

KİRA SÖZLEŞMESİ

MADDE 1- Kiraya verilen 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 m ²
Hazine Payı	: Mülkiyetin tamamı Türk Standardları Enstitüsüne aittir.
İlk Yıl Kira Bedeli	:
Kiralama Amacı	: Enstitü gelirlerine katkı.
Kiraya Veren	: Türk Standardları Enstitüsü (İdare olarak anılacaktır.)

Kiracının;

Adı-Soyadı, Unvanı	:
T.C. Kimlik No./	:
Vergi Kimlik No.	:
Telefon Numarası	:
Adresi	:

MADDE 2- Kira süresi yer tesliminin yapıldığı tarihten itibaren **3 (üç)** yıldır.

MADDE 3- İlk yıl kira bedeli **(Değişik ibare:RG-11/9/2014-29116)** TL 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.

Yıllık kira bedeli üçer aylık dönemler hâlinde peşin olarak tahsil edilecektir. **(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 4- Kiraya verilecek taşınmaz, kiracıya bulunduğu yerdeki İdarenin ilgili birimince mahallinde tanzim edilecek tutanakla sözleşme tarihinden itibaren onbeş gün içinde üzerindeki muhdesat ve müştemilat da gösterilmek suretiyle imzalanacak bir tutanakla teslim edilir.

MADDE 5- Kiraya verilecek taşınmazlar üzerinde sabit tesis yapılamaz. Ancak kiralama süresi sonunda kaldırılmak ve kiralama amacına uygun olmak kaydıyla takılıp sökülebilir malzemelerle kapalı alan oluşturulabilir.

MADDE 6- Kiralanan taşınmazın kullanılması sırasında çevre kirliliğinin önlenmesi için gereken önlemler alınacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulacaktır.

MADDE 7- 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 İdareye ödemek zorundadır.

Ayrıca kiracı taşınmazı teslim aldığı tarihten, İdareye teslim ettiği güne kadar çevreye veya üçüncü kişilere vereceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dâhil) sorumlu olacaktır.

MADDE 8- Tabii afetler (yangın, deprem, su baskını vs.), ülkede genel veya tesisin bulunduğu yerde kısmi seferberlik ilanı, genel veya kısmi grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkânsızlıkların meydana gelmesi, bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması ve benzeri hâller gibi mücbir sebepler ile sözleşmenin düzenlenmesinden sonra ortaya çıkan ve kamudan kaynaklanan hakkın kullanımını engelleyen sebepler hariç olmak üzere, kiracı sözleşmenin devamı süresince, kira süresinin uzatımı, kira bedelinin indirilmesi, ödeme tarihi ve miktarlarının, kiralanan alanın yüzölçümünün değiştirilmesi vb. talebinde bulunamaz.

MADDE 9- (Değişik:RG-11/9/2014-29116)

Kiracı, idarenin 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.

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 10- Kiracı kira süresinin bitiminde derhâl, sözleşmenin feshi halinde ise tebligatı müteakip onbeş gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır.

Kiracı taşınmazı tahliye etmezse, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesine göre kiracının tahliyesi sağlanacaktır.

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

Taşınmaza İdaremizce ya da kamu idarelerince ihtiyaç duyulması veya taşınmazın herhangi bir sebeple İdare mülkiyetinden çıkması hâllerinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilir, kiracı İdareden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunamaz.

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 taksidin vadesinde ödenmemesi hâllerinde kira sözleşmesi, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 62 nci maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın idarece 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.

Ayrıca, sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçen ve mücbir sebepler dışında taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyen kiracı hakkında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 84 üncü maddesi uyarınca işlem yapılır.

MADDE 12- Kira süresi sona erdiğinde veya sözleşme feshedildiğinde taşınmaz bir tutanakla teslim edilir.

Bu tutanakta, sözleşme ile teslim edilen ve kiracının kullanımına bırakılan ve teslim tutanağında belirtilen müştemilat ve muhdesat ile dikili şeylerin de tam ve sağlam olup olmadığı yazılır.

Noksan olan, kırılan, kaybolan veya bozulan maddeler kiracı tarafından ya aynen temin edilerek teslim ya da idareye teslim edildiği tarihteki rayiç değeri üzerinden başkaca hükme gerek kalmaksızın tazmin edilir.

Kiracı tarafından şartnameye uygun olarak yapılan her türlü yatırım en son hali ile idareye aynen teslim edilir ve bu da yukarıda belirtilen tutanakta yer alır.

MADDE 13- Taşınmazın amacında ve sözleşmede belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığını idare her zaman denetleyebilir.

İdarece yapılacak denetimler sonucunda tespit edilen eksiklikler yine idarece belirlenecek süre içinde giderilmediği takdirde sözleşme tek taraflı olarak feshedilir.

MADDE 14- (Değişik:RG-11/9/2014-29116)

Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi hâlinde taşınmaz idareye 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 kiralanmasına talep edilmesine rağmen, bu talebin idarece uygun görülmemesi halinde; kira süresinin sona erdiği tarih ile taşınmazın kiraya verilmesinin uygun görülmediğinin bildirildiği 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 15- Kiracı kira dönemi boyunca yapılacak imalat ve satış faaliyetleri dolayısıyla, 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununda öngörülen belge düzenine uymak zorundadır. Kira dönemi boyunca çeşitli tarihlerde üç kez bu zorunluluğa uyulmadığının tespit edilmesi hâlinde, sözleşme idarece tek taraflı olarak feshedilecektir.

Mahalli idareler, sosyal sigortalar, vergi daireleri, meslek odaları ve benzeri kuruluşlara ödenmesi gereken vergi, resim, harç, prim ve eğitime katkı payı ile benzeri yükümlülüklerden dolayı idare hiçbir zaman sorumlu tutulmayacak, bu yükümlülükler kiracı tarafından karşılanacaktır. Bu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi hâlinde sözleşme feshedilecektir.

MADDE 16- Bu sözleşme konusu iş için yapılacak her türlü tebligat kiracının göstermiş olduğu adrese veya varsa sözleşme konusu yer adresine yapılacaktır. Adres değişikliği olup da kiracı tarafından bildirilmediği takdirde, gösterilen adrese veya varsa sözleşme konusu taşınmaz adresine yapılan tebligat geçerlidir.

MADDE 17- Kira şartnamesi bu sözleşmenin ekidir.

MADDE 18- İhtilafların çözüm yeri İstanbul icra daireleri ve mahkemeleridir.

MADDE 19- Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hâllerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Türk Standardları Enstitüsü Taşınır ve Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 20- 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 zorundadır. 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 21- Kiracı, binanın korunması gereken tarihi bir yapı olması sebebiyle 7. 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 22- Kiracı, binanın elektrik, su, doğalgaz, internet vb. hizmetleri için kendi üzerine abonelik yaptıracaktır.

MADDE 23- KDV, vergi, harç vb. ödemeler kiracıya aittir.

MADDE 24- Her türlü ödeme TSE'nin 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.)

TARAFLAR

İDARE YETKİLİSİ

KİRACI