

KİRA ŞARTNAMESİ

I- GENEL ŞARTLAR

MADDE 1 - Kiraya verilecek taşınmazın;

İli : İstanbul

İlçesi : Fatih

Mahalle/Köyü : Hobyar

Mevkii : Postahane

Pafta No./Cilt No. : 8/927

Ada No./Sayfa No. : 305

Parsel No./Sıra No. : 4

Yüzölçümü : 987,50 m²

Hazine Payı : Mülkiyetin tamamı Türk Standardları Enstitüsüne (TSE) aittir.

Cinsi : Han

Sınırları : Bina; Hoca Kasım Köprüsü Sk., Köprücü Sk. ve Cemal Nadir Sk. arasında kalan 987,50 m² yüzölçümlü üçgensel şekle sahip arsa üzerine inşa edilmiştir.

İmar Durumu : 1. Derece Koruma Bölgesinde, "Korunması Gerekli Tescilli Arkeolojik, Tarihi Sanat Değeri olan Anıt Eser Yapılar" sınıfında, Geleneksel Ticaret (GT) Alanları lejantındadır.

Niteliği : Ofis hizmetleri vb. kullanıma uygun olarak restorasyonu tamamlanmış, Z+3 katlı, zemin katı fuaye ve sergi alanı olarak tasarlanmış, kapalı alan toplamı brüt 2.638,90 m² olan tarihi ve tescilli bina

MADDE 2- Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmaz TSE Emlak İnşaat Müdürlüğüne, **04/11/2024 tarihinde Pazartesi günü saat 15.30' da** yapılacak ihale ile kiraya verilecektir.

MADDE 3- İhale, **Şekerhan Binasının Hobyar Mah. Hoca Kasım Köprüsü Sk. No:4 Fatih / İstanbul** adresinde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 35. ve Türk Standardları Enstitüsü Taşınır ve Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin 52. maddesi gereğince **Kapalı Teklif usulü** ile yapılacaktır.

MADDE 4- Taşınmazın kira süresi **3 yıldır**.

MADDE 5- Taşınmazın tahmin edilen bedeli (ilk yıl kira bedeli) : **30.000.000,00 TL** ve geçici teminat miktarı **900.000,00 TL**'dir.

MADDE 6- Bir yıllık ihale bedeli üzerinden **yüzde altı oranında** kesin teminat alınır.

MADDE 7- İlk yıl kira bedeli ihale bedeli olup, takip eden yıllar kira bedelleri ise bir önceki yıl kira bedelinin (**Değişik ibare:RG-21/2/2019-30693**) Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca hesaplanması sonucu oluşacak bedeldir.

İlk yıl için kira bedelinin dörtte biri sözleşmenin düzenlenmesinden önce, kalanı üçer aylık dönemler hâlinde üç eşit taksitle, müteakip yıllar kira bedelleri ise, üçer aylık dönemler hâlinde dört eşit taksitle ödenir. (**Ek cümle:RG-11/9/2014-29116**) Ancak, tarım arazilerinin kiraya verilmesinde peşinatın dışında kalan kira bedelleri, aynı yıl kira dönemi içinde olmak kaydıyla, dönemin son ayında ve tek seferde ödenebilir.

Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda **(Değişik ibare:RG-11/9/2014-29116)** gecikme faizi uygulanır.

MADDE 8- İhaleye katılabilmek için; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik, Türk Standardları Enstitüsü Taşınır ve Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmelikte ve ihale ilanında (madde 4) belirtilen nitelikleri haiz olmak, anılan Kanun ve Yönetmeliklerde açıklanan biçimde teklifte bulunmak ve geçici teminatı yatırmak şarttır.

MADDE 9- İhale komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez.

MADDE 10- İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları ita amirlerince, karar tarihinden itibaren en geç onbeş iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirlerince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

İta amirlerince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç beş iş günü içinde, müşteriye veya vekiline imzası alınmak suretiyle elden veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir. **(Mülga cümle:RG-11/9/2014-29116) (...)**

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 31 inci veya 76 ncı maddelerine göre onaylanan ihale kararlarının yukarıda açıklanan şekilde tebliğinden itibaren onbeş gün içinde müşteri; kesin teminatı yatırmak, sözleşmeyi düzenlemek, sözleşmenin notere tescili gereken hâllerde notere tescil ettirmek ve ihaleyle ilgili vergi, resim, harç ve diğer giderleri ödemek zorundadır. **(Değişik cümle:RG-11/9/2014-29116)** Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur, geçici teminat Enstitüye gelir kaydedilir ve ayrıca, müşteri hakkında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 84 üncü maddesi uyarınca işlem yapılır.

Enstitü de aynı süre içerisinde taşınmazı müşteriye mahallinde düzenlenecek tutanakla şartnamede belirtilen sınır ve niteliğe göre teslim eder. Tutanakta, taşınmaz bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler değerleri itibariyle gösterilir, teslim tutanağı ilgili memur ve kiracı tarafından imzalanır.

Kira sözleşmesinin süresi, mahallinde yapılan yer teslimi tarihinde başlar.

MADDE 11- Kiracı, sözleşmenin devamı süresince, mücbir ve kamudan kaynaklanan sebepler haricinde, sözleşme süresinin uzatılması, kira bedelinin indirilmesi, ödeme tarihi ve miktarlarının, kiralanan alanın yüzölçümünün değiştirilmesi talebinde bulunamaz.

MADDE 12- Kiraya verilen yer; bina ise kiracı sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri almak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya, badana gibi onarımını yapmak, arsa veya arazi ise değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyanı Enstitüye ödemek zorundadır.

MADDE 13- (Değişik:RG-11/9/2014-29116)

Kiracı, Enstitünün izni olmadan sözleşmenin bir kısmını veya tamamını devredemez, sözleşmeye ortak alamaz (kiracının şirket olması halinde hisse devirleri hariç), kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez ve amacı dışında kullanamaz. Kiraya verilecek taşınmazlar üzerinde sabit tesis yapılamaz. Ancak, kiralama süresi sonunda kaldırılmak ve kiralama amacına uygun olmak kaydıyla takılıp sökülebilir malzemelerle kapalı alan oluşturulabilir.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 73/A maddesi uyarınca kendilerine alt kiracılık hakkı tanınan gerçek ve tüzel kişiler bu haklarını kısmen veya tamamen devredemez ve sözleşmelerine ortak alamaz.

MADDE 14- Taşınmaza Enstitümüzce ya da kamu idarelerince ihtiyaç duyulması veya taşınmazın satışı hâlinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilecek, kiracı Enstitüden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunmadan, yapılacak tebligatı takip eden onbeş gün içerisinde taşınmazı tahliye edecektir.

MADDE 15- (Değişik:RG-11/9/2014-29116)

Kiracının; fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, kiralananı amacı dışında kullanması, taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi, işletme ruhsatı alamaması, her ne sebeple olursa olsun işletme ruhsatının iptal edilmesi veya üst üste iki taksitin vadesinde ödenmemesi hâllerinde kira sözleşmesi, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 62 nci maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın Enstitüce feshedilerek, kesin teminatı gelir kaydedilir ve tarım arazilerinin kiraya verilmesine ilişkin sözleşmeler hariç cari yıl kira bedelinin yüzde yirmibeşi tazminat olarak tahsil edilir. Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa kira bedeli öncelikle kiracıdan alınacak tazminata mahsup edilir.

MADDE 16- Kira sözleşmesi sona erdiğinde kiraya verilen yer, kiracı tarafından herhangi bir tebligata gerek kalmadan taşınmazı kiraya veren Enstitü 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 muhasebe birimine yatırılır.

MADDE 17- (Değişik:RG-11/9/2014-29116)

Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi hâlinde taşınmaz Enstitüye teslim edilmezse, geçen her gün için cari yıl kira bedelinin binde beşi oranında ceza itirazsız olarak ödenir ve bunlardan ayrıca ecrimisil alınmaz.

Ancak, kiracı tarafından kira süresinin sona ermesinden en az üç ay önce taşınmazın yeniden kiralınmasının talep edilmesine rağmen, bu talebin Enstitüce uygun görülmemesi halinde; kira süresinin sona erdiği tarih ile taşınmazın kiraya verilmesinin uygun görülmediğinin bildirdiği tarih arasında kalan sürede cezai şart alınmaz, bu süre için kullanım bedeli tahsil edilir.

Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılmasına ve tahliyenin geciktirilmesine neden olamaz. Sonradan sözleşme ve şartnamede yazılı hususlara yapılan itirazlar kabul edilmez.

MADDE 18- Kiracı kira süresinin bitiminde derhâl, sözleşmenin feshi hâlinde ise, tebligatı müteakip onbeş gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır. Kiracının kiralananı rızaen tahliye etmemesi hâlinde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesine göre kiracı tahliye edilir.

MADDE 19- Bu şartnamede yer alan, kiraya veren Enstitüce belirlenen ve kira sözleşmesine konulan kurallara kiracı tarafından riayet edilmediği takdirde, bu şartnamenin 15 inci maddesine göre işlem yapılır.

MADDE 20- Bu şartname, belirlenecek özel şartlarla birlikte sözleşmenin ekini teşkil eder.

MADDE 21- Bu şartnamede hüküm bulunmayan hâllerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik ve Türk Standardları Enstitüsü Taşınır ve Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmeliğin hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 22- İhtilafların çözüm yeri İstanbul icra daireleri ve mahkemeleridir.

II- ÖZEL ŞARTLAR

MADDE 23- Binanın zemin katı altında Kültür Varlıkları envanterine kayıtlı 182 adet tescilli tarih eser bulunmakta olup bunlarla ilgili olarak kiracı, 21/7/1983 tarih, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nda öngörülen sorumlulukları yerine getirmek zorundadırlar. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde 2886 sayılı Kanunun 62'nci maddesine göre işlem yapılır.

Söz konusu 182 adet tarihi eserin bakım, korunma ve kontrolü, yalnızca Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından yetkilendirilmiş uzman restoratörler, konservatörler ve/veya sanat tarihi uzmanları tarafından gerçekleştirilecektir. Kiracı, tarihi eserlerin düzenli olarak korunması ve bakımına ilişkin tüm işlemleri, ilgili uzmanlar tarafından yapılacak raporlara göre gerçekleştirmekle yükümlüdür. Bu raporlar, yılda en az bir kez olmak üzere, sözleşme süresince Enstitüye ibraz edilecektir. Aksi takdirde Enstitü, gerekli tedbirleri almakla yetkili olup doğabilecek zararlar kiracının sorumluluğunda olacaktır. Kiralanan binadaki tarihi eserlerin yerleşim düzeni, Enstitü tarafından iletilen plana uygun olması zorunludur. Eserlerin buldukları yerler hiçbir surette değiştirilemez. Herhangi bir yer değişikliği yapılması durumunda, kiracı bu durumdan sorumlu tutulacak ve gerekli yaptırımlar uygulanacaktır.

MADDE 24- Kiracı, binanın korunması gereken tarihi bir yapı olması sebebiyle Genel Şartlar bölümü 12. maddedeki hususa ek olarak, binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya, badana gibi her türlü tadilat, elektrik ve mekanik tesisatlarında revizyon, tamirat ve onarım vb. yapmadan önce Enstitünün onayını almak zorundadır.

Yine kiracı, binada bulunan tarihi eserlerin korunması kapsamında binada bulunan her türlü mekanik ve elektrik sistemlerin yıllık periyodik bakımları yaptırmakla sorumlu olup bakım kayıtlarının bir nüshasını da Enstitü ilgili birimine gönderecektir.

MADDE 25- Kiracı, binanın elektrik, su, doğalgaz, internet vb. hizmetleri için kendi adına abonelik yaptıracaktır.

MADDE 26- Kiracı, mevzuat hükümlerince kira sözleşmesini notere tasdik ve tescil ettirmek zorundadır.

MADDE 27- KDV, vergi, harç vb. ödemeler kiracıya aittir.

MADDE 28- Her türlü ödeme Enstitünün banka hesabına açıklama yapılarak havale edilecektir. TSE Banka Bilgileri: IBAN:TR 81 0001 5001 5800 8848 9291 17 (Vakıflar Bankası Cumhurbaşkanlığı Strateji Bütçe Başkanlığı Bağlı Şb.)

MADDE 29- İhalelere katılamayacak olanlar:

(1) TSE ihalelerine;

a) Enstitü personeli, Enstitü organlarının; Genel Kurul, Teknik Kurul, Yönetim Kurulu, Denetleme Kurulu ve İhtisas Kurullarının Başkan ve üyeleri ile eşleri, ikinci dereceye kadar (ikinci derece dâhil) kan ve kayın hısımları ile evlatlıkları ve evlat edinenleri,

b) (a) bendinde belirtilen şahısların ortakları (halka açık anonim şirketler hariç),

c) Enstitüde çalışmakta iken ayrılan ve ayrıldığı tarih ile ihalenin yapıldığı tarihi arasında 3 yıldan az süre bulunan TSE eski personeli,

ç) Geçici ve/veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar,

d) İhale yetkilisi kişiler, ihale işlemlerini hazırlamak, yürütmek ve sonuçlandırmakla görevli olanlar, doğrudan veya dolaylı olarak katılamazlar.

(2) Bu madde hükümlerine aykırı olarak ihaleye giren istekli üzerinde ihale kalmış ise ihale iptal edilerek geçici teminatı, sözleşme yapılmış ise sözleşme feshedilerek kesin teminatı irat kaydedilir ve yapılacak yeni ihale ve sözleşme sonucu meydana gelecek TSE zararları kendilerinden tahsil edilir.

MADDE 30- Yasak fiil veya davranışlar:

(1) İhalede aşağıda belirtilen fiil veya davranışlarda bulunmak yasaktır.

a) Hile, vaat, tehdit, nüfuz kullanma, çıkar sağlama, anlaşma, irtikâp, rüşvet suretiyle veya başka yollarla ihaleye ilişkin işlemlere fesat karıştırmak veya buna teşebbüs etmek.

b) İsteklileri tereddüde düşürmek, katılımı engellemek, isteklilere anlaşma teklifinde bulunmak veya teşvik etmek, rekabeti veya ihale kararını etkileyecek davranışlarda bulunmak.

c) Sahte belge veya sahte teminat düzenlemek, kullanmak veya bunlara teşebbüs etmek.

ç) İhalelerde, bir istekli tarafından kendisi veya başkaları adına doğrudan veya dolaylı olarak, asaleten veya vekâleten birden fazla teklif vermek.

d) **29. maddeye** göre ihaleye katılamayacağı belirtildiği hâlde ihaleye katılmak.

MADDE 31- İstekliler, Türk Standardları Enstitüsü Taşınır ve Taşınmazlarının İdaresi Hakkındaki Yönetmelik (bağlantısı altta) hükümlerini okumuş ve kabul etmiş sayılır.

<https://www.mevzuat.gov.tr/File/GeneratePdf?mevzuatNo=12614&mevzuatTur=KurumVeKurulusYonetmeligi&mevzuatTertip=5>

Not: Kapalı teklif usulünde teklifler yazılı olarak yapılır. Teklif mektubu, bir zarfa konulup kapatıldıktan sonra zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı veya ticaret unvanı, tebligata esas açık adresi yazılır. Zarfın yapııştırılan yeri istekli tarafından imzalanır veya mühürlenir. Bu zarf (İÇ ZARF) geçici teminat dekontu veya banka teminat mektubu ve istenilen diğer belgelerle birlikte ikinci bir zarfa konularak kapatılır (DIŞ ZARF) Dış zarfın üzerine isteklinin adı soyadı, ticaret unvanı ile açık adresi ve teklifin hangi işe ait olduğu yazılır ve mühürlenerek veya imzalanarak ihale tarih ve saatine kadar ihale komisyonuna teslim edilir. Bu saatten sonra verilecek teklif zarfları veya herhangi bir nedenle oluşacak gecikmeler dikkate alınmaz.

MADDE 32-

“Bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir.”

Müşterinin (Tüzel kişiliklerde yetkili temsilcinin)

Adı, Soyadı :

Tebliğat Adresi :

İmza Tarihi :

İmzası :