

II- GENEL ŞARTLAR

MADDE 1- TAŞINMAZIN TANIMI: Sözleşmenin 1. sayfasında yazılıdır.

MADDE 2- İHALE GÜNÜ, SAATI VE YERİ: Sözleşmenin 1. Sayfasında tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmaz İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğünün ihale salonunda .../.../..... tarihindegünü, saat de ihale suretiyle kiraya verilecektir.

MADDE 3- İHALE USULÜ: İhale, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 45. maddesine göre açık teklif/pazarlık usulüyle yapılacaktır.

MADDE 4- MUHAMMEN KİRA BEDELİ VE GEÇİCİ TEMİNAT: Taşınmazın tahmin edilen yıllık kira bedeli TL (Türk Lirası) ve geçici teminat miktarı muhammen bedelin %3 (yüzde üç) ü olan TL (Türk Lirası) dir.

MADDE 5- İHALEYE GİREBİLME ŞARTLARI: İhaleye katılabilmek için isteklinin 2886 sayılı Devlet İhale Kanununda belirtilen niteliklere haiz olması, işbu şartnamenin devamındaki özel şartlarda ve kanunda açıklanan biçimde teklifte bulunması şarttır.

İhaleye katılacak gerçek ve tüzel kişilerde aşağıdaki şartlar ve belgeler aranır.

- T.C. Kimlik numarası bulunan nüfus cüzdan sureti ve yerleşim yeri belgesi (ikametgah belgesi)
- Tüzel kişi ise ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış ticaret ve/veya sanayi odası belgesi
- Tüzel kişi ise noter tasdikli ihalenin yapıldığı yıl tarihli imza sirküleri,
- Vekaleten iştirak ediliyor ise vekalet iştirak edenin noter tarafından düzenlenmiş vekaletname ile noter tasdikli imza sirküleri
- Ortak girişimcilerin noterden tasdikli ortak girişim beyannamesi,
- İhaleye katılacak tüzel kişilerden sermayesi ile sorumlu şirketlerin (Limited, Kolektif, Komandit...) kiracı olmaları durumunda şirket ortaklarının da şahsi mal varlığı ile sorumlu olduklarını kabul ettiklerini gösterir taahhütname,
- Bu şartnamede yazılı miktarda geçici ve ek teminatı¹ ilgili banka hesabına yatırdığına dair banka dekontu,
- İhale konusu taşınmazların yerinde görüldüğüne dair yer gördü belgesi,

Arttırmaya katılan her istekli kiralananca yerini görmüş, imzaladığı bu şartnamedeki şartlarla, kira sözleşmesine konulmuş şartları okumuş ve kabul etmiş sayılır.

MADDE 6- İHALE KARARININ KESİNLEŞMESİ VE TEBLİĞİ: İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları ita amirlerince, karar tarihinden itibaren en geç on beş iş günü içinde 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 31'inci maddesine göre onaylanır veya iptal edilir. İta amirlerince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır. Onaylanan ihale kararları, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 32'inci maddesine göre, onaylandığı günden itibaren en geç beş iş günü içinde, üzerine ihale yapılabilecek veya vekiline imzası alınmak suretiyle elden veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir.

MADDE 7- İDARENİN İHALEYİ YAPIP YAPMAMAKTA SERBEST OLMASI: İdare, uygun bedeli tespit ve ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir.

MADDE 8- SÖZLEŞME DÜZENLENMESİ: 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 31. maddesine göre onaylanan ihale kararlarının bu şartnamenin 6. maddesinde açıklanan şekilde tebliğinden itibaren on beş gün içinde ihale üzerinde kalan istekli; kesin teminatı yatırmak, sözleşmeyi imzalamak, sözleşmeyi notere tescil ettirerek idareye teslim etmek ve ihaleyle ilgili ödenmesi gereken vergi, resim, harç ve diğer tüm giderleri ödemek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat idareye gelir kaydedilir.

Sözleşmenin imzalanması esnasında ihale üzerinde kalan şahıs herhangi bir şart ileri süremez.

MADDE 9- KİRA SÜRESİ: Sözleşmenin 1. Sayfasında yazılıdır.

MADDE 10- KİRA BEDELİ VE ÖDEME SÜRESİ: Sözleşmenin ön yüzünde yazılı olan kira bedeli ilk yıl için olup, takip eden yıllar kira bedelleri bir önceki yıl kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE- On İki Aylık Ortalamalara Göre Değişim %) oranı, kiralananın

¹ Taşınmazın muhammen yıllık kira bedelinin %...'sı oranında Ek Teminat alınır. Ek teminat, kesin teminatın yatırılmasından ve sözleşmenin imzalanmasından hemen sonra serbest bırakılır.

durumu, emsal ve rayiç bedeli göz önüne alınarak belirlenecek bedeldir. Kira bedeli ödeme yükümlülüğü yer teslim tarihi ile başlar. Sözleşmede başka bir hüküm yoksa her ayın birinci iş günü kira bedeli ödeme günüdür. Kira bedeli ödeme süresi ise her ayın beşinci iş günü mesai bitimine kadar olan süredir.

MADDE 11- KESİN TEMİNAT VE GÜVENCE BEDELİ: İhalede oluşan bir yıllık kira bedelinin %6 (yüzde altı) sı oranında kesin teminat alınır. Bir yıldan uzun süreli kiralamalarda bu bedel, sözleşme başlangıç ve bitiş tarihi arasında oluşan toplam kira bedelinin %6 (yüzden altı) sı oranına kadar çıkartılabilir. Kira sözleşmesi devam ettirildiği takdirde, teminatlar kira yılı içinde güncellenecektir. Ayrıca konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz.²

MADDE 12- KEFİLLİK VE KEFALETE İLİŞKİN ESASLAR: Kira sözleşmesi yapılacak olanlardan;

- 1- Yıllık kira bedeli tutarını peşin ödeyenlerin,
- 2- Yıllık kira bedeli tutarında süresiz veya asgari kira süresi ile sınırlı olmak kaydıyla teminat³ verenlerin,
- 3- Kurumumuzca bankalar ile yapılan protokol dahilinde kredili ödeme talimatı verenlerin (talimat verilen dönem geçerli olmak kaydıyla),
- 4- Son 1 yıl içinde kira ödemelerini düzenli yapan kiracıların,⁴
- 5- Bölge Müdürlüğünce ekonomik olarak yeterli olduğuna karar verilenlerin,⁵ kefil göstermesi şart değildir.

Yukarıda belirtilen durumların dışında kalan kiracıların her kira döneminde müşterek ve müteselsil borçlu olabilecek, mali durumunu belgeleyen güvenilir kefil göstermesi zorunludur. İmzalanacak sözleşmenin devamı süresince oluşacak yeni bedel ve şartlar üzerinden her yıl yeniden 2 kefil gösterilmesi zorunludur.

Kefilin, sorumlu olduğu azami miktarı, kefalet tarihini ve müteselsil kefil olması durumunda, bu sıfatla veya bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlülük altına girdiğini kefalet sözleşmesinde kendi el yazısı ile belirtmesi şarttır.

MADDE 13- TAŞINMAZIN KİRACIYA TESLİMİ: Kiraya verilecek taşınmaz, tanzim edilecek tutanakla sözleşme tarihinden itibaren 15 gün içinde varsa üzerindeki muhdesat ve müstemilat da gösterilmek suretiyle kiracıya teslim edilir. Tutanakta taşınmazın nitelikleri de yer alır. Teslim tutanağı ilgili memur ve kiracı tarafından imzalanır. Kiracının, sözleşmeye müteakip 15 (on beş) gün içinde gelmemesi durumunda yer teslimi yapılmış sayılır.

MADDE 14- GEÇİCİ TEMİNATIN SERBEST BIRAKILMASI: Kiracı, otuz gün içinde elektrik, su ve doğalgaz sözleşmelerini kendi adına yaparak, sözleşmelere ilişkin belgeleri idareye ibraz etmek zorundadır. Sözleşmeye ilişkin belgelerin idareye ibrazından sonra geçici teminat serbest bırakılır. Aksi takdirde, geçici teminat idare adına gelir kaydedilir ve kiracı yan giderleri ödeme borcunu reddetmiş sayılarak sözleşmenin feshi yoluna gidilir.

MADDE 15- ÇEVRENİN KORUNMASI: Kiralanan taşınmazın kullanılması sırasında çevre kirliliğinin önlenmesi için gereken önlemler alınacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulacaktır. Aksi takdirde sözleşmenin feshi yoluna gidilir.

MADDE 16- SORUMLULUK: Kiracı, kirasındaki taşınmaza bulunan muhdesat ve dikili şeyleri yangın, hırsızlık ve doğal afetlere karşı Genel Müdürlük adına sigortalamak zorundadır. Çatılı olmayan⁶ taşınmazlardan; yangın, hırsızlık ve doğal afetlere karşı zarar görme riski bulunmayanların sigortalanması zorunlu değildir. Kiracının ihmali ve kusurundan dolayı idare bir zarara uğrarsa kiracı bu zararı ödemekle

² 6353 sayılı torba kanun çerçevesinde değerlendirilecektir.

³ Teminat olarak: a- Tedavüldeki Türk parası,

b- Bankalar ve Katılım Bankalarının (Özel Finans Kurumlarının) verecekleri teminat mektupları,

c- Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler (nominal bedele faiz dahil edilerek ihraç edilmiş ise bu işlemlerde anaparaya tekabül eden satış değerleri esas alınır) kabul edilebilecektir.

⁴ Son sözleşme dönemi içinde birbirini takip eden en az iki kira bedelini zamanında ödemiş olanlar dışındakiler.

⁵ Vakıf Taşınmazların Kiraya Verilme Usul ve Esaslarının 16. maddesi çerçevesinde yürütülecektir.

⁶ Gayrimusakkaf

yükümlüdür. Herhangi bir kaza, yangın veya doğal afetlerin vukuunda, sigortadan tahsil edilecek bedel tesisin yenilenmesi ve eski haline getirilmesi için harcanacak, sigortadan alınan meblağ, tesisin yenilenmesi veya eski haline getirilmesine yetmediği takdirde eksik kalan kısım kiracı tarafından karşılanacaktır. Bunun için idareden hiçbir talepte bulunulmayacaktır.

Sigorta yaptırmayan kiracı, kira süresinin sonunda tahliye edilir.

MADDE 17- KİRA ÖDEMELERİNE İLİŞKİN ESASLAR: Kiracı, kira bedelini ve yan giderleri ödemekle yükümlüdür.⁷ Kiracı, ödemeleri herhangi bir bankaya ait kredi kartı ile internet (www.vgm.gov.tr) üzerinden e-ödeme yoluyla yapabilir. Bunun dışındaki ödemeler, idarenin bildirdiği banka aracılığıyla aracılığıyla yapılmak zorundadır. Ödemeler, bildirilen bankanın şubelerine “kiralama dosya no” ibraz edilerek, internet bankacılığı ya da doğrudan borçlandırma sistemi (DBS) yoluyla yapılabilir. Kiracı, başka bir bankadan veya kurumdan elektronik para aktarımı (EFT) yapamaz. EFT ile yapılan kira bedeli gönderilerinde doğacak sorunlardan İdare sorumlu değildir.

MADDE 18- SÖZLEŞMENİN DEVAM ETTİRİLMESİ: Sözleşmede aksi bir hüküm bulunmadıkça, kira süresi dolan taşınmazların kira bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE- On İki Aylık Ortalamalara Göre Değişim %) oranı, kiralananın durumu ile emsal ve rayiç kira bedelleri dikkate alınarak belirlenir. Emsal ve rayiç bedelinden düşük olduğu tespit edilen taşınmaz kiracılarına uygulanacak artış oranı, taşınmazın emsal ve rayiç bedeli baz alınarak usulüne uygun olarak Bölge Müdürlüklerince belirlenir. İdarenin belirlediği yeni yıl kira bedelini kabul eden kiracının sözleşmesi aynı şartlarla devam eder. Yeni kira bedelinin tebligatını müteakip taahhüt vermeye gelmeyen ancak tebliğ edilen yeni kira bedelini Bölge Müdürlüğünün bildirdiği hesaba yatıran kiracı taahhüt vermiş sayılır.

MADDE 19- KİRACININ YÜKÜMLÜLÜKLERİ:

19.1- Kiracı kira bedelinden hiçbir ad ve nam altında kesinti yapamaz. Gerek taraflarca gerekse mahkemelerce belirlenip kesinleşen kira bedelini aynen ödemekle yükümlüdür. Kira bedelinin yanı sıra yan giderleri ödemek de kiracıya aittir.

19.2- Kiracı, taşınmaz üzerindeki bina, tesis ve eklentilerinde kullanılacak su, elektrik, varsa doğalgaz sayaçlarını almak ve bunlara ilişkin ilgili tüm kuruluşlarla kendi adına sözleşme yapmakla yükümlüdür.

19.3- Ödenmesi gereken vergi, resim, harç vb. tüm giderlerin tamamı kiracıya aittir.

19.4- Kiracı her kira artışında yeni kira miktarına göre teminat miktarını tamamlamayı, kefalete ait yükümlülüklerini yeni bedel üzerinden güncellemeyi kabul ve taahhüt eder.

19.5- Kiracı, sözleşmenin devamı süresince doğal afetler, salgın hastalıklar, seferberlik, grev gibi mücbir sebepler haricinde, sözleşme süresinin uzatılması, kira bedelinin indirilmesi, ödeme tarihi ve miktarlarının değiştirilmesi talebinde bulunamaz.

19.6- Kiracı kiraladığı taşınmazı ne şekilde teslim almışsa sözleşmenin bitiminde yine aynı şekilde teslim etmekle yükümlüdür.

19.7- Kiracı, kirasındaki taşınmazda bulunan müştemilat, muhdesat ve dikili şeylerden sorumlu olup, kendisi veya başkasının zarar vermesi durumunda, ortaya çıkan zarar ziyanın bedeli o yerin kiracısından tahsil edilir.

19.8- Kiracı, kirasındaki taşınmazları, taşınmazda bulunan muhdesat ve dikili şeyleri yangın, hırsızlık ve doğal afetlere karşı Genel Müdürlük adına sigortasını yaptırmak zorundadır. Kiracının ihmal ve kusurundan dolayı idare bir zarara uğrarsa kiracı bu zararı ödemekle yükümlüdür. Çatılı olmayan⁸ taşınmazlardan; yangın, hırsızlık ve doğal afetlere karşı zarar görme riski bulunmayanların sigortalanması zorunlu değildir. Herhangi bir kaza, yangın veya doğal afetlerin vukuunda, sigortadan tahsil edilecek bedel tesisin yenilenmesi ve eski haline getirilmesi için harcanacak; sigortadan alınan meblağ tesisin yenilenmesi veya eski haline getirilmesine yetmediği takdirde eksik kalan kısım kiracı tarafından karşılanacaktır. Bunun için idareden hiçbir talepte bulunulmayacaktır.

19.9- Su, doğalgaz, elektrik giderleri, çevre temizlik vergisi, ayrıca yakıt, yönetim, kaloriferci, kapıcı, bekçi gibi tüm işletme giderleri ile kullanmadan doğacak koruma, bakım ve onarımlara ait giderlerin tamamı kiracıya aittir. Kiracı, elektrik, su, doğalgaz gibi abonelikleri üzerine almakla, taşınmazı tahliye etmesi

⁷ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 314. maddesinde geçen kiracının kullanımından doğan giderlerdir.

⁸ Gayrimusakkaf taşınmaz

durumunda ise aboneliklerini resmi olarak kapatmakla yükümlüdür. Kiracının kira bedeli dışındaki taşınmaz ile ilişkili ödemekle yükümlü olduğu ancak ödemediği ve idarece ödenmek zorunda kalınan borçları (elektrik, su, yönetim gideri vb.) kanuni faiz uygulanarak kiracıdan tahsil edilir.

19.10- Kiracı, kiralananın ticari cazibe ve önemini azaltıcı, görünümünü bozucu, idarenin itibarını zedeleyici şekilde ve kiralananı kiralama maksadı dışında kullanamaz. İdareden yazılı izin almadan kirasındaki taşınmazı bir yıl içinde kesintisiz üç aydan fazla kapalı tutamaz. İhtara rağmen akde aykırılığın devam etmesi sözleşmenin fesih sebebidir.

19.11- Kiracı, idarenin izni olmadan kiralanan dışında kapı önü ile umuma ait sahanlıkları kesinlikle kullanamaz. Diğer kiracıları rahatsız edebilecek fena kokulu, dumanlı ve gürültülü işler yapamaz, Patlayıcı, parlayıcı, yanıcı madde ve malzeme üretemez, depolayamaz ve satamaz. Bu gibi haller görüldüğü takdirde, kiracıya tebligat yapılarak kaldırılması istenir. Bu ihtara rağmen on beş (15) gün içerisinde aykırılığı gidermeyenlerle aynı fiili tekrarlayanların sözleşmelerinin feshi yoluna gidilir.

19.12- Kiracı, adı ile meslek ve sanatını gösterir levhayı iş hanları ile apartmanların buna ayrılan kısımlarında ve kendi oda kapısının yanında idarece belirtilmiş yerlerden başka yere asamaz. Bu gibi haller görüldüğü takdirde, kiracıya 30 gün süreli tebligat yapılarak kaldırılması istenir. Kiracı tarafından kaldırılmadığı takdirde idare kiracıya hiçbir bildirimde bulunmaksızın bu gibi levha vs. kaldırabilir. Bundan doğabilecek zarar ve ziyanı da gidererek bedelini kiracıdan tahsil eder.

19.13- Vakıf taşınmazlarda her türlü alkollü içkilerin kullanılması, bulundurulması ve satışı yasaktır. Aksi takdirde sözleşmenin feshi yoluna gidilir.

19.14- Kiracının kiralanan üzerindeki kullanım alanı kiralama amacı ile sınırlıdır. Kiracı, kullanım alanı dışındaki yerlerin (dış duvar, çatı vb.) idarece kiraya verilmesini kabul etmiş sayılır. İbadethaneler ile Vakıf Kültür Varlıkları haricinde, vakıf taşınmazlara reklam ve ilan panolarının konulmasına, GSM baz istasyonu ve benzerlerinin kurulmasına izin verilmesi; bunların ebat, şekillerinin tespiti ile bunlardan alınacak ücretin takdiri idarenin yetkisindedir. Kiracı bu konuda ücret dahil hiçbir hak iddia edemez. Bu konuda yapılacak çalışmalara (montaj, bakım vb.) izin vermek zorundadır.

19.15- İş yerinde üçüncü şahısların uğrayabileceği tüm zarar ve ziyanın tazmininden kiracı sorumlu olacaktır.

19.16- Kiracı, istendiğinde idarenin yetkili elemanlarının kiralanda tespit ve inceleme yapmasına, idarenin belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine izin vermek zorundadır.

MADDE 20- KONTROL YETKİSİ: İdarece yapılacak denetimler sonucunda tespit edilen eksiklikler yine idarece belirlenecek süre içinde giderilmediği takdirde sözleşmenin feshi yoluna gidilir.

MADDE 21- SÖZLEŞMENİN DEVRİ: Kiracı, kiralanan yeri idareden izin almadan kullandıramaz veya yerin bir kısmını veya tamamını başkasına devredemez. Hiçbir nedenle kiralananı kısmen veya tamamen başkasına işgal ettiremez. İş ortağı veya kar ortağı alamaz. Kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez ve amacı dışında kullanamaz. Kiralanan yerler kısmen veya tamamen rehin, ipotek ve aynı hak tesisine konu edilemez.

Taşınmaz ancak idarenin uygun gördüğü şartlar altında devre, iş değişikliğine, iş ve kar ortağı almaya konu olabilir. Şirket grupları veya toplulukları, kiralanan taşınmazları genel ve özel şartlarda yer alan hususları yerine getirmek ve kiracılıkları devam etmek kaydıyla bünyeleri içerisinde sahibi olduğu şirketlere kullandırabilir. Bu durumda esas kiracı durumundaki şirket grupları veya topluluklarının kiracılığı devam eder. Kira sözleşmelerinin devrinde, sözleşme konusu taşınmaza günün emsal ve rayiç bedelleri dikkate alınmak suretiyle kıymet takdir ettirilerek kira bedeli tespit edilir.

MADDE 22- ALT KİRA VE KULLANIM HAKKININ DEVRİ: Kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak ve İdareden yazılı izin almak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebilir ya da kullanım hakkını başkasına devredebilir.

Alt kiracı, kiralananı sözleşme ve şartnamede tanınan biçimde kullanır. Aksi takdirde kiracı ve alt kiracı İdareye karşı sorumlu olur. Bu durumda İdare, kiracıya karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabilir.

MADDE 23- İŞ VEYA FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ: Kiracı, idarenin izni olmadan iş veya fonksiyon değişikliğine gidemez. İş veya fonksiyon değişikliği için ilgili kurum ve kuruluşlardan izin alma

yükümlülüğü kiracıya aittir. Kiracının iş veya fonksiyon değişikliği yapmasına, Bölge Müdürlüğünce yapılacak değerlendirme sonucu tespit edilecek yeni kira bedelinin kiracısı tarafından kabulü halinde izin verilebilir. Yeni kira bedeli, sözleşme konusu taşınmaza günün emsal ve rayiç bedelleri dikkate alınmak suretiyle mevcut kira bedelinden az olmamak üzere kıymet takdir edilerek tespit edilir.

MADDE 24- KİRALANANDA YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI: Kiracı, giderleri tamamen kendisine ait olmasını kabul etse dahi, idareden ve ilgili belediyeden yazılı izin almadan bölme, duvar, kalorifer vb. gibi herhangi bir ek yapamaz, taşınmaz malın esas yapısını değiştiremez. Kiralanan taşınmaz gayrimusakkaf ise izin alınarak arazi üzerine yapılacak olan prefabrike, demontabl, kulübe veya baraka gibi temelsiz yapılar arazinin gayrimusakkaflık vasfını değiştirmez. İdareden yazılı izin alarak kiracının yapacağı her türlü inşaat ve ilaveler idareye başlanılmış sayılır ve sökülemez. Ancak idarenin istemesi halinde taşınmaz malı masrafları kedisince karşılanmak üzere eski duruma getirmeye ve kiralanda meydana gelen zarar ve ziyanı ayrıca ödemeye zorunludur. Kiralanan taşınmaz eski eser veya sit alanı ise taşınmaz 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca tasarruf edilir. Kiracı idareden ve yetkili kurullardan, kamu kurum, kuruluşlarından izin almadan taşınmazda hiçbir tamirat, tadilat, eklenti ve kazı yapamaz, aksi halde kiracı hakkında tazminat ve tahliye davası açılacağı gibi cezai takibata da geçilir.

MADDE 25- SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİĞİ: Sözleşmenin yapılmasından sonra tarafların yazışmaları, sözleşme hükümlerini değiştirmez.

MADDE 26- KİRANIN SÜRESİNDE TAHSİL EDİLEMEMESİ: Geçmiş aylara ait kira borcu bulunan kiracı ödeyeceği kira bedelinin, ödediği aya ait kira bedeli olarak sayılmasını isteyemez. Ödenecek kira bedeli geçmişe dönük ödemediği ilk kira bedeli ve faizine sayılır. Anlaşmazlık halinde, kiracı kiralama tarihinden itibaren geçen her aya ait makbuz ibraz etmedikçe idarenin kayıtları esas alınır. Kiracı, kiralananın tesliminden sonra vadesi gelmiş kira bedelini veya yan giderleri ödemezse, idare kiracıya yazılı olarak on (10) günlük, konut ve çatılı iş yeri kiralalarında ise otuz (30) günlük bir süre vererek sözleşmeyi feshedeceğini bildirir. Bu süre, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar. İhtar süresi içinde ödenen kira bedellerine yasal gecikme zammı uygulanır. Tahsil edilemeyen kira gelirleri ise 21/07/1953 tarih 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerince idarece tahsil edilir. Genel bütçeye dahil dairelerle, özel bütçeli idareler ve belediyelerin kira ödemelerinde Bütçe Uygulama Talimatı verilinceye kadar geçen süre için gecikme zammı alınmayacaktır.

MADDE 27- KİRAYA VERİLEN İŞ HANI, APARTMAN, PASAJ VE BENZERİ YERLERDE YÖNETİME İLİŞKİN HUSUSLAR: Mülkiyetinin tamamı ya da çoğunluğunun İdaremize ait olduğu iş hani, apartman, pasaj vb. yerler kiracıların her yılın ilk üç ayı içinde veya gerekli görülen zamanlarda kendi aralarından seçecekleri Yönetim Kurulunca Yönetim Planı çerçevesinde yönetilir. Bu yönetim yine kendi aralarından seçilecek Denetim Kurulunca denetlenir. Yönetimin iş ve işlemleri, hesapları gerektiğinde İdarece denetlenebilir. İdare lüzum gördüğü takdirde, yönetim görevini bizzat kendisi yapabileceği gibi, masraflar kiracılarca karşılanmak üzere dışarıdan gerçek veya tüzel kişilere de yaptırılabilir. Ne şekilde yönetileceği Yönetim Planında gösterilen konut veya ticari taşınmazların kiracıları buna uymakla yükümlüdür. Kiracılar kiralananın tüm giderlerine Yönetim Planı ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda yer alan esaslar dahilinde katılırlar. Kiracılar tüm yan giderlerden hisselerine düşen miktarı her ayın beşinci (5.) günü mesai saati sonuna kadar İdareye veya Yönetim Kuruluna peşin ödemeye mecburdur. Son ödeme gününün resmi tatil günü olması halinde takip eden ilk mesai gününde ödenir. İstenen bu tür giderlere kiracılar itiraz edemeyeceği gibi bu bedellerin zamanında ödenmemesi, icra takibi ve tahliye sebebi olarak kabul ve taahhüt edilir. Gider paylarının ve yan giderlerin zamanında ödenmemesi halinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda belirtilen oranlarda aylık gecikme zammı alınır. Her ne sebepten olursa olsun kaloriferlerin çalışmamasından, bürolardaki ışıkların yanmamasından, asansör ve yürüyen merdivenlerin arıza nedeniyle çalışmamasından ve kiralananın kullanımına müteallik her türlü noksanlıklarından kiracılar sorumlu olup, idareye karşı herhangi bir hak talebinde bulunamazlar. Müracaat ve şikayetlerini Yönetim Kuruluna yaparlar. Kiracı, kiralananın kullanımına ilişkin kurallara uymayı, mahalli örf ve adete uygun hareket etmeyi ve kiralananı idare yetkililerinin veya yönetimin belirlediği zamanlarda kullanmayı kabul ve taahhüt eder.

MADDE 28- SÖZLEŞMENİN FESHİ VE SONA ERME: Kiracılık sözleşmenin imzalandığı tarih ile başlar, sözleşme süresinin bitimiyle sona erer. Kiracının, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, kiralananı amacı dışında kullanması, taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi durumunda, İdare yasal fesih sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Sözleşmenin feshi halinde kesin teminat idareye gelir kaydedilir. Gelir kaydedilen kesin teminat, kiracının borcuna mahsup edilmez. Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonra varsa kira borcu kiracıdan tahsil edilir.

Kiracı, kiralananın tesliminden sonra iflas ederse İdare, kiracı ve iflas masasına işleyecek kira bedellerine karşılık otuz (30) gün içinde güvence verilmesini ister. Bu süre içinde kendisine güvence verilmezse İdare, sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir. Bu fesih sebebiyle bir zarar doğarsa, kesin teminat idareye gelir kaydedilir.

Kiracının sorumluluğunun bulunmaması şartıyla belediye veya ilgili kurum veya kuruluşlardan icra edeceği meslek ve sanatlar için izin alamamasının belgelendirilmesi veya sonradan ortaya çıkan zorunlu nedenlerle kiralananın kullanılamaması halinde kiracının talebi üzerine, idarenin uygun gördüğü durumlarda karşılıklı anlaşma ile sözleşme sona erdirilebilir. Kiracı, sona erme tarihine kadar kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Kesin teminat, sözleşme ve şartnameye uygun olarak kiralananın, idareye teslim edilmesinden, kiracının idareye herhangi bir borcunun olmadığına tespit edilmesinden ve tamamen ilişkisinin kesilmesinden sonra geri verilir.

MADDE 29- TAHLİYE: 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75. maddesine göre kiracı, kira süresi sonunda herhangi bir tebligata gerek kalmadan derhal, sözleşmenin her ne suretle olursa olsun feshi halinde ise tebligatı müteakip on beş (15) gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır.

5737 sayılı Vakıflar Kanununun 20. maddesine göre Genel Müdürlüğe veya mazbut vakıflara ait onarımı planlanan vakıf kültür varlıkları ile yatırım yapılacak taşınmazlar, kira süresinin bitiminden bir (1) ay önce bildirim yapılmak kaydıyla, hiçbir hüküm ve karara bağlı olmaksızın Genel Müdürlüğün talebi üzerine kira süresi sonunda mülki amirlikçe tahliye edilir.

Kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren işgalin devam etmesi halinde taşınmaz, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75. maddesine göre tahliye ettirilir.

Madde 30- TAHLİYE HALİNDE KİRALANANIN İDAREYE TESLİMİ: Kira sözleşmesi sona erdiğinde kiraya verilen yer, kiracı tarafından herhangi bir tebligata gerek kalmadan kiraya veren idare yetkililerine bir tutanakla teslim edilir. Bu tutanakta kiraya verilen yer teslim edilirken bu yerlerle birlikte kiracının tasarrufuna bırakılan ve teslim tutanağında belirlenen müstemilat veya üzerindeki muhdesat ile dikili şeylerin de tam ve sağlam olup olmadığı yazılır. Noksan olan, kırılan veya kaybolan malzeme ve muhdesat kiracı tarafından aynen temin edilir veya bedeli idareye ödenir. Kiracı, taşınmazı teslim etmediği takdirde tutanakla taşınmazın durumu tespit edilir ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75. maddesine göre kiracı tahliye edilir. Kiracının idareye herhangi bir borcunun olmadığına tespit edilmesinden, aidat ve elektrik, su, doğalgaz gibi abonelik borcunun bulunmadığına ilişkin yazılı belgeleri idareye ibraz etmesinden ve kiralananın sözleşme ve şartnameye uygun olarak idareye teslim etmesinden sonra kesin teminat geri verilir. Kiracı, sözleşme devam ettiği sürece kesin teminatının kira borcuna mahsubunu isteyemez.

MADDE 31- BİLDİRİM VE TEBLİĞLER: Adres değişiklikleri usulüne uygun şekilde idareye tebliğ edilmedikçe en son bildirilen adrese yapılacak tebliğ ilgili tarafa yapılmış sayılır. Kiracı ortaklardan birine tebliğ edilen veya tebliğ edilmiş sayılan ihtar, diğerine de tebliğ edilmiş sayılır. Kiralananla ilgili olarak açılan her türlü dava ve icra takibinde tüm ortaklar birlikte taraf sayılır.

MADDE 32- Bu şartname, belirlenecek özel şartlarla birlikte sözleşmenin ekini teşkil eder.

MADDE 33- Bu şartnamede hüküm bulunmayan hallerde 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 5737 sayılı Vakıflar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 34- İhaleden ve sözleşmeden doğacak her türlü dava ve icra takiplerinde Bölge Müdürlüğü ve Bölge Müdürlüklerinin bulunduğu yer mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir. Kiralananla ilgili olarak açılan her türlü dava ve icra takibinde tüm ortaklar birlikte taraf sayılır.

MADDE 35- Bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, sözleşmede yazılı olan adresime yapılabilir.