

**T.C.**  
**ULUS BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**GAYRİMENKUL KİRALAMA SÖZLEŞME TASARISI**

**SÖZLEŞMENİN TARAFLARI**

Bu sözleşme bir tarafta Ulus Belediyesi (Bundan böyle idare olarak anılacaktır) ile .....  
T.C. kimlik numaralı ..... (Bundan böyle yüklenici olarak anılacaktır) arasında aşağıda yazılı şartlar dâhilinde akdedilmiştir.

**TARAFLARA İLİŞKİN BİLGİLER**

**İdarenin**

Adresi: Kaldırım Mah. Atatürk Cad. No:5 Ulus BARTIN

Telefon No : 0 378 416 10 15

Faks No : 0 378 416 12 40

E-Mail Adresi : bilgi@ulus.bel.tr

**Yüklenicinin**

Tebligat Adresi : .....

Telefon No : .....

Faks No : .....

E-Mail Adresi : .....

Her iki tarafta yukarıda belirtilen adreslerini tebligat adresleri olarak kabul etmişlerdir. Adres değişiklikleri usulüne uygun şekilde karşı tarafa tebliğ edilmedikçe en son bildirilen adresi yapılacak tebliğ ilgili tarafa yapılmış sayılır.

**Madde I. Sözleşmenin konusu**

**Bölüm I.1** İdareye ait ..... adresine mukim taşınmazın 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 45. Maddesi gereğince açık ihale usulü, İŞYERİ vasfı ile 1 (bir) yıllığına kiraya verilmesi.

**Bölüm I.2** Encümen kararının;

(a) Tarihi: .....

(b) Sayısı: .....

**Bölüm I.3** Taşınmazın tapudaki;

(a) Paftası: .....

(b) Adası: .....

(c) Parseli: .....

**Bölüm I.4** Süre;

(a) Başlangıç tarihi: .....

(b) Bitiş tarihi: .....

(c) Sözleşme süresinin sona ermesi halinde, herhangi bir ihbar ve ihtara gerek kalmaksızın yüklenici taşınmazı derhal tahliye eder. Aksi takdirde 2886 sayılı Kanunun 75. Maddesine göre yüklenicinin tahliyesi sağlanacaktır.

(d) Sürenin dolmasının arından tahliye edilmediği durumlarda, işgal edilen her gün için bulunduğu yıl içerisindeki yıllık kira ödeme bedeli tutarının %1 (yüzde bir) oranında karşılık gelecek tutarda para cezası oluşacaktır.

**Bölüm I.5** Bu sözleşme taşınmaz kira ihale şartnamesi ile bir bütündür.

**Bölüm I.6** Sözleşme yapılıp, yüklenicinin yeri teslim almaması durumunda, ya da sözleşme süresinin bitiminden önce gayrimenkulü terk etmesi durumunda; idare gayrimenkulü yeniden ihaleye çıkartıp kiraya vermeye yetkilidir. Bu durumda yüklenicinin kesin teminatı idareye irat kaydolur.

**Madde II. Sözleşme bedeli, ödeme şekli ve artışlar**

**Bölüm II.1** Sözleşme imzalandıktan sonra yer teslimi yapılacaktır. Yer teslim tarihi kira süresi başlangıcıdır. Kira süresi 1 (bir) yıldır.

**Bölüm II.2** 1 yıllık kira bedeli ..... TL + Kdv dir.

**Bölüm II.3** Kira bedelleri aylık ve peşin olarak ödenir.

**Bölüm II.4** ....

**Bölüm II.5** Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

**Bölüm II.6** Ödeme yerleri: Belediye veznesine, T.C Ziraat Bankası Ulus İlçe Şubesi nezdinde ki İdareye ait IBAN NO:TR40 0001 0002 9109 5923 8250 01, Türkiye İş Bankası Ulus İlçe Şubesi nezdinde ki İdareye ait IBAN NO:TR46 000 64 00000 176500718600 banka hesap numaralarına veya idarenin eBelediye bölümünden.

## **Madde III. Kati teminat farkının hesaplanması ve yatırılması**

**Bölüm III.1** Kati teminat ihale bedelinin %6 (yüzde altı) 'sı oranındadır.

## **Madde IV. Harç, giderler**

**Bölüm IV.1** İş bu taahhüt ve işe ait çıkmış ve çıkacak bilcümle vergi, resmi harç, sözleşme taahhütname tanzim onay, noter masrafları, posta masrafları ve başkaca masraf ve ücretler yükleniciye aittir.

**Bölüm IV.2** Kiralamaya ilişkin olarak her türlü vergi, resim, harçları ve diğer giderler yüklenici tarafından ödenecektir.

**Bölüm IV.3** Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat idareye gelir kaydedilir.

## **Madde V. İdarenin görev ve sorumluluğu**

**Bölüm V.1** İdare taşınmaz malı kiracıya mahallinde tanzim edilecek bir tutanakla şartnamede belirtilen sınır ve evsafa göre teslim eder. Teslim tutanağı memur ve yüklenici tarafından imzalanır

**Bölüm V.2** Sözleşme süresi sona erdiğinde kiraya verilen yer, yüklenici tarafından taşınmaz malı kiraya veren idare yetkilisine bir tutanakla teslim edilir. Bu tutanakta; taşınmazın teslim edilirken bu yerlerle birlikte yüklenicinin tasarrufuna bırakılan ve teslim tutanağında belirtilen müstemilat ve üzerindeki muhdesat ile dikili şeylerinde tam ve sağlam olup olmadığı yazılır. Noksan olan kırılan veya kaybolan malzeme ve muhdesat yüklenici tarafından aynen temin edilir veya bedeli idarenin ilgili saymanlığına çeşitli gelir olarak yatırılır. Rızaen giderilmeyen hasar ve noksanlıklar idare tarafından temin edilerek bedeli %20 fazlası ile ilgisinden tahsil edilir.

**Bölüm V.3** İdare kiralanan taşınmazı sürekli olarak denetlemeye yetkilidir.

## **Madde VI. Yüklenicinin sorumlulukları**

**Bölüm VI.1** Faaliyet sorumlulukları

- Yüklenici faaliyeti ile ilgili olarak her türlü resmi ve sivil kurum ve kuruluşlardan alması gereken izin, ruhsat vb gibi müsaadeleri almak, vergi kaydı vb kayıtları yaptırmak ile yükümlüdür.
- Yüklenici kiraladığı gayrimenkulü kullanım amacına ve beyanlarına uygun kullanmak zorundadır. Yüklenicinin taşınmazı sözleşmede belirtilen amaç dışında kullanıldığının tespiti halinde 15 (on beş) gün içerisinde gerekli düzeltmeyi yapmak zorundadır. Aksi durumda idare sözleşmeyi tek taraflı fesih <sup>(10. madde)</sup> hakkına sahiptir.
- Faaliyette bulunmayan taşınmaz idare görevlilerince 3 (üç) defa tutanak ile tespit edilmesi durumunda idare sözleşmeyi tek taraflı fesih hakkına <sup>(10. madde)</sup> sahiptir.
- Yüklenici yürüttüğü faaliyet nedeni ile şahıslara ve çevreye verdiği her türlü zarardan sorumludur. İdarenin bu konuda sorumluluğu yoktur.

**Bölüm VI.2** Mali sorumluluklar

- Kiralama sebebi ile oluşacak mukavale pulu ve ihale karar pulu vb gibi tutarları ödemek ile yükümlüdür.
- Yüklenici 3 (üç) ödeme dönemi arka arkaya ödeme yapmadığı takdirde, idarece yükleniciye uyarı yazısı yazılır. Yüklenici tebliğ süresinin arından hala ödememiş ise; idare sözleşmeyi tek taraflı fesih <sup>(10. madde)</sup> eder.
- Yüklenici sözleşmenin devamı süresince mücbir sebepler haricinde kira bedelinin indirilmesi, ödeme

tarihi ve miktarının değiştirilmesi gibi taleplerde bulunamaz. Mücbir sebepler Sözleşmenin 8. Maddesinde açıklanmıştır.

### **Bölüm VI.3 İşyerinin fiziki durumu**

- (a) İdare gayrimenkulün fiziki durumunu sürekli olarak denetlemeye, müdahalede bulunmaya yetkilidir. Yüklenici idarenin belirleyeceği (dış cephe uyumu, boya, badana, doğrama, çerçeve vbg) onarımları yapmak zorundadır.

### **Bölüm VI.4 Güvenlik/ tedbir**

- (a) Yüklenici güvenlik konusunda (sabotaj, yangın vbg) tüm tedbirleri almakla yükümlüdür.
- (b) Taşınmazın tüm sigorta, güvenlik işlemleri, işçi güvenliği vb. ve bunlara ait giderler yükleniciye aittir.
- (c) Taşınmaz içinde yanıcı, patlayıcı, pis kokulu, çevre ve insan sağlığına zararlı tehlikeli maddeler kesinlikle bulundurulmayacaktır.
- (d) Yüklenici olası bir yangın ihtimaline karşı yangın söndürme cihazını taşınmazda işler vaziyette bulunduracaktır. Muayene tarihleri ve sürekli çalışır halde bulundurulması yüklenicinin sorumluluğundadır.
- (e) Taşınmaz içerisinde, kira süresince kiracı/çalışan/müşteri vb. tüm kullanıcılarda oluşabilecek tüm can güvenliği, sağlık açısından oluşabilecek olumsuz durumlar, (sakatlanma, yaralanma vb.) mal güvenliği, hırsızlık, kayıp vb. tüm önlemleri almak ve zarardan dolayı oluşabilecek tazminatları ödemek yükleniciye aittir.

### **Bölüm VI.5 Demirbaşlar**

- (a) Taşınmazın içindeki demirbaşın sorumluluğu, bakım ve giderleri yükleniciye aittir. Sözleşme süresi içerisinde taşınmazın demirbaşların değişimi, sökülüp takılması, yeni sistemlerin yapılması, tadilat ve tamirat yapılması Belediye Fen İşleri Müdürlüğü görüşü ve Belediye Başkanı' nın onayı doğrultusunda yapılabilecektir.

### **Bölüm VI.6 Abonelikler**

- (a) Taşınmaza ait elektrik, su, doğalgaz, telefon vb bağlanması ile ilgili her türlü masraf, abone kayıt işlemleri yüklenici tarafından ve kendi adına yapılacaktır. Kullanılan su, elektrik, doğalgaz, telefon, internet vb gider bedelleri kiracı tarafından ödenecektir. Kiralamanın sözleşme sonunda veya sözleşmenin süresinden önce sona ermesi durumunda, yüklenici kendi adına olan elektrik, su, doğalgaz, telefon, internet vb aboneliklere ait borçları ödeyerek ve abonelikleri kapatılmış olarak idareye yer teslimi yapmakla yükümlüdür. Abonelikleri kapatmaktan yüklenici sorumlu olup, kapatılmamasından doğacak zarar ve ziyan ile bunlardan doğacak her türlü hukuki sonuçlardan idare hiçbir şekilde mesul değildir. Yüklenicinin söz konusu abonelikleri yer teslim tarihinden itibaren 30 gün içerisinde üzerine alması gerekmektedir.

### **Bölüm VI.7 Özel durumlar**

- (a) Yüklenicinin sözleşme tarihinin başlamasından sonra gayrimenkul ile alakasız da olsa yüz kızartıcı bir suç işlemesi durumunda idare sözleşmeyi tek taraflı fesih hakkına <sup>(10. madde)</sup> sahiptir.
- (b) Yüklenici yürürlükteki tüm mevzuatlara uymak zorundadır.
- (c) Sözleşmenin 5. Maddesi (c) bendinde belirtildiği şekilde idare gayrimenkulü sürekli olarak denetlemeye yetkilidir, bu konuda yüklenici gerekli olanakları sağlayacaktır.

## **Madde VII. Özel şartlar**

**Bölüm VII.1** Kira sözleşmesinde bulunmayan, yeni meydana gelen veya anlaşılmayan konularda yüklenicinin müracaatı üzerine veya doğrudan Belediye Encümenince karara bağlanacaktır.

**Bölüm VII.2** Kiraya verilen taşınmaz mal Kamu Yararı açısından idare tarafından kullanılmasına ihtiyaç duyulması halinde, sözleşme süresinin bitimini beklemeden, idareden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunmadan, adli ve idari mercilere başvurmadan kendisine yapılan tebligatı takip eden 15 (on beş) gün içerisinde taşınmazı teslim eder. Teslim etmediği durumlarda, Sözleşmenin 9. Maddesi (Bölüm 9.03) uygulanacaktır.

**Bölüm VII.3** Sözleşmeye konu olan taşınmaz mal Kamu ve idarenin yararı açısından, Belediye Encümenin alacağı karar doğrultusunda idareye ait başka bir boş taşınmaz malla değiştirilebilir. Yüklenici bu durumdan hak talebinde bulunmadan 15 (on beş) gün içerisinde geçişini sağlayacaktır.

**Bölüm VII.4** Sözleşme süresince yüklenici gayrimenkulün tüm bakım ve tadilatlarını yapacaktır.

**Bölüm VII.5** Kiracıya yapılacak tebliğler için ihale dosyasında bulunan ikametgâh belgesindeki ve kira konusu yerdeki adresi geçerlidir.

**Bölüm VII.6** Kanuni ikametgâhını değiştiren yüklenici 10 (on) gün içinde idareye bildirmek zorundadır. Aksi halde yukarıda belirtilen adreslere yapılan tebligatlar geçerli sayılır.

**Bölüm VII.7** Yüklenicinin yetkililerinin veya temsilcilerinin değişmesi durumunda idareye konu hakkında bilgi vermek zorundadır. Aksi durumda doğacak zararı yüklenici karşılar.

**Bölüm VII.8** Yüklenici Zabıta Yönetmeliğine uymak zorundadır. Çeşitli nedenlerden dolayı kiracı hakkında 1 ay içinde 2 kez zabıt düzenlenirse Belediye Encümeni gerekli ceza ile birlikte mukaveleyi tek taraflı fesih etme<sup>(10. madde)</sup> yetkisine sahiptir.

## **Madde VIII. Mücbir sebepler**

**Bölüm VIII.1** Mücbir sebepler nedeniyle yüklenici, 1(bir) aya kadar hak talep edemez. 1 (bir) ayı geçen durumlarda kira süresine geçen süre kadar ilave edilir.

**Bölüm VIII.2** İşyeri çalışmasını etkileyecek hava şartları, elektrik tesisatları problemleri, elektrik kesintileri ve sorunlar nedeniyle oluşacak kesintilerden dolayı müstecir hiçbir hak talebinde bulunamaz, dava açamaz.

**Bölüm VIII.3** Doğal afetler.

**Bölüm VIII.4** İki tarafın ortak kararı ile bakım onarım nedenleri.

**Bölüm VIII.5** Yangın ve sel baskınları.

**Bölüm VIII.6** Salgın hastalıklar

## **Madde IX. Devir, ayrılma ve tahliye**

**Bölüm IX.1** Devir;

- İşyerini kiralayan tüm yada bir kısım haklarını izinsiz 3. bir şahsa devredemez ve ortak alamaz. Ancak idarenin izni ile 2886 Sayılı D.İ.K.nun 66. Maddesi hükümleri uygulanabilir. Yüklenicinin yazılı talebi ile Belediye Başkanın oluru ile devir iznine Belediye Encümeni yetkilidir. Bu durumlar da doğan bütün zararlar yükleniciye tanzim ettirilir. Yapılan masraflarla ilgili yüklenici tarafından bununla ilgili hiçbir itiraz ve dava ikame olunamaz.
- Devir işleminde mevcut yüklenici ile talep eden yüklenicinin de idareye vadesi geçmiş herhangi bir borcunun bulunmaması gereklidir.
- Yüklenici yaptığı masraflarla ilgili devir alan yükleniciden ücret talep edemez.
- Devir alan yüklenici sözleşme süresine riayet ederek ihale şartnamesini ve sözleşmesini aynen kabul eder.
- Devir talebi için mevcut yüklenici adına Belediye Gelir Tarifesinde belirlenen ücret tahakkuk ettirilir.

**Bölüm IX.2** Ayrılma;

- Yüklenici sözleşme süresinin bitimini beklemeden ayrılması durumunda, süre bitiminde olacağı gibi tam ve eksiksiz olarak taşınmazı teslim etmesi gerekmektedir.
- Yüklenici kira ödemesi için yapılmış aylık veya yıllık peşin ödemelerin iadesi talep edemez.
- Yüklenici ayrılma sebebi ile oluşacak tüm masraf ve ücretlerin ödemeye yükümlüdür.
- Yüklenici yer teslimini sorunsuz olarak yaptıktan sonra idareye vermiş olduğu teminatları geri alabilir.

**Bölüm IX.3** Tahliye;

- Kiracılık hakkı sona erdiğinde veya sözleşme süresi sona erdiğinde sözleşmenin süresinin bitimine veya tahliye edilmesine ilişkin herhangi bir tebligata gerek kalmadan, yüklenici taşınmazı kiraya veren idare yetkililerine bir tutanakla teslim eder. Kiracı kira süresinin bitiminde derhal, sözleşmenin feshi halinde tebligatı müteakip 15 (on beş) gün içinde başkaca herhangi bir işleme gerek kalmadan taşınmazı tahliye etmek zorundadır. Yüklenici taşınmazı tahliye etmezse, 2886 sayılı Kanununun 75 inci maddesine göre taşınmazın tahliyesi sağlanacaktır. Tahliyeye ilişkin giderler yükleniciden ayrıca tahsil edilecektir.

## **Madde X. Fesih işlemleri**

**Bölüm X.1** Sözleşme hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın sözleşmede öngörülen amaç dışında kullanılması veya kiracı tarafından talep edilmesi hâlinde, sözleşme idarece feshedilir. Bu durumda, alınan teminatlar idareye gelir kaydedilir.

**Bölüm X.2** Kiracı taşınmazı tahliye etmezse, 2886 sayılı Kanunun 75 inci maddesine göre kiracının tahliyesi sağlanacaktır. tahliyeyle ilişkin giderler kiracıdan ayrıca tahsil edilecektir. Ayrıca tahliye işlemleri için 9. Madde (Bölüm 9.03) uygulanacaktır.

**Bölüm X.3** Yüklenici işletme ruhsatının her ne sebeple olursa olsun iptal edilmesi veya taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi hallerinde (taksitlerin süresinde ödenmemesi dahil) 2886 sayılı Kanunun 62. maddesine göre idare 10 (on) gün süreli ihtarname ile durumu kiracıya bildirir ve ihtarnamede yazılı hususlara uyulmasını ister. İhtarnamede belirtilen 10. (on) günün sonunda, yerinde yapılacak kontrolde, belirtilen hususlara uyulmadığı görülürse, kira sözleşmesi fesih edilerek kesin teminatı irad kaydedilir ve son bir yıl kira bedeli tazminat olarak tahsil edilir.

**Bölüm X.4** Bu sözleşmenin yükleniciye yükümlülük getiren herhangi bir maddesinin ihlali sözleşmenin önemli ölçüde ihlali sayılır ve taşınmaz idarece hiçbir bedel ve tazminat ödenmeksizin teslim alınır.

## **Madde XI. Hukuki ve cezai sorumluluk**

**Bölüm XI.1** İşyeri kiralanması ve işletilmesi, personel çalıştırılması bakımından tüm mer'î kanunlar ve özellikle İş Kanunu, Vergi Kanunları, S.G.K. mevzuatı ile ilgili kanunlar Belediye Nizamnameleri vs. tüzük ve nizamname hükümleri uygulanır. Bunların uygulanmasından doğacak her türlü sorumluluk yükleniciye aittir.

## **Madde XII. Anlaşmazlıkların çözümü**

**Bölüm XII.1** Bu sözleşmenin uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlıkların çözümünde Ulus mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

## **Madde XIII. Özel Şartlar**

**Bölüm XIII.1** Sözleşme EK inde ki resimler ile birlikte Demirbaş Teslim Listesini Yüklenici eksiksiz ve sağlam olarak teslim aldığını kabul eder.

İş bu şartname 13 (onüç) maddeden oluşmaktadır. Yukarıdaki maddelerde yazılı hususlarla birlikte kiraya veren idarenin belirleyeceği ve bu şartnameye veya kira sözleşmesinin özel şartlar bölümüne ilave edeceği kurallara kiracı tarafından riayet edilmediği takdirde 2886 sayılı D.İ.K. 62'nci maddesine göre işlem yapılır. ....

YÜKLENİCİ

ULUS BELEDİYESİ ADINA  
Hasan Hüseyin UZUN  
Belediye Başkanı