# **ISPARTA TİCARET VE SANAYİ ODASINA AİT GAYRİMENKULLERİN KİRALAMA ÖZEL**

**ŞARTNAMESİDİR.**

1. Kira konusu yer Isparta Ekonomi Kampüsü …. nolu işyeridir.
2. Kira dönemi. 5 (beş) yıldır (60 ay). Kira dönemi sözleşme imzalandığında başlar ve 5 yıl (60 ay) sonra sona erer. Kira süresi taraflar arasında bu sözleşmedeki şartlar uyarınca anlaşma sağlandığı takdirde uzatılabilir.
3. İlk bir yıla ait kira bedeli ihale bedeli üzerinden sözleşme anında peşin alınır. Bir yıl sonraki yıllar (13.aydan itibaren) için kira bedeli (Ocak–Nisan-Temmuz-Ekim) dört eşit taksitte ödenir. Dönemi içerisinde ödenmeyen kira bedellerine 6183 Sayılı amme alacakları kanununda belirtilen gecikme faiz oranları uygulanır.
4. İlk bir yıla ait kira bedeli ihale bedeli üzerinden peşin alınır. İkinci yılı takip eden yılların (13.aydan itibaren) kira bedelleri ise ÜFE oranında yıllık kira bedeline yapılacak artışla tespit edilir.
5. Sözleşmenin 4üncü maddesine göre belirlenen 5 yıldan sonraki yeni dönem kira bedeli kiracıya yazılı olarak tebliğ edildikten sonraki 10 gün içinde kiracı Isparta Ticaret ve Sanayi Odasına müracaat ederek bedeli yatırır. Yönetimce kararlaştırılan artış oranını ve bedelini kiracı kabul etmek zorundadır. Aksi halde yeni dönem için kira sözleşmesi uzatılmamış sayılır ve kira döneminin hitamında, kiracı kira konusu yeri kayıtsız şartsız tahliye etmeyi kabul ve taahhüt etmiş sayılır bu durum kira tahliye taahhütnamesi hükmündedir.
6. Kiracı kira konusu yeri Isparta Ticaret ve Sanayi Odasının açık ve yazılı muvafakat’ı olmadan hiçbir surette başkasına devredemez, yanına açıktan veya gizli olarak ortak alamaz. Bu gibi durumlarda Isparta Ticaret ve Sanayi Odasının yazılı izni gerekir. Aksi takdirde herhangi bir kanunu mercie başvurmaksızın sözleşme Isparta Ticaret ve Sanayi Odasınca fesih edilir. Kiranın devri akit’ e muhalefet ve kesin tahliyesi sebebidir. Kira kontratında kiralanan dükkânın ne için kullanılacağı bölümünde belirtildiği üzere kiraya verilen yer sadece **İŞYERİ** olarak kullanabilir. Aksine hareket akde aykırılık sayılır ve ihtara hacet kalmaksızın kiracının tahliyesinin istenmesi neticesini doğurur.
7. Kiracı, Isparta Ticaret ve Sanayi Odasından yazılı müsaade almadan kira konusu yer içinde herhangi bir tadilat ve ilaveler yapamaz. Ayrıca kiracı yazılı izin ile yapmış olduğu (tesis, bakım onarım, ilave değişiklikler, vs.) tamirat ve tadilat giderlerinden dolayı idareden hiçbir ücret ve hak talep edemez. Kira vb. den düşürülmesini isteyemez ve Isparta Ticaret ve Sanayi Odasına bedelsiz bırakır.

Kira hitamında kiracı hareketli malzemelerini 7 gün içerisinde alır, almadığı takdirde yapmış olduğu sabit tefriş ve hareketli malzemeler Isparta Ticaret ve Sanayi Odasına kalır. Kiracı bu malzemelerle ilgili olarak Isparta Ticaret ve Sanayi Odasından hiçbir hak talep edemez.

1. Mevcut şekliyle kiracıya teslim edilecek olan işyeri, Isparta Ticaret ve Sanayi Odasının yetkili elemanlarınca Mahallince tanzim edilecek tutanakla ve resimle teslim edilir. Teslim tutanağı, Isparta Ticaret ve Sanayi Odası yetkilileri ile kiracı tarafından imzalanır. Kira müddeti, sözleşmeye müteakip işyerinin mevcut şekliyle kiracıya mahallinde yapılan yer teslim tarihinde başlar.
2. Kira konusu yer şirket adına tutulmuş ise şirket içerisinde bulunan ortakların her biri müştereken ve müteselsilen sorumlu olduklarını kabul ve taahhüt eder.
3. Kiracının son 4 aylık kira süresinde 2 ay kirasını ödememesi mutlak tahliye sebebi olup, kiracı bu duruma itirazda bulunmamayı peşinen kabul ve taahhüt eder.
4. Kira mukavelesi ihalesine ait tüm kanuni masraflar ve Noter Masrafları kiracıya aittir.
5. Kira konusu yerin su ve elektrik, ısınma, havalandırma ve doğalgaz bedelleri ile abone masrafları, stopaj, ÇTV, İlan Reklâm, Noter sözleşme masrafları vb. vergiler kiracıya aittir. Kiracı su, elektrik, doğalgaz vb. giderleri ve Yönetimce belirlenen bu bölümlere ait giderler ofis alanı m2’sine göre öder. Kiracı bulunduğu yerin her türlü sigortasından kendisi sorumludur. Kat mülkiyeti kanunu esastır.
6. Kiracıdan alınan teminat kira parasına mahsup edilemez.
7. Kiracı kira sözleşmesini yaptıktan sonra mukaveleyi fesih edip, kira konusu yeri tahliye ederse yada Isparta Ticaret ve Sanayi Odası muvafakat’ı ile işyerini devir ederse peşin alınan kira bedeli geri ödenmez.
8. Kira konusu yerin iç ve dış cephesinde her türlü hasar ve yıpranmasından kiracı sorumlu olup, gerekli tamir ve onarımı yenilemeyi kiracı yapmak zorundadır. Kiracı yapmış olduğu tamirat ve tadilat masraflarından dolayı idareden hiçbir hak talep edemez. Yapmış olduğu masrafların Kira vb. den düşürülmesini isteyemez.
9. Kiracı, kira konusu yerin yangın ve emniyeti ile ilgili tedbirleri almak zorundadır. Meydana gelebilecek olası zarar ve ziyan masrafları kiracı tarafından karşılanacaktır.
10. Taliplilerin 2017 yılına ait Ticaret Sanayi Odası, Esnaf Sanatkârlar veya bağlı bulunduğu Meslek Odası siciline kayıtlı olduğunu gösterir belge, noter tasdikli imza sirküleri (şirket Temsilcileri için), vekil iseler Noter tasdikli vekâletnameyi sözleşme anında getireceklerdir.
11. 2886 Sayılı D.İ.Kanununun Gayrimenkul kiralarına ilişkin ilgili hükümlerine aykırı davranan ve kira şartnamesi ile kira sözleşmesinin özel şartlar bölümündeki hükümleri ihlal eden kiracı hakkında ilgili yasal hükümler çerçevesinde ayrıca yasal işlem yapılır.

**18.1**-Yapılan ihalenin kararları, Isparta Ticaret ve Sanayi Odası Yönetim Kurulunca karar tarihinden itibaren en geç 15 iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. Isparta Ticaret ve Sanayi Odası Yönetim Kurulu, kararı onaylamadığı takdirde ihale hükümsüz olup, bu hususta talipli herhangi bir talepte bulunamaz.

**18.2-**İhale kararının onaylanması halinde tebligat evrakının istekliye tebliğ edildiğini izleyen günden itibaren ihaleyi kazanan, 15 iş günü içerisinde geçici teminatı kesin teminata çevirerek kira bedeli ve ihaleden doğacak damga vergisi vb. masrafları peşin ödeyip sözleşmeyi yapacaktır. Kira ve ihale masraflarının 15 iş günü içerisinde peşin ödenmemesi durumunda 2886 sayılı D.İ.K’in 57. maddesi gereğince protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve Geçici teminat gelir kaydedilir.

**19.** İhale üzerinde kalan kiracı ihale bedeli üzerinden % 6 kat’i teminat bedelini kanuni süresi içinde

 ödeyip sözleşmesini yapar. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm

 almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve yatırmış olduğu geçici teminat bedeli Isparta Ticaret ve

 Sanayi Odası veznesine irat kaydedilir. Kiracıdan alınan teminat ödenmeyen kira ve sair

 masraflara mahsup edilemez.

1. Kira sözleşmesindeki kiracının adresi tebligat (kanuni ikametgâh) adresi olup, bu adrese yapılacak

 her türlü tebligatın kendisine ilanen tebligat yapılmış gibi geçerli addolunacağını kiracı peşinen

 kabul ve beyan eder.

**21.** Bu şartnameye konu Isparta Ticaret ve Sanayi Odası taşınmazı hakkında 2886 Sayılı D.İ.

 Kanununun 75’ nci maddesi uygulanır. Ek olarak sözleşmede yazılı hususlara uyulmadığı taktirde

 2886 sayılı kanunun 62’nci maddesine ve 5393 Sayılı Kanunun 15. maddesine göre işlem yapılır.

**22.** İşyerinde alkollü içecek vb. zararlı maddeler bulunduramaz, satışını yapamaz. Tespitinde kira akdi

Isparta Ticaret ve Sanayi Odasınca tek taraflı olarak fesih edilir.

**23.** İşyeri Mevcut şekliyle kiraya verilecektir.

**25.** Kiracı tarafından binaya takılacak olan tabela vs. Isparta Ticaret ve Sanayi Odasının uygun görüşü

 ve onayı doğrultusunda standart olacaktır.

**26.** Kiralama yapan müşteriler işyerleri içerisinde idarenin yazılı onayını alarak tadilat

 yapabileceklerdir.

**27.** Kira süresi sözleşme imzalandığında başlar.

**28.** Kiracılar ortak giderlere katılmak zorundadır.

**29.** İhale kararı 2886 sayılı Kanunun 31. Maddesine göre karar tarihinden itibaren 15 işgünü içinde ita

 amirince onaylanır veya iptal edilir. İta amirince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır. 2886

 sayılı Devlet İhale Kanunun ilgili maddelerine göre vergi resim ve harçları yatırarak adına tescilini

 yaptırmak zorundadır.

**30.** Isparta Ticaret ve Sanayi Odası İhaleyi yapıp yapmamakta serbesttir.

**31.** İhtilaflar halinde Isparta mahkemeleri ve icra daireleri yetkili mercilerdir.

**32.** İhaleye giren Gerçek ve Tüzel kişiler yukarıdaki şartları aynen kabul etmiş sayılır.

**33.** İdare hiçbir ihale kanununa tabi olmadığı için ihaleyi yapıp yapmamakta istediği şekilde ihaleyi

 sonuçlandırmakta tam yetkili ve serbesttir. Bundan dolayı hiçbir sorumluluk altına girmez.

**KİRACI**

Isparta Ticaret ve Sanayi Odası

Yönetim Kurulu