

# **KİRA SÖZLEŞMESİ**

## **MADDE 1 – TARAFLAR :**

KİRALAYAN : T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı  
Bilkent Plaza B1 Blok (06800) Bilkent/ANKARA  
KİRACI :

## **MADDE 2 – TANIMLAR :**

İşbu sözleşmede;

İDARE : T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

KİRACI :

TAŞINMAZ : Ankara ili, Çankaya ilçesi, Farabi sokak, 2821 ada 10 parselde bulunan  
1 ve 2 no.lu bağımsız bölümleri

İfade etmek üzere kullanılmıştır.

## **MADDE 3- SÖZLEŞMENİN KONUSU:**

İşbu sözleşmenin konusu mülkiyeti İDARE' ye ait Ankara ili, Çankaya ilçesi, Farabi sokakta bulunan (14-1 ve 2) no.lu bağımsız bölümlerin **31/12/2021** tarihinde kiralanması, süre bitiminde İDARE'ye boş olarak devredilmesidir.

## **MADDE 4- KİRANIN BAŞLAMA VE BİTİM TARİHLERİ :**

İşbu Sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 5 (Beş) yıldır. Ancak, İDARE tarafından, sözleşme süresi içerisinde taşınmazların boşaltılmasının talep edilmesi halinde, KİRACI tarafından bir (1) ay içerisinde, taşınmazların ilk haline döndürülerek boşaltılması sağlanacaktır.

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) Gerektiğinde İDARE tarafından belirlenecek benzeri diğer haller,

## **MADDE 5- KİRA BEDELİ VE ÖDEME ŞEKLİ:**

- 5.1-Sözkonusu taşınmazın yıllık kira bedeli (KDV hariç) **71.400,00-TL(yetmişbirbin dörtyüzTL) dir.**
5. 2- Kiracı, taşınmazın yıllık kira bedelini her yıl düzenli olarak kira yılı başında tek seferde peşin olarak ödeyecektir.
5. 3-Kiracı, taşınmazın yıllık ilk kira bedelini kiralama kararının tebliğ tarihinden itibaren 10 iş günü içerisinde, İDARE'nin T.C. Ziraat Bankası Ankara/Bilkent Plaza Şubesi nezdindeki **5383007-5001** no.lu Kira Tahsilatları hesabına açıklamalı olarak peşin yatıracaktır. Diğer yıllara ait kira bedelleri ise, bir önceki bir yıllık dönemin kirasına TÜİK tarafından belirlenen Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE) artış oranı uygulamasıyla bulunur. Bu oranın negatif (eksi) çıkması halinde kira artışı uygulanmayacak, bir önceki yıla ait kira bedeli uygulanacaktır.
5. 4- Kira bedelinin ödenmesinde (ödememiş dönem de dahil) % 18 KDV peşin olarak ödenecektir.
5. 5- Süresinde ödenmeyen kira bedeli en geç 1 ay içerisinde ve reeskont (avans) gecikme (temerrüt) faizi uygulanarak ödenir.
5. 6- 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.

### **MADDE 6- KİRALANAN TAŞINMAZIN 3. ŞAHİSLARA DEVİR İŞLEMLERİ:**

6. 1- Kiracı, kira sözleşmesini (kiralanan taşınmazın bir kısmı veya tamamı yönünde) İdare'nin izniyle, üçüncü şahıslara devredebilir. Ancak, kira süresinin başlangıcından 1(bir) yıl geçmeden yahut kira sözleşmesinin son yılı içerisinde devir talebinde bulunulamaz.
6. 2- Devredecek kiracının;  
a- Kira borcunun bulunmaması,  
b- Kiralananın tahliyesi için hakkında kesinleşmiş bir kararın bulunmaması,
6. 3- Devralmak isteyen gerçek ve tüzel kişinin;  
a- Kiralananına ait belirlenecek yeni kira bedeli ve yeni şartları kabul etmesi,  
b- Mali bakımdan yeterli olduğunun belgelenmesi, muteber kefiller göstermesi,  
c- İlk kiracıda aranan şartları taşıması,  
d-Şartname ve sözleşmedeki 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- TAŞINMAZLARIN TAHLİYESİ:**

- 7.1-Taşınmaz; Kira sözleşmesinin imzalandığı tarihten 5 (beş) yıl sonra şartnamede belirtilen şartlarla boş olarak tahliye edilecektir.
- 7.2-Kira süresi bittiği halde, kiralanan taşınmazı boşaltmadığı takdirde kiracı, İdarenin 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 kefildirler. 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- Kira Sözleşmesini imzalayanlar TAŞINMAZLAR üzerinde yapmış olduğu inşai yatırımlar hakkında hiç bir hak iddia edemez. Ancak, kira sözleşmesinin bitiminden önce İDARE, TAŞINMAZLARI satmak istemesi halinde kiracının yapmış olduğu inşai yatırımlar dikkate alınır. Kira sözleşmesinin bitimi halinde ise taşınmazlar üzerinde yapılmış olan yatırımların tamamı dikkate alınmaz ve Kiracı tarafından herhangi bir hak iddia edilemez.
8. 2- Kiracılar tarafından herhangi bir inşa yapılmışsa, Sözleşmenin feshi halinde bu inşaatların kaldırma bedeli kiracıya aittir.
8. 3- Kiracı tarafından sözleşmenin fesih tarihine kadar inşa edilmiş yapıların üçüncü şahıslara satılmış olmasından ve/veya ihaleyi alan kiracı ile üçüncü şahıslar arasında yapılmış olan alt sözleşmelerden kiracı sorumludur. Bu hususta İdarenin hiçbir sorumluluğu bulunmamaktadır.
8. 4- Sözleşme yapıldıktan sonra kiracının, kiralananı teslim almaya yanaşmaması, kiracının taahhüdünden vazgeçmesi yahut taahhüdünü şartname ve hükümlerine göre yerine getirmemesi, kiralananı sözleşmenin bitiminden önce terk etmesi hallerinde, İdare kiralanan taşınmazı sözleşmeye uygun olarak kiracının kullanımına hazır durumda buldurmuş sayılır ve kiracı bedelinin tamamını ödemekle yükümlüdür. İdare geri kalan süre için taşınmaz malı yeniden kiralayabilir.

8. 5- Kiracının 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 kalan o yılki kira süresine ait kira bedeli kiracıdan tahsil edilecektir. Kira bedeli tahsil edilmişse iade edilmeyecektir. İdare geri kalan süre için taşınmaz malı yeniden kiralayabilir.
8. 6- Sözleşmenin 8.4 ve 8.5. maddeleri sonucu yeniden yapılacak ihale sonucundan İdarenin doğacak zararı kiracı tarafından ödenir. Bu durumda ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminat gelir kaydedilir. Gelir kaydedilen kesin teminat, kiracının borcuna mahsup edilmez.
8. 7- Kiracı, Sözleşme'ye konu taşınmazların kiralandığı tarihten itibaren önceki döneme ilişkin olarak İDARE'yi ilzam edecek hiçbir başvuru ve rücu hakkının olmadığını kabul, beyan ve taahhüt eder.
8. 8- Kiracı tarafından onaylı planlara ve projelere aykırı olarak yapılmış her türlü uygulamadan kaynaklanan cezalarda tüm sorumluluk kiracıya aittir.
8. 9- Kiracı kiraladığı taşınmazdaki 1 nolu bağımsız bölüme binanın ısınması için kullanılan kazan konulduğundan ilgili kısmın ortak alan olarak kullanılmasını kabul ve taahhüt etmiş sayılır.
8. 10- 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.
8. 11- Kiracı kiraladığı taşınmazı, toplum huzurunu bozacak, çevreyi rahatsız edici yüksek ses veya gürültü içeren faaliyetlerde kullanmayacağını kabul ve taahhüt eder.
8. 12- Kiracı, taşınmazları mevcut durumuyla görmüş ve kabul etmiş sayılır. Taşınmazlara ilişkin füzuli işgal veya diğer sebeplerle ilgili İDARE'den hiçbir talepte bulunamaz ve taşınmazlar üzerinde başkaca herhangi bir değişiklik isteyemez veya hak ve alacak talebinde bulunamaz.

#### **MADDE 9- SÖZLEŞMENİN FESHİ:**

9. 1- Kiracı, 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 yapılamayacağının (ruhsat v.b. alınamaması) belgelenmesi durumunda, İdarece 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 teklif verene 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 bu taşınmazları satmak isterse kiracının yaptığı yatırımları dikkate alarak 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 .../.../2021 tarihinde imzalanmasıyla, taraflarca Sözleşmedeki şartlar kabul ve taahhüt edilmiş olarak yürürlüğe girer.

**KİRACI**

**KİRALAYAN**

T.C.

**ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**  
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

Adına

Adına