

**İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİNDE YER ALAN  
458 ADA 38 PARSEL NO.LU TAŞINMAZIN  
AÇIK ARTIRMA İLE KİRALAMA ŞARTNAMESİ**

- 1- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (bundan böyle İDARE olarak anılacaktır) mülkiyetindeki; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, İdaremiz mülkiyetindeki toplam 20.000,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 458 ada 38 parsel no.lu taşınmazın 5 (beş) yıllığına 6 aylık 1.200.000-TL(birmilyonikiyüzbinTL), + KDV muhammen bedel üzerinden Emlak Yönetim Hizmetleri ve Tic. A. Ş. (Bundan böyle EMLAK YÖNETİM olarak anılacaktır.) tarafından düzenlenecek Açık Artırma toplantısında alınacak tekliflerin İdare tarafından değerlendirilmesi yöntemiyle kiralamaya sunulmuştur.
- 2- Açık Artırma toplantısı, Bilkent Otel ve Konferans Merkezi Çankaya/ANKARA ile Halkalı Hizmet Binası Halkalı/İSTANBUL adreslerinde ve www.emlakmuzayede.com.tr'den internet bağlantıları ile 29/08/2024 Perşembe günü (saat 10:30 itibariyle başlayacaktır.) yapılacaktır. Teklifler toplantılar sırasında açık teklif alma (açık artırma) yöntemiyle alınacaktır.
- 3- Açık Artırma Toplantısına katılacak olan gerçek veya tüzel kişiler, katılım teminatı olarak toplantı öncesinde EMLAK YÖNETİM'in Halk Bankası A.Ş. Halkalı Şubesi nezdindeki TR29 0001 2009 8780 0010 2608 02 IBAN no.lu hesabına veya toplantı günü salonlarda kurulacak veznelere taşınmaz için 15.000,00-TL (OnbeşBinTL) katılım teminatı ödemek zorundadırlar. Katılım teminatını ödeyen ve teklif vermek için işbu şartnameyi imzalayan her bir gerçek veya tüzel kişiye her bir katılım teminatı için bir bayrak numarası verilecektir. Katılımcılar en yüksek teklif sahibi olduklarında kullandıkları bayrağı teslim edeceklerdir.
- 4- Katılım teminatı tahsilat makbuzu, her sayfası teklif sahibi tarafından imzalanmış işbu şartname, teklif veren tüzel kişi ise; temsile yetkili olduğunu gösterir yetki belgesi, imza sirküleri, vekâleten katılacaksa; gerçek veya tüzel kişiyi temsile, ilzama, teklif vermeye, ihaleye katılmaya, ihale bedelini ödemeye v.b. yetkili olduğuna dair özel yetkiyi içeren vekaletname toplantı öncesi EMLAK YÖNETİM yetkililerine salonlardaki stant da teslim edilecektir.
- 5- Bayrak sahipleri bizzat, yetkilileri ve/veya vekilleri aracılığıyla veya önceden EMLAK YÖNETİM'den mutabakat/muvafakat alınmak kaydıyla salon görevlileri kanalıyla telefonla veyahut internetten doğrudan teklif vererek artırmaya katılabileceklerdir.
- 6- Taşınmaz hakkında internet sitesinde yayınlanan veya e-posta yoluyla gönderilen tanıtım broşür, katalog, kitapçık ve ilanlarda verilen bilgiler ile diğer bilgiler taahhüt niteliğinde olmayıp genel bilgi niteliğindedir.  
Teklif verenler taşınmazı mevcut durumu ile (kiracı, hasar, hisse, işgal, imar, iskan, tapu v.b. bilgileri) görmüş, incelemiş, beğenmiş ve kabul etmiş sayılacak olup; bu konuda gelecekte İDARE'den/ EMLAK YÖNETİM'den herhangi bir itiraz ve talepte bulunmayacaktır.
- 7- İDARE; tanıtım amaçlı broşür, kitapçık, ilan v.b. yayınlarda yer alan taşınmazı, toplantı öncesinde veya toplantı sırasında kiralamadan çekmeye, toplantı başkanı da teklif alma sırasını değiştirmeye yetkilidir.
- 8- Kira bedelleri, 6 ayda bir, peşin olarak ödenecek olup, her ödeme döneminde, bir önceki dönemde oluşan ve bir önceki altı aylık dönem için TÜİK tarafından belirlenen 6 aylık Yİ-TÜFE artış oranı baz alınarak kira bedellerine artış uygulanacaktır.
- 9- En yüksek teklifi veren teklif sahibi, teklif alma toplantısı sonunda, teklif bedeli (5 yıllık kira bedeli) üzerinden %4'lük teminatı en geç toplantıyı takip eden 2 (iki) iş günü mesai bitimine kadar İdarenin T.C. Ziraat Bankası Ankara/Bilkent Şubesindeki IBAN: **TR11 0001 0017 6205 3830 0750 69** no.lu hesabına ödeyecek ve ödemeye ilişkin dekontu EMLAK YÖNETİM yetkililerine teslim edecektir.
- 10- Toplantıda verilen en yüksek teklifler, teklif sahiplerinin %4'lük teminatları yatırmış olmaları halinde İdarenin onayına sunulmak üzere en geç 3 (Üç) iş günü içerisinde İDARE'ye EMLAK YÖNETİM tarafından teslim edilecektir. İhale, İDARE'nin onayı ile kesinleşecektir. İDARE, ihalede 2886 sayılı yasaya ve 4734 sayılı yasaya tabi olmadığından, ihaleyi, teklif verene yapıp yapmamakta veya iptal etmekte serbesttir. İDARE'nin kiralamadan vazgeçmesi halinde, EMLAK YÖNETİM'e yatırılmış olan

katılım teminatları ile İDARE'ye yatırılan %4'lük teminat tutarları iade edilecektir. Teminatların iade edilmesine kadar geçecek süreye ilişkin İDARE/ EMLAK YÖNETİM'den faiz, tazminat, v.b. herhangi bir talep hakkı bulunmayacaktır.

**11-** Teklif verenler işbu şartnamenin tüm hükümleri çerçevesinde ihale anında ulaştıkları teklif bedelleriyle bağlıdır. Kiralama Sözleşmesi imzalanana kadar en yüksek 3 teklif sahibinin de katılım teminatları alıkonulacaktır. En yüksek teklifi verenin teminatlarını yakmak suretiyle teklifinden vazgeçmesi halinde; İDARE, tekliflerde sırayla en yüksek 3 teklifi veren katılımcılara kiralama yapabilir. Bu durumda 2. ve 3. teklif sahipleri teklif bedelleri ile en yüksek teklif verenin hak ve yükümlülüklerine sahip olur.

**12-** İhale sonucunun tebliğ edildiği tarihten itibaren 10 (on) gün içerisinde, KİRACI ile İDARE arasında sözleşme bağlanacak olup bu aşamada İDARE'nin teminat şartlarına uyulacaktır. Kabul edilen 6 aylık kira bedelinin tamamını nakden ve defaten İDARE'nin T.C. Ziraat Bankası Ankara/Bilkent Şubesi nezdindeki IBAN: **TR11 0001 0017 6205 3830 0750 69** no.lu Kira Tahsilatları hesabına peşin olarak yatıracaktır. Sözleşme aşamasında; 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu gereği kira bedeli ve toplam kiralama süresi üzerinden hesaplanan tutara ait yatırılması zorunlu olan ihale karar pulu (% 5.69) ve sözleşme damga vergisi (% 1,89) tutarını İDARE'nin T.C. Ziraat Bankası, Ankara, Bilkent Plaza Şubesi nezdindeki IBAN: **TR05 0001 0017 6205 3867 4667 37** no.lu hesabına kiracı Adı Soyadı/Ünvan, kiralamaya konu taşınmaz bilgilerini içeren dekont ile ödeyecektir. Kiracı ödemelere ilişkin dekontları, EMLAK YÖNETİM'e teslim ettikten sonra kiralama sözleşmesi imzalamaya hak kazanacaklardır. (EMLAK YÖNETİM banka dekontlarını sözleşme ile birlikte İDARE'ye göndermek zorundadır.)

Mücbir sebepler dışında süre uzatımı verilmeyecektir.

Mücbir sebepler

- a) Doğal afetler,
- b) Kanuni grev,
- c) Genel salgın hastalık,
- d) Kısmi veya genel seferberlik ilanı,
- e) Gerekliğinde İDARE tarafından belirlenecek benzeri diğer haller,

**13-** Kiralamaktan vazgeçen veya %4'lük teminat bedelini veya peşinat bedeli ile damga vergisi ve karar pulu bedellerini süresinde yatırmayan veya yatırıp da süresinde sözleşmesini imzalamayan teklif sahibinin hakkı iptal edilerek, herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın, yatırılan katılım teminatı ve %4'lük teminatı İDARE'ce irat kaydedileceği gibi, EMLAK YÖNETİM de tahsil edilen/edilecek olan %2 oranında cezai şart +KDV'yi almaya hak kazanacaktır. İDARE ve teklif verenden kaynaklanmayan nedenlerle, teklif alınan taşınmazın kiralanamaması halinde, katılım teminatı ile birlikte EMLAK YÖNETİM tarafından tahsil edilen komisyon da teklif verene iade edilecektir.

**14-** 03 Mayıs 2006 tarih ve 26157 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Ayni Hak Tesisi ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği'nin 7.maddesinde belirtilen kişiler ihaleye katılamaz. İhalede en yüksek teklifi verenin İDARE personeli olduğunun anlaşılması halinde İDARE; katılım teminatını irat kaydetmeye yetkili olduğu gibi, EMLAK YÖNETİM de tahsil edilen %2,00 komisyon+KDV'yi almaya hak kazanacaktır.

**15-** Açık Artırma toplantısında teklif veren ve İdarece teklifi kabul edilen teklif sahibi, EMLAK YÖNETİM'e kira bedeli üzerinden % 2 hizmet bedeli + KDV ödeyecektir. İDARE, teklif sahibi tarafından hizmet bedeli ve ilgili KDV'nin EMLAK YÖNETİM'e ödendiğine dair fatura kendisine ibraz edilmeden kiralama işlemini gerçekleştirmeyecektir.

**16-** Kiralamaktan vazgeçen veya %4'lük teminat veya peşinat bedeli ile damga vergisi ve karar pulu bedellerini T.C. Ziraat Bankası'na müracaatla Arsa Tahsilat Sisteminden yapmayan, süresinde yatırmayan veya yatırıp da süresinde sözleşmesini imzalamayan teklif sahibinin hakkı iptal edilerek, herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın, yatırılan katılım teminatı ve %4'lük teminatı İDARE'ce irat kaydedileceği gibi, EMLAK YÖNETİM de tahsil ettiği %2 + KDV hizmet bedelini irat kaydedecektir.

*İDARE ve teklif verenden kaynaklanmayan nedenlerle, teklif alınan taşınmazın kiralananmaması halinde, katılım teminatı ile birlikte EMLAK YÖNETİM tarafından tahsil edilen hizmet bedeli de teklif verene iade edilecektir.*

- 17-** Toplantı başkanı, toplantı ortamını bozan, toplantıyı engelleyici hareketlerde bulunan kişileri toplantı salonundan çıkarma yetkisine haizdir. Bu konuda hiçbir itiraz, ihaleyi fesih v.b. hakkı bulunmadığını toplantıya katılanlar kabul ve taahhüt eder.
- 18-** Toplantıda herhangi bir teklif vermeyenler; katılım teminatlarını, toplantının sona erdiği tarihi takip eden 5 (Beş) iş günü sonunda iade alabileceklerdir.
- 19-** Teklif veren tarafından yatırılan katılım teminatı ve %4'lük teminat; kiralamanın kesinleşmesinden sonra kira bedelinden düşülecektir. Peşin kira nedeniyle %4'lük teminatı yatırmak zorunda kalan ve ihaleyi kazanamayan teklif sahiplerinin İDARE hesabına yatırmış oldukları %4'lük teminatları ihale sonuçlandıktan (sözleşme imzalandıktan) sonra en geç 5 (Beş) iş günü içerisinde iade edilir.
- 20-** Kiracı aşağıdaki şartlara uymak zorundadır:
- Yapacağı iş ve işlemler ile ilgili tüm kanun ve yönetmelik hükümlerine uyacaktır. Söz konusu hükümlerin uygulanması konusunda İDARE herhangi bir sorumluluk almaz. Tüm sorumluluk Kiracı'ya aittir.
  - Kiracı sabotaj, yangın ve çeşitli tehlikelere karşı her türlü tedbiri almak; gerektiği takdirde taşınmazın genel görünüm ve taşınmazın değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak ve tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur ve benzeri nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyanı İDARE'ye ödemek zorundadır.
  - Kiracı kiraladığı taşınmaz malı kendi malıymış gibi kullanmaya ve bozulmamasına; esef ve meziyetlerini, şöhret ve itibarını kaybetmesine meydan vermemeye mecburdur.
  - Kiralanan yerin su, elektrik, havagazı, yakıt masrafları, kapıcı, bekçi, çevre temizlik vergisi, Emlak vergisi vb. tüm taşınmaz ve işletme giderleri ile kullanımdan doğacak koruma, bakım ve onarımların tamamı kiracıya aittir.
  - Kiralanan taşınmaz mal, kiralayan kiracı tarafından herhangi bir suretle tahrip ve tadil edilirse, İDARE kira sözleşmesini bozabileceği gibi, bu yüzden vukua gelecek zarar ve ziyanı protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kiracı tazmine mecburdur. Vaki zararın üçüncü şahıs tarafından yapılmış olması mal sahibinin bunu kiracıdan talep hakkına tesir etmez.
  - Kiralanan taşınmazın tamiri lazım gelir yahut üçüncü bir şahıs onun üzerinde hak iddia ederse, kiracı hemen İDARE'ye haber vermeye mecburdur. Haber vermezse zarardan sorumlu olacaktır. Kiracı zaruri onarımların yapılmasına müsaade etmeye mecburdur.
  - Kiralanan taşınmaz malın; kullanılması için lazım gelen temizleme ve ıslah masrafları kiracıya aittir.
  - Kiracı sözleşme süresinin son ayı içinde kiralanan taşınmazı görmeye gelen taliplerin gezip görmesine ve vasıflarını incelemesine karşı koyamaz.
  - Kira süresi bittiği halde, kiralanan taşınmaz malı, boşaltmadığı takdirde kiracı, İDARE'nin bundan doğacak zarar ve ziyanı tazmin edecektir.
  - Kiracının kendisinin, kendisiyle birlikte yaşayan kimselerin yahut işçilerin sıhhati için ciddi bir tehlike teşkil edecek derece ve mahiyette bulunmayan şeyler için kiralanan taşınmaz malı tesellümünden imtina ve kira müddeti içinde zaruri halinde sözleşmeyi bozmaya yahut kiradan bir miktar kesmeye talepte bulunamaz.
  - Kiracının kiralanan taşınmazın içinde ve dışında yaptıracığı tezyinat masrafları kendisine ait olacak ve sözleşme süresi bittiğinde yapılan her türlü masraf için tazminat istemeye hakkı olmayacaktır.
  - Kiracı İDARE'nin rızası olmadan masrafı bütünüyle kendisine ait olmak üzere şehir suyu, havagazı, elektrik alabilecek ve radyo ve televizyon aboneliği gibi hizmet mukabil alınan çeşitli ücret ve resimler ve demirbaş telefon varsa bunun abone ücreti kiracıya ait olacaktır.

- m) Kiracı kiraladığı taşınmaz mal üzerinde, İDARE ve diğer kamu tüzel kişileri tarafından yapılacak yahut yaptırılacak çalışmalara azami kolaylığı göstermek zorundadır. Bu çalışmalar nedeniyle herhangi bir zarar ve ziyan talebinde bulunamaz.
- n) Kiracı kiraladığı taşınmazı, toplum huzurunu bozacak faaliyetlerde kullanmayacağını kabul ve taahhüt eder.
- o) Kiralama süresi boyunca, kiralayan tarafından gerekli güvenlik önlemlerinin alınması ve kiralama süresi sonunda sahanın rehabilitasyonunun sağlanarak İdare'ye teslim/iade edilmesi gerekmektedir.

**21-** Taşınmaz malı kiralayan ortaklardan birisine kiralanan taşınmazda çekilen ihtar ve açılan tespit, akdın feshi, tahliye ve alacakların tahsili davası ve icra takibatı bütün ortaklar hakkında da geçerlidir. Müşterek kiracılar birbirleri için müşterek borçlu ve müteselsil kefildirler. Ayrıca da, müşterek kiracılar için düzenlenecek kira sözleşmelerine de müşterek kiracıların birbirleri için müşterek borçlu ve müteselsil kefil sıfatıyla imza bölümleri açılacaktır.

**22-** Teklif sahiplerinin şartnamede gösterdikleri açık adreslerine, telefon numaralarına, e-mail adreslerine yapılan tebligatların, adres değişikliği v.b. herhangi bir nedenle adrese geç ulaşması, tebligatın yapılamaması ve postadaki gecikmeler nedeniyle teklif verene geç ulaşmasından İDARE/EMLAK YÖNETİM sorumlu değildir.

**23-** İş bu Kiralama Şartnamesi, Gayrimenkul (Arsa) Kira Sözleşmesi ile Satış Listesi, arsa satış ihalesi dökümanı olup; iş bu şartnamenin imzalanması ile tüm bu evrakların istekliler tarafından incelenip bilgi alındığı kabul edilir.

**24-** Uyuşmazlıkların çözümünde EMLAK YÖNETİM'in ses ve görüntü kayıtları da muteber, bağlayıcı, kesin ve münhasır delil teşkil edecek olup, bu madde H.M.K.193 maddesi anlamında yazılı delil sözleşmesi niteliğindedir.

**25-** Kiralama ile ilgili işlemlerden doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde Ankara mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

**26-** İş bu 26 maddelik Açık Artırma Şartnamesini okuduğumu ve kabul ettiğimi beyan ederim.

..... /..... /2024

T.C.KİMLİK NO : .....

(Şirketlerde Ticaret Sicil No:)

EHLİYET NO : .....

ADI SOYAD/ÜNVAN : .....

VERGİ NO : .....

AÇIK ADRESİ : .....

TELEFON NO : .....BAYRAK NO : .....

FAKS NO : ..... İMZA :

GSM NO : .....

TEMİNATIN İADESİNİ İSTEDİĞİNİZ BANKA VE HESAP NUMARASI :

**NOT :** Şartnameyi imzalayan gerçek ve/veya tüzel kişinin, yatırmış ve/veya yatıracığı tüm teminatların yatırıldığı ve iadesi istenilen hesaplar aynı olmalıdır.