

TAHSİSLİ TAŞINMAZLARDAKİ TİCARİ AMAÇLA KULLANILACAK

YERLERE AİT KİRA SÖZLEŞMESİ TASARISI

MADDE 1 – Kiraya verilecek taşınmazın;

İli : Batman
İlçesi : Batı Raman
Mahalle/Köyü : CİĞERLO Köyü
Mevkii : Harrato
Cilt No/Sayfa No : 13/1270
Ada No/Sayfa No : 2059
Parsel No/Sıra No : 2
Yüzölçümü : 633.111,80 m²
Hazine Payı : 1,00/
Cinsi : Tarla
Kiralanan Alan : Batı Raman Kampüs yerleşkesi içerisinde bulunan Merkezi
Kafeterya Binasının (393,84 m²) kiralanması

Kiracının;

Adı-Soyadı, Unvanı:

T.C. Kimlik No :

Vergi Kimlik No :

Tel :

MADDE 2- Taşınmazların kira süresi kira sözleşmesi imzalandığı tarihten itibaren 3 yıldır İdare gerekli gördüğü durumda 1 yıl sözleşme süresini uzatabilecektir.

MADDE 3- İlk yıl kira bedeli TL + (%20 KDV) (Değişik İbare: RG-11/9/2014-29116) olup, takip eden yıllar kira bedelleri ise bir önceki yıl kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan (RG-21/02/2019-30693) Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE- on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim oranında artırılması suretiyle bulunacak bedeldir.

Yıllık Kira bedelinin dörtte biri sözleşmenin düzenlenmesinden önce, kalanı üçer aylık dönemler halinde ödenir. (Ek cümle: RG-11/9/2014-29116). Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda (Değişik ibare: RG-11/9/2014) gecikme faizi uygulanır.

MADDE 4- Kiraya verilecek taşınmaz, kiracıya bulunduğu yerdeki Batman Üniversitesi ilgili birimce mahallinde tanzim edilecek tutanakla sözleşme tarihinden itibaren on beş gün içerisinde düzenlenecek bir tutanakla teslim edilir. Tutanakta teslim edilen yerdeki kapı, pencere, dolap, musluk, lavabo gibi levazımın tam ve sağlam olup olmadığı, kiraya verilecek taşınmaz içerisinde malzeme (ocak, masa, sandalye vb.) bulunuyorsa bunlarda çeşitleri ve değerleri itibarıyla ayrı ayrı belirtilir. Teslim tutanağı, yukarıda adı geçen daire yetkilileri ile kiraya verilen kuruluş veya şahıs tarafından imzalanır.

MADDE 5- Kiraya verilen taşınmazlar üzerinde 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 onarımı yapmak, arsa veya arazi ise değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal kusur gibi nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyarı Üniversitemize ödemek zorundadır.

Ayrıca kiracı taşınmazı teslim aldığı tarihten, Üniversitemize teslim ettiği güne kadar çevreye veya üçüncü kişilere vereceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dahil) 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 haller gibi mücbir sebepler ile sözleşmenin düzenlenmesinden sonra ortaya çıkan ve kamudan kaynaklanan hakkın kullanımını engelleyen sebepler hariç olmak üzere, kiracı sözleşmenin devamı süresince, 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. Kiralanan yerde işçi çalıştırabilmesi taşınmazın tahsisli olduğu idare amirinin yazılı iznine bağlıdır. Bu durumda çalıştırılacak işçilerin isim ve adresleri anılan idareye yazılı olarak bildirilir. İdare söz konusu kişiler hakkında gerekli araştırmalar yaptıktan sonra ve gerekli onayı verdikten sonra işçiler çalıştırılabilecektir. Yüklenici onayı verilen işçiler dışında hiç kimseyi çalıştıramaz.

Kiracının çalıştıracığı işçilerle ilgili idare tarafından eğitim kurumlarının iş ahlakına aykırı herhangi bir tespitte bulunması, kafeteryalara uygunsuz mal ve malzeme satışının ortaya çıkması, yasa dışı afiş, kitap, uyuşturucu madde malzemeyi bulundurması durumunda idare tarafından sözleşme tek taraflı feshedilecektir. Fesih durumunda kiracı hiçbir hak talebinde bulunamayacaktır.

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 derhal, sözleşmenin feshi halinde tebligatı müteakip 15 (on beş) gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır.

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

MADDE 11-Kesin teminatın miktarı ve süresi:

Yüklenici, sözleşme bedelinin %6 oranında kesin teminat yatıracaktır.

MADDE 12- (Değişik: RG-11/9/2014-29116)

Taşınmaza Bakanlığımızca ya da kamu idarelerince ihtiyaç duyulması veya taşınmazın herhangi bir sebeple hazine mülkiyetinden çıkması hallerinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilir, kiracı Üniversiteden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunamaz.

Kiracının; fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, kiralananı amacı dışında kullanması, taahhüdüne 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 hallerinde kira sözleşmesi, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 62. maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın idarece feshedilerek, kesin teminatı gelir kaydedilir ve cari yıl kira bedeli kadar 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. maddesi uyarınca işlem yapılır.

MADDE 13- 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 buda yukarıda belirtilen tutanakta yer alır.

MADDE 14- 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 15- (Değişik: RG-11/9/2014-29116) Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi halinde 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 erdiği tarihten itibaren taşınmazı teslim edeceği güne kadar geçen sürede cezai şart alınmaz, bu süre için kullanım bedeli ecrimisil tahsil edilir. Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılmasına ve tahliyenin geciktirilmesine neden olamaz. Sonradan sözleşme ve şartnamede yazılı hususlara yapılan itirazlar kabul edilmez.

MADDE 16- 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 zorunluluğa uyulmadığının tespit edilmesi halinde, sözleşme idarece tek taraflı olarak feshedilecektir.

Mahalli idareler, sosyal sigortalar, vergi daireleri, meslek odaları vb. 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 halinde sözleşme feshedilecektir.

MADDE 17- 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 18- İhtilafların çözüm yeri Batman İcra Daireleri ve Mahkemeleridir.

MADDE 19- Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

ÖZEL ŞARTLAR

- 1) Kiraya verilen yerde düşük dereceli olsa da bira dahil alkollü içkiler bulundurulamaz ve satışı yapılamaz
- 2) Söz konusu yerlerin elektrik, doğalgaz, su ve ısıtma tesisatı ayrılması teknik açıdan mümkün olduğu hallerde müstakil hale getirilecektir. Bunun mümkün olmaması halinde süzme sayaç takılarak yapılan tüketime (elektrik-doğalgaz-su vb.) ilişkin olarak hesaplanan bedel aylık olarak ödenecektir. Elektrik-doğalgaz-su giderleri bedellerini 5 iş günü içerisinde Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı veznesine veya Batman Vakıflar Bankasındaki TR470001500158007299678709 nolu İBAN hesabına yatırılarak alındı belgesi yada dekontun bir nüshası ilgili birime teslim edilecektir.
- 3) Kiracı kafeterya güvenliğinden ve kullandığı açık alanın temiz tutulmasından sorumludur. Bakım, onarım vb. işler kiracı tarafından yapılacaktır.
- 4) Kiracı, çalıştıracağı kişileri İş Kanunu Hükümlerine göre çalıştıracaktır. Kiracının çalıştırmış olduğu personelin tüm özlük hakları (maaş, ek mesai ücreti, SGK vb.) ile ilgili tüm sorumluluk tamamen kendisine ait olup, Üniversite ve İdaremizin herhangi bir sorumluluğu yoktur. Üniversiteye talep edilmesi halinde, kiracı tarafından çalıştıracak personel için Cumhuriyet Savcılığından alınacak adli sicil belgesi, ikametgah belgesi, nüfus cüzdanı fotokopisinin birer sureti ve ikişer adet fotoğrafı idareye verilecektir.
- 5) Kiracı, kiralanan alan dışında, Batman Üniversitesinin izni olmadan, banko, satış standı, çadır, reklam panosu asmak vb. ticari faaliyetlerde bulunmayacaktır. Ancak, Üniversitemizin uygun görmesi halinde, kiralanan alanın dışında kalan alanların bu türdeki ticari faaliyetlerde kullanılması mümkün olabilecektir.
- 6) Kiracı, İdare tarafından yetkilendirilen kişi veya kişilerce yapılacak denetim sonucunda, tespit ettirilecek eksik veya aykırılıkları 15 gün içinde gidermek ile yükümlüdür. 15 gün içinde tespit edilen eksik veya aykırılıklar giderilmediği takdirde gerekli cezai işlemler yapılacaktır.
- 7) İdarenin talebi üzerine Üniversitemiz Batı Raman Kampüsünde yer alan Kütüphane ve Beden Eğitimi ve Spor Yüksekokulunda bulunan büfelerin açılması zorunludur. Buralarda açılan büfelerde kullanılacak elektrik ve su giderleri yüklenici (kiracı) tarafından ödenecektir.
- 8) Kafeterya dışındaki kullanım alanları tamamen İdarenin inisiyatifindedir.

Bu sözleşme 19 madde ve 8 özel şarttan maddeden ibaret olup, İdare ve Yüklenici tarafından tam olarak okunup anlaşıldıktan sonra / / 2026 tarihinde 1 (Bir) nüsha olarak imza altına alınmıştır. Ayrıca İdare, Yüklenicinin talebi halinde sözleşmenin "aslına uygun idarece onaylı suretini" düzenleyip yükleniciye verecektir.

TARAFLAR

**İTA
KİRACI**

AMİRİ