

**İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİNDE YER ALAN
458 ADA 38 PARSEL NO.LU TAŞINMAZA AİT KİRA SÖZLEŞMESİ**

MADDE 1 – TARAFLAR :

KİRALAYAN : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
Bilkent Plaza B1 Blok 06800 Bilkent/ANKARA

KİRACI :

MADDE 2 – TANIMLAR :

İDARE : İşbu sözleşmede;
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
Bilkent Plaza B1 Blok 06800 Bilkent/ANKARA

KİRACI :

TAŞINMAZ : İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, İdaremiz mülkiyetindeki toplam 20.000,00 m² yüzölçümlü 458 ada 38 parsel no.lu taşınmazı

İfade etmek üzere kullanılmıştır.

MADDE 3- KONUSU:

İşbu sözleşmenin konusu, mülkiyeti İDARE' ye ait; TAŞINMAZ'ın kiralanması, süre bitiminde sözleşme kapsamında İDARE'ye teslim edilmesidir.

MADDE 4- KİRANIN BAŞLAMA VE BİTİM TARİHLERİ :

İşbu Sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 5 (beş) yıldır.

MADDE 5- KİRA BEDELİ VE ÖDEME ŞEKLİ:

5. 1-Taşınmazın 6 aylık kira bedeli (KDV hariç) **1.200.000-TL**'dir. Kira bedelleri, 6 ayda bir peşin 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.

5.2-KİRACI, taşınmazın 6 aylık kira bedelini, sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 5 iş günü içerisinde, İDARE'nin T.C. Ziraat Bankası Ankara/Bilkent Plaza Şubesi nezdindeki IBAN: **TR11 0001 0017 6205 3830 0750 69** no.lu Kira Tahsilatları hesabına açıklamalı olarak peşin yatıracaktır.

5.3-Kira bedelinin ödenmesinde (ödemesiz dönem de dahil) %20 KDV peşin olarak ödenecektir.

5.4-Süresinde ödenmeyen kira bedeli en geç 1 ay içerisinde ve gecikme (temerrüt) faizi uygulanarak ödenir.

5.5- KİRACI ile İDARE arasında sözleşme bağlanacak olup bu aşamada İDARE'nin teminat şartlarına uyulacaktır. 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: TR 6800 0100 1762 0538 6662 5001 no.lu hesabına KİRACI Adı

Soyadı/Ünvan, taşınmazın bulunduğu şehir, ada/parsel numarası, Damga Vergisi/Karar Pulu ibarelerini belirten dekont ile ödeyecektir.

KİRACI ödemelere ilişkin dekontları, İDARE'ye teslim ettikten sonra kiralama sözleşmesi imzalamaya hak kazanacaklardır.

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,

MADDE 6- KİRALANAN TAŞINMAZIN 3. ŞAHİSLARA DEVİR İŞLEMLERİ:

6. 1- Kiralanan taşınmaz malın bir bölümü yahut tamamı İDARE'nin izniyle, üçüncü şahıslara devir olunabilir.
6. 2- Devredecek KİRACI'nın;
 - a- Kira borcunun bulunmaması,
 - b- Taşınmazın tahliyesi için hakkında kesinleşmiş bir kararın bulunmaması,
6. 3- Devralmak isteyen gerçek ve tüzel kişinin;
 - a- Kiralanana ait belirlenecek yeni kira bedeli ve yeni şartları kabul etmesi,
 - b- Mali bakımdan yeterli olduğunun belgelenmesi, muteber kefiller göstermesi,
 - c- İlk KİRACI'da aranan şartları taşıması,
 - d- Sözleşme Şartnamedeki şartları kabul ve taahhüt etmesi hallerinde, İDARE Sözleşmenin devrine izin verebilecektir.
- 6.4-İDARE kiralamayı, KİRACI'ya yapıp yapmamakta veya iptal etmekte serbesttir. Kiralamaktan vazgeçen veya süresinde sözleşmesini imzalamayan KİRACI'nın hakkı iptal edilerek, herhangi bir ihtara gerek kalmayacaktır.

MADDE 7- TAŞINMAZIN TAHLİYESİ:

- 7.1-Taşınmaz; Kira Sözleşmesinin imzalandığı tarihten itibaren 5 (beş) yıl sonra Sözleşme ve Şartnamede belirtilen şartlarla boş olarak tahliye edilecektir.
- 7.2-Kira süresi bittiği halde, kiralanan taşınmaz malı, boşaltmadığı takdirde KİRACI, İDARE'nin bundan doğacak zarar ve ziyanı tazmin edecektir.
- 7.3-KİRACI'nın kiralanan taşınmazın içinde ve dışında yaptıracığı tezyinat masrafları kendisine ait olacak ve sözleşme süresi bittiğinde yapılan her türlü masraf için tazminat istemeye hakkı olmayacaktır.
- 7.4-KİRACI, belirtilen şartlara uygun beyanda bulunmadığının sonradan ortaya çıkması durumunda taşınmaz hiçbir ihtara gerek kalmaksızın tahliye edeceğini kabul ve taahhüt eder.
- 7.5-Taşınmaz malı kiralayan ortaklardan birisine işyerinde çekilen ihtar ve açılan tespit, akdin feshi, tahliye ve alacakların tahsili davası ve icra takibatı bütün ortaklar hakkında da geçerlidir. Müşterek KİRACI'lar birbirleri için müşterek borçlu ve müteselsil kefilidirler. Ayrıca da, müşterek KİRACI'lar için düzenlenecek kira sözleşmelerine de müşterek KİRACI'ların birbirleri için müşterek borçlu ve müteselsil kefil sıfatıyla imza bölümleri açılacaktır.

MADDE 8- KİRACININ UYMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR:

8. 1-KİRACI, taşınmazı mevcut durumuyla görmüş ve kabul etmiş sayılır. Taşınmaza ilişkin fuzuli işgal veya diğer sebeplerle ilgili İDARE'den hiçbir talepte bulunamaz ve taşınmaz üzerinde başkaca herhangi bir değişiklik isteyemez veya hak ve alacak talebinde bulunamaz. Kira Sözleşmesinin bitimi halinde ise taşınmaz üzerine yapılmış olan yatırımların tamamı dikkate alınmaz ve KİRACI tarafından herhangi bir hak iddia edilemez.
8. 2-KİRACI tarafından herhangi bir inşa yapılmışsa, Sözleşmenin feshi halinde bu inşaatların kaldırılmasının İDARE'ce talep edilmesi halinde bedeli KİRACI'ya aittir. Ayrıca, KİRACI tarafından TAŞINMAZ üzerinde depolanan her nevi malzemenin (moloz, hafriyat, hurda, v.b.) boşaltılması ve tahliyesi de KİRACI'nın sorumluluğundadır.
8. 3-KİRACI tarafından Sözleşmenin fesih tarihine kadar taşınmazla ilgili 3. şahıslarla yapılacak sözleşmeler için İDARE'den izin alınacak olup, KİRACI ile üçüncü şahıslar arasında yapılmış olan alt Sözleşmelerden KİRACI sorumludur. Bu hususta İDARE'nin hiçbir sorumluluğu bulunmamaktadır.
- 8.4-Sözleşme yapıldıktan sonra KİRACI'nın, kiralananı teslim almaya yanaşmaması, KİRACI'nın taahhüdünden vazgeçmesi yahut taahhüdünü Sözleşme hükümlerine göre yerine getirmemesi, kiralananı Sözleşmenin bitiminden önce terk etmesi hallerinde, İDARE kiralanan taşınmazı Sözleşmeye uygun olarak KİRACI'nın kullanımına hazır durumda buldurmuş sayılır ve KİRACI kira bedelinin tamamını ödemekle yükümlüdür. İDARE geri kalan süre için taşınmazı yeniden kiralayabilir.
8. 5-KİRACI'nın kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, belediye yahut ilgili kurum ve kuruluşlarca faaliyetlerinin yasaklanması ve her ne sebeple olursa olsun işletme ruhsatının iptal edilmesi hallerinde olduğu gibi KİRACI'nın faaliyetlerinin aksaması, İDARE'ye karşı kira ödememe gerekçesi olarak ileri sürülemez.
8. 6-Sözleşmenin 8.4 maddesi sonucu yeniden yapılacak ihale sonucundan İDARE'nin doğacak zararı KİRACI tarafından ödenir. Bu durumda ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın Kesin Teminat gelir kaydedilir. Gelir kaydedilen Kesin Teminat, KİRACI'nın borcuna mahsup edilmez.
8. 7-KİRACI, Sözleşme'ye konu taşınmazın kiralandığı tarihten itibaren önceki döneme ilişkin olarak İDARE'yi ilzam edecek hiçbir başvuru ve rücu hakkının olmadığını kabul, beyan ve taahhüt eder.
8. 8-KİRACI tarafından yapılmış her türlü uygulamadan kaynaklanan cezalarda tüm sorumluluk KİRACI'ya aittir.
8. 9-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.

MADDE 9- SÖZLEŞMENİN FESHİ:

- 9.1-KİRACI, Sözleşme hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda, İDARE'nin en az 10 iş günü süreli ve sebepleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumun devam etmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye, hüküm almaya gerek kalmaksızın Sözleşme feshedilir.
- 9.2- İşbu sözleşme KİRACI'nın iflası durumunda da feshedilir.

9.3- İşbu sözleşme, İDARE tarafından gerekçe gösterilerek, 1 aylık ihbar süresi sonunda her zaman feshedilebilir.

9.4- KİRACI'dan kaynaklanmayan sebeplerle işin tanımında belirtilen işlerin, yasal olarak yapılamayacağı (ruhsat v.b. alınmaması) belgelenmesi durumunda, İDARE'ce sözleşme feshedilebilecek olup, bu takdirde KİRACI, sözleşme tarihinden fesih tarihine kadar güncel kira bedelini (sözleşme tarihinden itibaren 1 yılı geçen süreler için Yİ-ÜFE güncellemesi yapılarak) ödemekle yükümlüdür.

9.5- Sözleşmenin feshine ve yaptırımlara ilişkin uygulamada İdare'nin tek taraflı seçme hakkı mevcuttur.

MADDE 10- TEBLİGAT:

Taraflar Sözleşmede yazılı adreslerinin Kanuni tebligat adresi olarak kabul ettiklerinden adres değişikliği diğer tarafa noter marifetiyle yazılı olarak bildirilmedikçe bu adrese yapılacak tebligatlar geçerli olacaktır. Gönderilen tebligatların, adres değişikliği v.b. nedenlerle adrese geç ulaşması, tebligatın yapılamaması ve postadaki gecikmeler nedeniyle KİRACI'ya geç ulaşmasından İDARE sorumlu değildir.

MADDE 11- İDARE'NİN YETKİSİ:

11. 1- İşbu Sözleşmeden doğacak her türlü ihtilaflar nedeniyle İDARE'nin dava açmaya ve İcra takibi yapmaya yetkisi vardır.

11. 2-İDARE Sözleşme süresi içinde veya sürenin bitimini müteakip bu taşınmazı kendi usullerince satabilir.

11. 3- İDARE'nin dava ve takip açma yetkilerini KİRACI peşinen kabul etmiştir.

MADDE 12- UYUŞMAZLIK HALİ:

İşbu Sözleşmenin yorumundan ve uygulanmasından kaynaklanabilecek uyuşmazlıkların çözümü için Ankara Mahkeme ve İcra Dairelerinin yetkili olduğunu taraflar kabul etmişlerdir.

MADDE 13- YÜRÜRLÜK:

13 maddeden ibaret işbu Sözleşme .../.../2024 tarihinde imzalanmasıyla, taraflarca Sözleşmedeki şartlar kabul ve taahhüt edilmiş olarak yürürlüğe girer.

EK: Taşınmazın Krokisi

KİRACI

.....
.....

Adına

KİRALAYAN

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM
DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
Adına