracılar tarafından seçilmesi halinde her kiracı arsa payı oranına bakılmaksızın, tek bir oy hakkına sahiptir. Ancak sayısı ne olursa olsun, birden fazla bağımsız bölümün kiracılığına sahip kiracının oy sayısı bütün oyların üçte birinden fazla olamaz; oy hesabı yapılırken kesirler göz önüne alınmaz.

Kendi haklarında alınacak kararlarda, kat malikleri/ kiracılar görüşmeye katılmakla birlikte malik olduğu veya kiraladığı bağımsız bölüm adet ne olursa olsun hiçbir suretle oy kullanamazlar ve oy hesabında dikkate alınmazlar.

**MADDE 7-** Kiracılar/ kat malikleri her yılın ilk üç ayı içerisinde toplanır. Toplantının günü, saati, yeri ve gündemi yönetici veya yönetim kurulu tarafından belirlenerek, toplantı gününden en az 10 (on) gün önce ilan panosuna asılmak suretiyle tüm kiracılara/ kat maliklerine duyurulur. Tebligat Kanunu ve ikincil mevzuat hükümleri mahfuzdur.

Önemli bir sebebin çıkması halinde, yöneticinin veya denetçinin, yönetim kurulu veya denetim kurulunun, Vakıflar İdaresinin (ilgili Vakıflar Bölge Müdürlüğüne) veya kiracıardan/ kat maliklerinden üçte birinin yazılı istemi üzerine her zaman toplanabilir.

**MADDE 8-** Toplantı kat maliklerinin/ kiracıların sayı veya arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla yapılır. Yeter sayının sağlanamaması nedeniyle ilk toplantının yapılamaması halinde ikinci toplantı en geç 15 (on beş) gün içinde yapılır. Bu toplantıda karar yeter sayısı, katılanların salt çoğunluğudur.

**MADDE 9-** Kararlar 1 (bir) den başlayıp sırayla giden sayfa numaraları taşıyan her sayfası noter mühürüyle tasdikli bir deftere yazılarak toplantıda bulunan bütün kat maliklerince/ kiracılarca imzalanır. Kararlara aykırı oy verenler bu aykırılığın sebebinin belirterek imza koyarlar.

**MADDE 10-** Alınan kararlar ilan panosuna yönetici veya yönetim kurulu tarafından asılarak duyurulur.

**MADDE 11-** Taşınmazın ismi ...olarak belirlenmiştir. Bu isim Vakıflar İdaresinin (ilgili Vakıflar Bölge Müdürlüğüne) yazılı izni olmadıkça değiştirilemez.

**MADDE 12-** Taşınmazın ana yönetim planında hüküm bulunmaması halinde kat maliklerinin ve kiracıların hakları, borçları, yükümlülükleri ve sorumlulukları ile kat malikleri kurulu, yönetici/ yönetim kurulu ve denetçi/ denetim kurulunun ve organlarının atanma, hak, görev, yetki, sorumluluk, çalışma usul ve esasları 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri saklı kalmak ve göz önünde bulundurulmak kaydıyla işbu yönetim planına eklenecek özel şartlar dahilinde İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğüne belirlenir.

**MADDE 13-** İşbu Yönetim Planında hüküm bulunmayan hallerde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun ilgili hükümleri bunlarda da hüküm bulunmayan hallerde ilgili diğer mevzuat hükümleri ile genel hükümler uygulanır. Kat Mülkiyeti Kanununa, Türk Medeni Kanununa ilgili diğer mevzuat hükümleri ile genel hükümlere aykırı olmamak ve bunlardaki hükümler saklı kalmak üzere işbu yönetim planındaki hükümleri yorumlamaya, yönetim planında bahsedilmemiş, yer almamış ya da açıklık bulunmayan durumları, bahsedilmiş ya da yer almış olmasına rağmen uygulamada karşılaşılabilecek hususları, ortaya çıkabilecek tereddütleri, uyuşmazlıkları, ihtilafları, aksaklıkları ve sorunları gidermeye, çözüme bağlamaya ve karar almaya, bunlarla ilgili öneri ve tedbir getirmeye, bu yönetim planının uygulamasını kolaylaştırmak, tamamlamak, açıklamak ya da detaylandırmak amacıyla gerekli düzenlemeleri ve yönlendirmeleri yapmaya İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü yetkilidir.

**..... CAMİİ**  
**BAY-BAYAN HELALARI**  
**KİRA SÖZLEŞMESİ ÖZEL EK ŞARTNAMESİ**

- 1- Vakıf taşınmaz kira süresi 31.12.2019 tarihine kadardır. Daha sonraki yıllarda bir önceki yıl kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayınlanan Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE-On İki aylık Ortalamalara Göre Değişim %) oranı, taşınmazın durumu, emsal ve rayiç bedeli göz önüne alınarak yapılan artış ile kira sözleşmesi İdaremiz tarafından yenilenebilecektir.
- 2- Helalar her gün sabah namazından en geç yarım saat kadar önce kullanıma açılacak- yatsı namazı bitimiyle kapatılacaktır. Bununla birlikte dini özel gün ve gecelerde 24 saat açık tutulabilecektir.
- 3- Kiracı kiralanan hela vasıflı yerin, abdesthanenin ve giriş çıkış koridorunun günlük temizliğini devamlı olarak yapmak ve daima temiz tutmak zorundadır. Sadece abdest almak isteyen vatandaşlardan kullanım bedeli talep edemez.
- 4- Taşınmazda yapılacak olan her türlü imalat ve onarım İdarenin yazılı izninden sonra yapılabilecek olup, bedeli kiracısı tarafından karşılanacaktır. İdareden herhangi bir bedel talep edilmeyecektir. Taşınmazda yapılan her türlü imalatlar Vakfa terk ve teberru edilmiş sayılacaktır. Onarım vb. işlemler için İdaremiz iznine müteakip ilgili kurumlardan (Belediye, Koruma Kurulu vb.) yasal izinleri almak kiracıya aittir.

Kira Sözleşme ve Özel Şartname maddelerinin tamamını kiracı kabul etmiş olup, uyulmamasının İdaremizce tespiti halinde protokol tek taraflı olarak İdarece feshedilebilecektir.

**İHALE KATILIMCILARI:**

*(Okudum anladım-ad ve soyad- imza)*