Mülkiyeti / tasarruf hakkı Talas Belediyesine ait aşağıda yazılı adreste bulunan taşınmazın 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu uyarınca yapılan …/…./…… tarihli ihalesi sonucuna göre taraflar arasında imzalanan kira sözleşmesidir. …..

**MADDE 1. GENEL BİLGİLER**

|  |  |
| --- | --- |
| **Kiraya Veren** | TALAS BELEDİYE BAŞKANLIĞIYenidoğan Mahallesi Pazar Caddesi No:10 Talas-KayseriErciyes VD. 8160040793talasbelediyesi@hs03.kep.tr; gayrimenkul@talas.bel.tr |
| **KİRACININ** |
| **Adı Soyadı / Unvanı** |  | **T.C. Kimlik No/Vergi No:** |
|  |
| **İrtibat Telefonları** |  | **KEP / UETS veya** **e-Posta Adresi** |  |
| **İkamet Adresi** |  |

**KİRAYA VERİLECEK TAŞINMAZIN**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **İli – İlçesi** |  | **Yüzölçümü (m2)** |  |
| **Mahallesi** |  | **Ada/Parsel** |  |
| **Ne maksatla kullanılacağı** |  | **Faaliyet Konusu** |  |
| **Açık Adresi** |  |

 **MADDE 2. KİRA SÜRESİ**

 Kira süresi yer tesliminin yapıldığı tarihten itibaren …. (….) ay/yıldır.

 Buna göre; kiranın başlangıç tarihi …/…/……, bitiş tarihi …/…/……’dir.

 **MADDE 3. KİRA BEDELİ**

Kira bedeli ihale tutarı olup KDV hariç … … … .. … TL/… ’dir.

Ödeme şekli; … ……………………. ….

…….

…….

Sonraki dönem kira bedeli ise bir önceki …….. aynı döneminde TÜİK tarafından açıklanan on iki aylık ortalamalara göre TÜFE değişim oranında artırılması suretiyle dönemler halinde ödenecektir. Kira bedeli/taksitleri vadesinde ödenmediğinde, kiracı temerrüde düşmüş sayılır ve hiçbir ihtara gerek kalmadan belediyenin tahliye davası ikame hakkı vardır.

Kira bedelinin süresinde ödenmemesi halinde 6183 sayılı Amme Alacakları Tahsil Usulü Hakkındaki Kanunda belirtilen oranda gecikme faizi uygulanacaktır. Ayrıca kira akdi sonu beklenmeksizin temerrüt nedeniyle tahliye davası açılacaktır. Kiracı tarafından buna karşı bir iddiada bulunmayacaktır.

İkinci ve sonraki yılların kira bedelleri peşin ödenmek istenildiğinde cari yıl kira bedeli üzerinden tahsil edilir ve sonradan artış uygulanmaz.

 **MADDE 4. TAŞINMAZIN KİRACIYA TESLİMİ**

 Kiraya verilen taşınmaz, kiracıya tanzim edilecek tutanakla sözleşme tarihinden itibaren 15 gün içinde üzerindeki muhdesat ve müştemilat da gösterilmek suretiyle imzalanacak bir tutanakla teslim edilir. Sözleşme konusu taşınmazın önceki kiracısından devir şeklinde olduğundan iş bu sözleşme için yer teslimi yapılmış sayılacaktır.

 **MADDE 5. SABİT TESİSLER**

 Kiraya verilecek taşınmazlar üzerinde sabit tesis yapılamaz. Belediyeye haber vermeden iş yerinde tadilat yaptıramaz. Tadilat yapması gerektiğinde Belediye encümeninden müsaade almak suretiyle yapılacaktır. Encümen müsaade edip etmemekte serbesttir. İşyerinin bakım ve onarımı kiracıya aittir. Belediyece tadilat için gerekli müsaade alınmadan tadilat yapıldığı takdirde haber vermeden yapılan tadilat tahliye sebebidir.

 **MADDE 6. ÇEVRENİN KORUNMASI**

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

 **MADDE 7. SORUMLULUK**

 Kiraya verilen yerin sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri almak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya, badana gibi onarımını yapmak ve binanın değerini düşürmeyecek, özelliğini bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle vuku bulacak zarar Belediyeye ödeyecektir.

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

 Kiracının ihmal ve kusurundan dolayı kiraya veren herhangi bir zarara uğradığı takdirde kiracı bu zararı ödemekle yükümlüdür.

 Kiracı herhangi bir sabotaj, kaza, yangın veya doğal afet ve benzeri sebeplerin vukuunda, sigortadan tahsil edilecek bedel, öncelikle tesisin yenilenmesi ve eski haline getirilmesi için harcanacak, sigortadan alınan meblağ tesisin yenilenmesi veya eski haline getirilmesine yetmediği takdirde, eksik kalan kısım kiracı tarafından karşılanacaktır. Bunun için kiraya verenden veya mülk sahibi belediyeden hiçbir talepte bulunulmayacaktır. İşyeri için yaptırılacak sigorta poliçelerinin birer sureti, bilgi için Talas Belediyesine sunulacaktır.

İş yerinin elektrik, su, doğalgaz, ısıtma, telefon, çevre temizlik vergileri vs. masrafları ve bunların abonelik bedelleri ile ortak yönetim giderleri kiracıya aittir. İşyerlerine daha önceden tesis olunan elektrik, su, doğalgaz gibi abonelikler, sözleşmenin yapılmasından itibaren en geç 30 gün içerisinde, ilgili kurumlarca kiracı adına düzenlenmesi sağlanacaktır. Bunlardan dolayı gelecek borç ve cezayı kiraya veren veya Belediye kabul etmeyecektir.

Kiracı, işyerinde;

 a-Belediyenin çalışma ruhsatında belirlediği işleri yapabilir.

 b-Her türlü alkollü içecekler (Bira dahil) satılamaz ve bulundurulamaz.

 **MADDE 8. SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİK TALEBİNDE BULUNMAMA**

 Tabii afetler (yangın, deprem, su basması vs.), ülkede genel veya tesisin bulunduğu yerde kısmi seferberlik ilanı, genel veya kısmi grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkansızlıkların 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, sözleşmenin niteliğinin değiştirilmesi, kira bedelinin indirilmesi, kiralanan alanın yüzölçümünün değiştirilmesi vb. talebinde bulunamaz.

 **MADDE 9. SÖZLEŞMENİN DEVRİ VE ORTAK ALIMI**

 Belediyenin haberi ve izni olmadan kiracı, bu hakkının bir kısmını veya tamamını devredemez ve getirilen hak ve mükellefiyetleri 3’üncü kişi ile sonradan herhangi bir şekilde paylaşamaz.

Devir ve temlik edilmek veya işyerine ortak alınmak istenildiği takdirde belediye encümenin muvafakatı ile mümkün olacaktır. Encümen müsaade edip etmemekte serbesttir.

 Kiracı, kiraya verilen taşınmazı amacı dışında kullanamaz.

 **MADDE 10. TAHLİYE YÜKÜMLÜLÜĞÜ**

 Kiracı kira süresinin bitiminde derhal, sözleşmenin feshi halinde tebligatı müteakip 30 gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır.

 Bu kira sözleşmesinin bitiş tarihi itibarıyla Talas Belediyesi tarafından işyerinin ihalesi yenilendiğinde, kira bedeli yapılacak olan ihale sonucunda belirlenecektir. Kiracı yeni ihaleye girmediği veya ihaleyi tekrar alamadığı zaman hiçbir ihtara ve tebligata gerek olmadan tahliye edeceğini şimdiden kabul etmiş sayılır. İhtilaf halinde kira tespit davası açılacak olup, kiracı buna karşı bir itirazda bulunmayacaktır.

 Kiracı taşınmazı tahliye etmezse, 2886 sayılı Kanunun 75 inci maddesi ve 6098 sayılı Kanunun ilgili hükümlerine göre kiracının tahliyesi sağlanacaktır.

 **MADDE 11. FESİH YETKİSİ**

 Taşınmaza Belediye ya da kamu kurum ve kuruluşlarınca ihtiyaç duyulması veya taşınmazın satışı halinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilir, kiracı Belediyeden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunamaz.

 Kiracının kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, işletme ruhsatının her ne sebeple olursa olsun iptal edilmesi veya taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi hallerinde (taksitlerin süresinde ödenmemesi dahil) 6098 sayılı kanunun ilgili hükümleri ile 2886 sayılı Kanunun 62’ inci maddesine göre idare 10 gün süreli ihtarname ile durumu kiracıya bildirir ve ihtarnamede yazılı hususlara uyulmasını ister. İhtarnamede belirtilen 10’ uncu günün sonunda, yerinde yapılacak kontrolde, belirtilen hususlara uyulmadığı görülürse, kira sözleşmesi fesh edilir ve son bir yıl kira bedeli tazminat olarak tahsil edilir.

 Bu sözleşmenin kiracıya yükümlülük getiren herhangi bir maddesinin ihlali sözleşmenin önemli ölçüde ihlali sayılır ve taşınmaz Belediyece hiçbir bedel ve tazminat ödenmeksizin teslim alınır.

 Kiracı kiralananı boşaltmak istediği takdirde BİR AY evvelinden kiralayana ve belediyeye yazılı olarak bildirmek zorundadır. Kiralananı kısmen veya tamamen bir başkasına devredemez.

 **MADDE 12. TAŞINMAZIN İDAREYE TESLİMİ**

 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 şeylerinde tam ve sağlam olup olmadığı yazılır.

 Noksan olan, kırılan, kaybolan veya bozulan maddeler kiracı tarafından ya aynen temin edilerek teslim yada 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. KONTROL YETKİSİ**

 Taşınmazın amacında ve sözleşmede belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığını belediye her zaman denetleyebilir.

 İdarece yapılacak denetimler sonucunda tespit edilen eksiklikler yine idarece belirlenecek süre içinde giderilmediği takdirde idare sözleşmeyi tek taraflı olarak fesheder.

 **MADDE 14. CEZA**

 Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi halinde taşınmazın idareye teslim edilmeksizin geçen her gün için, cari yıl kira bedelinin %1’i oranında ceza, itirazsız olarak ödenir.

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

 **MADDE 15. VERGİ, RESİM, HARÇ, PRİM VE DİĞER ÖDEMELERE İLİŞKİN HÜKÜMLER**

 Kiracı kira dönemi boyunca yapılacak faaliyetleri ve kira bedeli dolayısıyla, 213 sayılı VUK’nda öngörülen belge düzenine uymak zorundadır. Kira dönemi boyunca çeşitli tarihlerde üç kez bu zorunluluğa uyulmadığının tespit edilmesi halinde, sözleşme idarece tek taraflı olarak feshedilecektir.

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

 **MADDE 16. TEBLİGAT ADRESİ**

 Bu sözleşme konusu iş için yapılacak her türlü tebligat kiracının göstermiş olduğu adrese veya sözleşme konusu yer adresine yapılacaktır. Adres değişikliği olup da kiracı tarafından bildirilmediği takdirde, gösterilen adrese veya sözleşme konusu taşınmaz adresine yapılan tebligat geçerlidir. İş yerinde çalışan şahsa yapılan tebligat aynen kiracıya yapılmış sayılacaktır.

 **MADDE 17. İHTİLAFLARIN HAL MERCİ**

 Sözleşmeden doğan ihtilafların hallinde KAYSERİ mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

 **MADDE 18. UYGULANACAK HÜKÜMLER**

 Kira şartnamesi bu sözleşmenin eki ve ayrılmaz bir parçasıdır. Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde, 6098 Türk Borçlar kanunu ile 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile bu Kanunun 74. ve 75. maddesine istinaden çıkartılan Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliği hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

 **MADDE 19. DİĞER HUSUSLAR**

 …..

 …..

 …..

 İş bu sözleşme … maddeden ibaret olup, taraflarca okunarak ……/…../20… tarihinde imzalanmıştır.

 **TALAS BELEDİYESİ KİRACI**

…/…/….. Gayrimenkul Yönetimi Şefi :

…/…/….. Mali Hizmetler Müdürü :