

**MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞINA TAHSİSLİ/TAHSİS EDİLECEK
HAZİNE MÜLKİYETİNDEKİ TAŞINMAZLARIN TİCARİ AMAÇLA KİRALANMASINA İLİŞKİN
KİRA SÖZLEŞMESİ TASLAĞI**

MADDE 1- Kiraya verilen taşınmazın;

İli :
İlçesi :
Mahalle/Köyü :
**Mevkii/Cadde,
Sokak, Bina No** :
Pafta No./Cilt No. :
Ada No./Sayfa No.:
Parsel No./Sıra No :
Yüzölçümü :
**Kiraya Veren
Kurum** :

**Kiracının;
Adı-Soyadı, Unvanı:**
**T.C. Kimlik No./
Vergi Kimlik No.** :
Telefon Numarası :
Adresi :

MADDE 2- Kira süresi yer tesliminin yapıldığı tarihten itibaren ay/yıldır.

MADDE 3- İlk yıl kira bedeli KDV hariçTL olup, takip eden yıllar kira bedelleri ise, bir önceki yıl kira bedelinin Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 14'üncü maddesi uyarınca hesaplanması sonucu oluşacak bedeldir. Kira bedelleri her ay, takip eden ayın 10'uncu gününe kadar, Millî Eğitim Bakanlığı Döner Sermaye İşletmesinin TR46 0001 0017 4505 4952 1356 90 IBAN numaralı "Taşınmaz Kira Gelirleri" hesabına, kiracı tarafından, açıklama kısmında taşınmaz bilgisi ve hangi ayın kirası olduğu belirtilerek, yatırılır.

Yıllık kira bedeli, belirlenen dönemler hâlinde, peşin olarak tahsil edilecektir. Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine, 21/7/1953 tarih ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51'inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır.

MADDE 4- Kiralama işi için, sözleşme bedeli üzerinden %6 oranında hesaplanan kesin teminat tutarı olanTL Millî Eğitim Bakanlığı Döner Sermaye İşletmesinin TR46 0001 0017 4505 4952 1356 90 IBAN numaralı "Taşınmaz Kira Gelirleri" hesabına, kiracı tarafından yatırılmıştır.

(Kesin teminat tutarı için nakit ödeme yapılması yerine, teminat mektubu alınması durumunda sözleşmeye, teminat mektubunun tarihi, sayısı, tutarı ve banka bilgileri eklenecektir.)

MADDE 5- Taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde yerine getirildiği usulüne göre anlaşıldıktan ve kiracının bu işten dolayı, okul/kurum/idareye herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra, Sosyal Sigortalar Kurumundan ilişiksiz belgesinin getirilmesi halinde kesin teminat, kiracıya geri verilir.

Kiracının, bu iş nedeni ile okul/kurum/idare ve Sosyal Sigortalar Kurumuna olan borçları ile ücret ve ücret sayılan ödemeleri yapmaması halinde kesin teminat, paraya çevrilerek, borçlarına karşılık tutulur. Varsa kalanı, kiracıya geri verilir.

MADDE 6- Kiraya verilecek taşınmaz, kiracıya bulunduğu yerdeki sözleşmeyi yapan idarece mahallinde tanzim edilecek tutanakla sözleşme tarihinden itibaren on beş gün içinde imzalanacak 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 bunlar da çeşitleri ve değerleri itibarıyla ayrı ayrı belirtilir. Teslim tutanağı, yukarıda adı geçen daire yetkilileri ile kiraya verilen kuruluş veya şahıs tarafından imzalanır.

İşletme hakkı verilen taşınmazın elektrik, su, doğalgaz ve ısıtma giderleri, okul/kurum sayaçları ile aynı olması halinde, kiracı tarafından kullanılan miktar tespit edilerek, tahakkuk dönemlerinde, taşınmazın bulunduğu ilgili Mal Müdürlüğüne, kiracı tarafından ödenir ve belgesi idareye teslim edilir. Ancak, sayaçları ayrı ya da ayrılabilmesi mümkün olanlar için, kiracı tarafından, ilgili fatura bedelleri düzenli olarak ödenip idareye ibraz edilir.

MADDE 7- Kiraya verilecek taşınmazlar üzerinde sabit tesis yapılamaz. Ancak, taşınmazın üzerindeki okul/kurum binalarının tamamı veya bir kısmı ile bu binaların eklenti ve bütünleyici parçalarının mevcut hâliyle eğitim ve öğretim amaçlı kullanılmasının uygun olmaması ve kiralama amacıyla kullanılabilmesi için her türlü onarım, restorasyon, rönevasyon gibi (Büyük kapsamlı olanlar dâhil) işlemlerin gerekmesi hâlinde bu işlemler, İdarenin izni ve uygun göreceği şekilde, kiracı tarafından yapılır. Kiracı tarafından bu işlemler sebebiyle ilgili idarelerden herhangi bir hak, bedel ve tazminat talep edilemez.

MADDE 8- Kiralanan taşınmazın kullanılması sırasında çevre kirliliğinin önlenmesi, sağlık ve güvenlik için, gereken önlemler alınacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulacaktır.

Kiraya verilen taşınmaza ilişkin; kiracı sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri almak, gerektiği takdirde taşınmazın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya, badana gibi onarımını yapmak, arsa veya arazi ise değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyanı idareye ödemek zorundadır.

Ayrıca kiracı, taşınmazı teslim aldığı tarihten, İdareye teslim ettiği güne kadar İş Yeri Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve ilgili mevzuat gereğince tüm tedbirleri alarak, çevreye veya üçüncü kişilere vereceği her türlü zarar ve ziyandan (Kaza dâhil) sorumlu olacaktır.

MADDE 9- Taşınmazın bulunduğu okul/kurum sınırları içerisinde ve işletme hakkı verilen yerlerde hizmetin gerektirdiği malzeme ve eşya dışında, Devlet güvenliği, örf, adet ve genel ahlaki değerlere aykırı ve idarece sakıncalı bulunacak her türlü alet, kitap, görsel, yayın, broşür, afiş vb. gibi eşya ile hiçbir şekilde alkollü içecek, tütün ve tütün mamulleri ile enerji içecekleri ve keyif veren maddelerin kullanılması ve bulundurulması yasaktır.

MADDE 10- 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 hâller gibi mücbir sebepler ile sözleşmenin düzenlenmesinden sonra ortaya çıkan ve kamudan kaynaklanan hakkın kullanımını engelleyen sebepler hariç olmak üzere, kiracı sözleşmenin devamı süresince, kira süresinin uzatımı, kira bedelinin indirilmesi, ödeme tarihi ve miktarlarının, kiralanan alanın yüzölçümünün değiştirilmesi vb. talebinde bulunamaz.

MADDE 11- 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.

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.

Kiracı tarafından işçi çalıştırılması, İdarenin yazılı muvafakatine bağlıdır. Bu durumda, söz konusu çalıştırılacak kişi/kişilerin iş sözleşmeleri ve bilgileri, yazılı olarak, İdareye verilir.

MADDE 12- Kiracı kira süresinin bitiminde derhâl, sözleşmenin feshi halinde ise, tebligatı müteakip on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır.

Kiracı taşınmazı tahliye etmezse, 8/9/1983 tarih ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 75'inci maddesine göre kiracının tahliyesi sağlanacaktır.

MADDE 13- Taşınmaza Bakanlığımızca ya da kamu idarelerince ihtiyaç duyulması veya taşınmazın herhangi bir sebeple Hazine mülkiyetinden çıkması hâllerinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilir, kiracı idareden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunamaz.

Kiracının; fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, kiralananı amacı dışında kullanması, taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi, işletme ruhsatı alamaması, her ne sebeple olursa olsun işletme ruhsatının iptal edilmesi veya kira bedelinin üst üste iki dönem ödenmemesi hâllerinde kira sözleşmesi, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 62'nci maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın idarece feshedilerek, kesin teminatı gelir kaydedilir ve cari yıl kira bedelinin yüzde yirmi beşi tazminat olarak tahsil edilir. Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa kira bedeli öncelikle kiracıdan alınacak tazminata mahsup edilir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile Millî Eğitim Bakanlığı arasında düzenlenen 08/01/2024 tarihli protokolün, herhangi bir gerekçe ile sona ermesi halinde, iş bu kira sözleşmesi, hüküm almaya veya tebligat yapmaya gerek olmaksızın fes edilmiş sayılır. Bu durumda kiracı, Hazineden veya İdareden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunmadan, taşınmazı tahliye eder.

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'üncü maddesi uyarınca işlem yapılır.

MADDE 14- 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 (ağaç, aydınlatma direkleri vb) 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 bu da yukarıda belirtilen tutanakta yer alır.

MADDE 15- 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 16- Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi hâlinde 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 ermesinden en az üç ay önce taşınmazın yeniden kiralanmasının talep edilmesine rağmen, bu talebin idarece uygun görülmemesi halinde; kira süresinin sona erdiği tarih ile taşınmazın kiraya verilmesinin uygun görülmediğinin bildirildiği tarih arasında kalan sürede cezai şart alınmaz, bu süre için kullanım bedeli tahsil edilir.

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

MADDE 17- Kiracı kira dönemi boyunca yapılacak imalat ve satış faaliyetleri dolayısıyla, 4/1/1961 tarih ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununda öngörülen belge düzenine uymak zorundadır. Kira dönemi boyunca çeşitli tarihlerde üç kez bu zorunluluğa uyulmadığının tespit edilmesi hâlinde, sözleşme idarece tek taraflı olarak feshedilecektir.

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

MADDE 18- 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 19- Kira şartnamesi bu sözleşmenin ekidir.

MADDE 20- İhtilafların çözüm yeri, taşınmazın bulunduğu ilin icra daireleri ve mahkemeleridir.

MADDE 21- Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hâllerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer Mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 22- (İdarece ilave edilecek diğer hususlar)

TARAFLAR

**İTA AMİRİ /
HARCAMA YETKİLİSİ**

KİRACI