

TOPRAK MAHSULLERİ OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GAYRİMENKUL ŞARTLI SATIŞ ŞARTNAMESİ

1-KONUSU: İhale dokümanı eki listede belirtilen şartlı satışa konu tüm gayrimenkuller için Toprak Mahsulleri Ofisi Genel Müdürlüğünün mülkiyetinde bulunan İhale dokümanı eki listesinde belirtilen muhammen bedelli gayrimenkuller için, TMO Genel Müdürlüğünce **08/04/2021 tarihinde Perşembe günü, saat 10:00’da TMO İhale Yönetmeliğinin 22.5 maddesi gereği “Teklif İsteme” yöntemine göre ve teklifi uygun olan istekliler arasında muhammen bedelin üzerinde olmak kaydıyla istekliler arasında açık artırma yapılarak şartlı satış ihalesi yapılacaktır.**

2-SATILACAK GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI : İhale dokümanı eki listede mevcuttur.

3- İHALEYE KATILAMAYACAK OLANLAR:

Kanunla, Cumhurbaşkanlığı Kararı, Bakanlar Kurulu Kararı ile veya Resmi Gazetede yayımlanan yasaklama kararları ile geçici veya sürekli olarak genel, katma ve özel bütçelerle idare olunan daire ve kuruluşlarla, Kamu İktisadi Teşebbüsleri, öğrenim kurumları ve bankaların ihalelerine girmeleri yasaklanmış olanlar, TMO personeli ve ihale komisyonu üyeleri ile ihaleyi onaylayacak kişilerin eş ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhri hısımları doğrudan veya aracı kullanarak ihaleye katılamazlar.

Yasaklı olduğu halde ihaleye katıldığı sonradan tespit edilen istekli adına yapılan ihale iptal edilir ve verdiği teminat irat kaydedilir.

4-İHALE YÖNTEMİ VE TEKLİF DEĞERLENDİRME:

Şartlı Satış ihalesi muhammen bedel üzerinden **TMO İhale Yönetmeliğinin 22.5 maddesi gereği “Teklif İsteme” yöntemine göre ve teklifi uygun olan istekliler arasında muhammen bedelin üzerinde olmak kaydıyla istekliler arasında açık artırma yapılarak gerçekleştirilecektir.**

İhalede kapalı zarfla verilen teklifler açıldıktan sonra teklifi uygun olan isteklilerden teklif sahibiyle **PANDEMİ NEDENİYLE UZAKTAN OLACAK ŞEKİLDE AÇIK ARTIRMA YAPILMAK SURETİYLE** gerçekleştirilecektir. **BU NEDENLE TÜM İSTEKLİLERİN, İHALE GÜN VE SAATİNDE İHALE DOSYASI İÇERİSİNDE SUNACAKLARI E-POSTA, TELEFON VB. İLETİŞİM BİLGİLERİ AÇIK VE ULAŞILABİLİR OLACAK, KENDİSİNE ULAŞILAMAYAN İSTEKLİLERİN TEKLİF ZARFI İÇERİSİNDE VERDİĞİ TEKLİF SON TEKLİF OLARAK KABUL EDİLECEKTİR.** İhale üzerinde kalan isteklinin süresi içerisinde sözleşme imzalamaması halinde geçici teminatı irat kaydedilecektir.

5-TEKLİFLERİN VERİLME ŞEKLİ:

Gayrimenkul ihalesine teklif verecekler **kapalı teklif mektuplarını** en geç **08/04/2021 Perşembe günü, saat 10:00’a kadar TMO Genel Müdürlüğüne (Müdafaa Caddesi No:18 Kızılay Çankaya/Ankara)** vermiş olacaklardır. Birden fazla isteklinin müşterek teklif vermesi halinde, teklif mektubunda her birinin hissesi belirtilecek ve mektup tüm müşterek teklif sahipleri tarafından imzalanacaktır. Müşterek teklif sahipleri bu şartnameden kaynaklanan borçların tamamından müştereken ve müteselsilen sorumlu olup, teklif mektubunda gayrimenkul hisse oranlarının açıkça belirtilmemesi durumunda gayrimenkulü eşit hisselerle teklif verdikleri kabul edilerek işlem yapılacaktır. Teklifler açıldıktan sonra gelecek teklifler veya talepler hiçbir şekilde değerlendirmeye alınmaz. Kapalı teklif mektuplarının üzerine “TMO Genel Müdürlüğü Gayrimenkul Satışına Ait Teklif Mektubudur” notu yazılacaktır.

6-İSTENİLEN BELGELER:

A-DIŞ ZARFA KONACAK BELGELER:

1-Şahıslar için Kanuni İkametgâh belgesi,

2-Teklifi imzalayanın geçerli kimliği (kimlik aslının ihale komisyonuna ibraz edilmesi kaydıyla fotokopisi veya noter tasdikli sureti), 2020 yılı içinde Noterce tasdik edilmiş imza sirküleri,

Ayrıca, teklif verenin temsilci olması halinde gayrimenkul alım satımına ilişkin yetki belgesi ve imza sirküleri,

3-Tüzel kişilerin kayıtlı bulunduğu Ticaret veya Sanayi Odasından ihalenin yapıldığı yıl alınmış, tüzel kişinin sicile kayıtlı olduğuna dair belge,

4-**Muhammen bedelin en az % 3'ü tutarında** TL'lik (.... TL) geçici banka teminat mektubu veya TMO vezne alındı makbuzu.

5-Her sayfası teklif sahibince imzalanmış TMO Gayrimenkul Satış Şartnamesi.

6-Aşağıda hazırlanış şekli belirtilen teklif mektubunun konularak kapatıldığı iç zarf.

7- **Geçerli olan e-mail ve GSM numarası**

8-Müşterek teklif verenlerden sadece birine tebligat çekileceğinden, kime tebligat çekileceğinin ve açık adresinin yazılı olarak belirtildiği belge.

Müşterek teklif verilmesi halinde, 1. , 2. , 3. Maddede istenilenler müşterek teklif verenlerin her birisi için ayrı ayrı hazırlanıp zarf içerisine konulacak, 5. Maddede belirtilen tüm müşterek teklif sahiplerince imzalanacaktır.

B-İÇ ZARFA KONULACAK BELGELER: Bu şartname ekinde bulunan teklif mektubu, şartnamede yazılı hükümlerin aynen kabul edildiğini belirterek, teklif bedelini yazıyla ve rakamla açık ve net bir şekilde belirtip imzalamak suretiyle teklif sahibince doldurularak iç zarfa konulur.

Müşterek teklif verilmesi halinde, teklif mektubu müşterek teklif verenlerce imzalanacaktır.

7-OPSİYON VE FİYAT:

Gayrimenkul peşin bedelle ve TL olarak satılacaktır. -Teklif edilen bedeller ihale tarihinden itibaren 90 iş günü opsiyonlu olacaktır. Bu sürenin yeterli olmadığı durumlarda TMO opsiyonun uzatılmasını talep edebilecektir. Alıcının opsiyon süresi hakkında itiraz ve kabul etmeme gibi bir hakkı bulunmamaktadır.

8- GEÇİCİ TEMİNAT VE İADESİ:

Muhammen bedelin %3'ü tutarında geçici teminat alınacaktır. İhalesi üzerinde kalan istekli son teklif bedeli üzerinden geçici teminat verecektir.

A- Geçici teminatın banka teminat mektubu olması halinde en az 5 aylık süreli olacaktır.

B- Tedavülde olan Türk Parası, karşılığı bloke edilmiş çekler, Devlet tahvil ve hazine bonoları verildiği gündeki net değeri üzerinden ve teminat mektubu vermeye yetkili Türkiye'de yerleşik bankalar ve Devletçe kabul edilen esaslara uygun olarak özel finans kuruluşları tarafından düzenlenecek teminat mektupları, teminat olarak kabul edilir.

İhale üzerinde kalan teklif sahibi haricindeki teklif sahiplerinin teminatları ihalenin gerçekleşmesinden (komisyon kararının onaylanmasından) sonra veya isteklinin yazılı talebine istinaden iade edilecektir.

İhale üzerinde kalan istekli (alıcı) tarafından verilen geçici teminat banka mektubu ise, aynı bedelde **sözleşmeden önce TMO'ya süresiz kesin teminat vermek zorunluluğu** bulunmakta olup bunun verilmesini müteakip geçici teminat iade edilecektir. **Aksi takdirde geçici teminat irat kaydedilecektir.**

9- TAŞINMAZIN DEVİR İŞLEMLERİ:

TMO Genel Müdürlüğü tarafından Lisanslı Depo yapılma şartıyla satışa sunulacak olan taşınmazların devir işlemleri ve diğer hususlar için, **ihale kararlarının onaylanmasından sonra 10 gün içerisinde ihale dokümanındaki "Şartlı Satış Sözleşmesi" imzalanacaktır.**

Bu yükümlülüklerini belirtilen süre içinde yerine getirmeyen alıcı hakkında protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın geçici teminat irat kaydedilir.

10-VERGİ, HARÇ VE MASRAFLAR:

Satıcı hissesine düşen tapu harcı dışındaki tüm vergi, resim ve harçlar ile satış ve tapu devrine ilişkin tüm masraflar alıcı tarafından ödenecektir.

11-SATILANIN DURUMU VE TMO'NUN SORUMSUZLUĐU:

Alıcı, taşınmaz malı hukuki ve fiili mevcut durumu ile (elektrik, su, havagazı, doğalgaz ve aidat borçları, lojman olarak tahsis, kiracı, işgal, hasar, hisse, alan (m²), imar durumu, iskân, sit, vefa hakkı, şufa hakkı, bilumum şerhler vb. durumları) görmüş, beğenmiş ve kabul etmiş sayılır. Bu konuda, gizli ayıp iddiasıyla gelecekte TMO'dan herhangi bir itiraz ve talep hakkında bulunmayacaktır. Satış bedelinin ödenmesiyle birlikte gayrimenkulle ilgili hasar sorumluluğu alıcıya geçer. TMO, her ne sebeple olursa olsun, gayrimenkulün ziya ve hasarından sorumlu tutulamaz

12-GAYRİMENKULE İLİŞKİN DUYURU VE BİLGİLER:

Gerek satış şartnamesinde yazılı, gerekse konuyla ilgili olarak taşınmaz mallar hakkında TMO'ca verilen bilgiler ve her türlü ilanlar taahhüt niteliğinde olmayıp, genel bilgi niteliğindedir.

13- DEMİRBAŞ NAKLİ VE GÜVENLİK PERSONELİ:

Tapu devrini müteakip, Gayrimenkulün içerisinde mevcut TMO'ya ait demirbaş eşya, emtia makul süre içerisinde TMO'ca tahliye edilecektir.

Tesiste mevcut durumda hizmet alımı yoluyla çalışan güvenlik şirketi personelinin, en az 1 yıl süre ile alıcı tarafından çalıştırılmaya devam edilmesi istihdam ve iş sürekliliği bakımından esas olup, bu konuda tüm sorumluluk alıcıya aittir ve TMO hiçbir şekilde sorumlu tutulamayacaktır.

14- İDARENİN ALACAKLI DURUMUNDA OLMASI HALİNDE UYGULANACAK FAİZ:

İşbu şartnamenin uygulanması sonucunda herhangi bir nedenle Kurumumuzun bu şartnameden taraf olandan alacaklı durumuna geçmesi halinde alacağın doğduğu tarihten tahsil tarihine kadar TMO'nun alacaklarına uyguladığı faizi talep etme hakkı doğacaktır.

15-TMO'NUN İHALEDE SERBESTLİĞİ:

TMO 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa tabii olmadığından, satışı yapıp yapmamakta veya dilediğine yapmakta serbesttir. TMO teklif aldıktan sonra satıştan vazgeçmesi halinde, teklif verenlerin yatırmış oldukları teminatlar kendilerine iade edilecektir. Teklif verenlerin, teminatının yatırılması ile iade edilmesi arasında geçen süre için faiz, tazminat vb. herhangi bir talep hakları bulunmayacaktır.

16- ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ:

Anlaşmazlık halinde taşınmazın bulunduğu yer Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkilidir.

17-ŞARTNAMENİN KABUL EDİLMİŞ SAYILMASI:

Bu şartname 3 sayfa ve 17 maddeden ibarettir. Teklif veren istekliler bu şartnameyi görmüş ve içeriğini kabul etmiş sayılırlar.

Bu Şartname tarafımdan okunup, hükümleri anlaşıldıktan sonra/..../2021 tarihinde verilmiştir.

TEKLİF VERENİN/MÜŞTEREKEN VERENLERİN:

ADI SOYADI /ÜNVANI :.....

TC No. :.....

TEBLİGAT ADRESİ :.....

TEMSİLCİ/VEKİLİN

ADI SOYADI :.....

TEL NO. :.....

FAKS NO. :.....

YATIRILAN TEMİNATIN

TÜRÜ ve MİKTARI :.....

İMZASI :.....

TEKLİF MEKTUBU:

TMO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE
(İhale Komisyonu Başkanlığı)

...../...../2021 günü, saat'de ihalesi yapılacak olan TL (..... TL) tahmini bedelli mülkiyeti TMO Genel Müdürlüğüne ait ili, ilçesi, Mahallesinde bulunan ada parsel no.lu ve m²'lik arsanın satışı işine ait ihale şartnamesini ve bütün evrakları okudum ve aynen kabul ettim. Taşınmazın Tapu Dairesi ve Belediye kayıtlarını, taşınmaz ve çevresinin özelliklerini inceleyerek kabul ettim.

Mezkur taşınmazı (Rakamla)

(Yazıyla) peşin fiyatla tahakkuk edecek yasal olarak yükümlülüğümde bulunan vergi ve harçlar ayrıca tarafımdan ödenmek kaydıyla satın almayı kabul ve taahhüt ediyorum.

ADI SOYADI:

TEBLİGAT ADRESİ:

Tarih ve İmza

ŞARTLI SATIŞ SÖZLEŞMESİ

1- Taraflar ve Tanımlar

Alıcı : (bundan sonra **Alıcı** olarak anılacaktır)
Satıcı : Toprak Mahsulleri Ofisi Genel Müdürlüğü (Bundan böyle **Satıcı veya TMO** olarak adlandırılacaktır.)

Şartlı Satış Sözleşmesine Konu Taşınmaz: Mülkiyeti TMO'ya ait olan
.....
yüzölçümlü arsa ve üzerinde yer alan tesisler.

Lisans : 5300 sayılı kanun kapsamında Hububat, Baklagil ve Yağlı Tohumlar Tebliğinde belirtilen ürünler için alınan depo lisansı.

2- Tarafların Adresi

Alıcının Adresi :

Satıcının Adresi : Toprak Mahsulleri Ofisi Genel Müdürlüğü
Milli Müdafaa Caddesi No:18 Çankaya/ANKARA

Tarafların işbu sözleşmede belirttikleri adresleri kanuni ikametleri olarak kabul edilmiş olup, değişiklikler yazılı olarak bildirilmedikçe bu adreslerin herhangi birine yapılacak tebligat tarafların kendilerine yapılmış sayılacaktır ve bu adreste bulunan herhangi bir kişiye yapılacak tebligatlar kiracının şahsına yapılmış sayılacaktır.

3- Taşınmaz Devir Şartı:

Şartlı Satış Sözleşmesine Konu Taşınmazın devir işlemleri, taşınmaz üzerindeki mevcut deponun her türlü masrafları alıcıya ait olacak şekilde lisanslı hale getirilerek lisans alınmasına müteakiben veya taşınmaz üzerine her türlü masrafları alıcıya ait olacak şekilde yeni bir depo yapılarak lisans alınmasına müteakiben tapudan yapılacaktır.

4- Hak ve Yükümlülükler:

Mevcut depoya lisans alınması veya yeni depo yapım süresi ihale üzerinde kalan istekliye ihale karar bildiriminin yapıldığı tarihten itibaren 1 yıldır.

Bu süre içerisinde lisans alınmaması halinde TMO'nun tek taraflı olarak bu konuda süre uzatımı verme veya sözleşmeyi fesih etme hakkı vardır. TMO'nun bu kapsamda sözleşmeyi fesih etmesi halinde alıcı tesisi eski haline getirecek, yapmış olduğu yapı, imalat vb. söküp götürecektir. Bunlar için TMO'dan hiçbir şekilde bedel vb. isteme hakkı olmayacaktır.

TMO tarafından ihale kararlarının onaylanmasından sonra 30 iş günü içerisinde, alıcıya veya vekiline imzası alınmak suretiyle ihale kararı bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanır. Posta ile yapılan tebligatlarda en geç postaya verildikten 7 gün sonrası tebliğ tarihi sayılır. **Alıcının tebligat tarihinden itibaren en geç 15 işgünü içinde ihale bedelinin tamamını TMO veznesine veya Bankalardaki hesaplarına yatırılır. Bu bedelin alıcı tarafından süresi içerisinde yatırılmaması halinde verilen geçici teminat irat kaydedilir, sözleşme fesih edilir.**

TMO tarafından sözleşmenin 5. veya 8. Maddelerindeki durumlar nedeniyle fesih edilmesi halinde, alıcının ödediği satın alma bedeli, ödediği tarihteki bedelin aynısı şeklinde (her hangi bir faiz, ÜFE-TÜFE ve benzeri artışlar uygulanmadan) TMO tarafından alıcıya fesih tarihinden itibaren 30 gün içerisinde ödenir. Ancak alıcı tarafından verilen geçici teminat irat kaydedilir ve sözleşme fesih edilir.

5- Sözleşmenin Feshine İlişkin Durumlar:

Aşağıdaki durumların varlığı halinde TMO tek taraflı olarak sözleşmeyi fesh edebilir:

- Alıcının süresi içerisinde lisans alamaması,
- Alıcının iflas, konkardato, mali aciz içerisinde bulunması,
- Alıcının ölümü,
- Alıcının mahkeme kararıyla yasal haklarının son bulması.

6- Tapuya Şerh Düşülmesi

Tapu devir işlemleri sırasında taşınmazların tapu kaydına “**lisanslı depoculuk faaliyeti dışında kullanılamaz**” şerhi eklenecektir. Lisanslı deponun yapılıp TMO’ca kabulü sonrasında istenilmesi halinde, **TMO uygun gördüğü takdirde** şerhin kaldırılması sağlanabilecektir.

7- Tesis Kullanımı, Teslim ve Giderler

Alıcı tarafından lisans alınana kadar geçecek sürede TMO isterse mevcut tesisleri herhangi bir bedel ödemeksizin kullanmaya devam edebilecektir. Bu kullanımdan doğacak elektrik, su vb. giderler TMO’ya ait olacaktır. TMO’nun tesisleri kullanmaması halinde veya kullansa dahi alıcıdan kaynaklı her türlü elektrik, su vb. giderler alıcıya ait olacaktır.

Tapu devrine kadar oluşacak emlak vergisi, asfalt katılım payı gibi mülkiyetten kaynaklı vergi, harç vb. TMO tarafından ödenecektir. Ancak, alıcının yeni depo yapımı veya mevcut depo onarımı vb. için oluşabilecek her türlü masraf (imar revizyonu, haritacılık işleri, ruhsat, iskan vb.) ve bu kapsamdaki vergi, harç vb. alıcı tarafından karşılanacaktır.

Sözleşme imzalanmasından sonra işyerinin alıcı tarafından kullanılmasına ilişkin teslim şekil ve şartları TMO’nun belirleyeceği şekilde yapılacak ve tutanağa bağlanacaktır.

Tapu devrini müteakip, Gayrimenkulün içerisinde mevcut TMO’ya ait demirbaş eşya, emtia makul sure içerisinde TMO’ca tahliye edilecektir.

8- Alıcının Nedeniyle Oluşan Zarar, Ziyan, Borç ve Kesin Teminata İlişkin Hususlar

Kesin Teminat tapu devir işleminin yapılmasına müteakiben alıcının TMO’ya herhangi bir borcu olmadığına tespitine müteakip alıcıya iade edilecektir. Bu aşamada, alıcının TMO’ya borcu oluşursa ve teminat yapılan zarar ve ziyanı ve alıcının borcunu karşılırsa, TMO bu borcu teminattan karşılayabilir.

Alıcı kendisi tarafından oluşan zarar ve ziyanı, TMO’ya borcunu ve bu kapsamda oluşacak her türlü masrafları karşılamayı ve borcunu ödemeyi şimdiden kabul ve taahhüt eder. Verilen süre içerisinde borcun karşılanmaması halinde, TMO tek taraflı olarak sözleşmeyi fesh etme ve teminatı irat kaydetme hakkına sahiptir. Alıcı verdiği teminattan faiz isteyemez.

5. maddede belirtilen durumlar nedeniyle sözleşmenin fesh olması halinde teminat TMO tarafından irat kaydedilecektir.

9- Vergi, Resim, Harçlar ile Kullanım ve Diğer Giderler

Bu Sözleşme ile doğan her türlü vergi, resim, harç ve diğer masrafların tamamı alıcı tarafından karşılanacak olup ancak, tapu devri sırasında Satıcı hissesine düşen tapu harcı Satıcı tarafından karşılanacaktır.

10- Sigorta ve Diğer Sorumluluklar

Taşınmazların teslimine müteakip, tapu devrine kadar oluşabilecek risklere tesise TMO'nun uygun göreceği bedel ve riskler üzerinden sigorta yaptırmak alıcının sorumluluğundadır. Ayrıca, iş sağlığı ve güvenliği kapsamında, tesiste alıcının doğrudan veya yaptığı sözleşmeler dahilinde çalıştıracağı işçiler, yaptığı işler vb. için her türlü tedbiri almak zorunda olup tüm sorumluluk alıcıya ait olacaktır.

11- Devir

Bu sözleşme TMO'nun izni olmadan alıcı tarafından tamamen veya kısmen devredilemez.

12- Uyuşmazlıkların çözümü

Taraflar arasındaki uyuşmazlıkların çözümünde taşınmazın bulunduğu yer Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkilidir.

13- Güvenlik

Taşınmazların teslimine müteakip, tapu devir gerçekleşene kadar geçecek süredeki tesis güvenliğinden alıcı sorumlu olup, ayrıca yangın vb. ilişkin mevzuatlara ve alınması icap eden tüm emniyet tedbirleri ile ilgili olarak sorumluluk alıcıya aittir.

Tesiste mevcut durumda hizmet alımı yoluyla çalışan güvenlik şirketi personelinin, en az 1 yıl süre ile alıcı tarafından çalıştırılmaya devam edilmesi istihdam ve iş sürekliliği bakımından esas olup, bu konuda tüm sorumluluk alıcıya aittir ve TMO hiçbir şekilde sorumlu tutulamayacaktır.

14- TMO'nun Alacaklı Olması Halinde Uygulanacak Faiz

İşbu sözleşmenin uygulanması sonucunda herhangi bir nedenle Kurumumuzun bu sözleşmeden taraf olandan alacaklı durumuna geçmesi halinde alacağın doğduğu tarihten tahsil tarihine kadar TMO'nun alacaklarına uyguladığı faizi talep etme hakkı doğacaktır.

15- İlgili Mevzuat

Sözleşmede düzenlenmeyen hususlarda Türk Medeni Kanunu, Türk Borçlar Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve diğer yürürlükteki alakalı kanunlar geçerli olacaktır.

16- Satış Genel Şartnamesi bu sözleşmenin ekidir.

İş bu şartlı satış sözleşmesi/..../.... tarihinde nüsha halinde tanzim ve imza edilmiştir.

SATICI
TMO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ALICI

TOPRAK MAHSULLERİ OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

KİRAYA VERME İHALESİNE AİT ŞARTNAME

1- KONUSU:

Toprak Mahsulleri Ofisi Genel Müdürlüğünün (TMO) mülkiyetinde bulunan ve ekli listede özellikleri, yerleri, niteliği ve muhammen bedelleri belirtilen tesisler, araziyle birlikte bir bütün halinde 5300 sayılı Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanunu kapsamında lisanslı depoculuk yapılması şartıyla (*listede “mevcut haliyle kira” açıklaması olanlar ve Milas hariç*) TMO Genel Müdürlüğüne **08/04/2021 tarihinde saat 10:00’da** TMO İhale Yönetmeliğinin 22.5 maddesi gereği “**Teklif İsteme**” yöntemine göre 10 (On) yıl süreyle kiraya verilecektir.

2- KİRALANACAK İŞYERLERİNİN BULUNDUĞU YERLER, YERLERİN NİTELİĞİ, YILLIK MUHAMMEN BEDELLERİ

Ek listede Kiraya verilecek yerlere ilişkin bilgiler ve muhammen bedeller mevcuttur.

3- KİRAYA VERİLCEK TESİSİN KULLANIMINA İLİŞKİN

Her ne sebeple olursa olsun yukarıda yerleri, niteliği ve muhammen bedeli belirtilen depolama tesisleri, lisanslı depo olarak kullanılmaması durumunda (*listede “mevcut haliyle kira” açıklaması olanlar ve Milas hariç*) kira sözleşmesinin kiraya verence fesih edilme hakkı doğar. Bu sebeplerle sözleşmenin fesih olması halinde kesin teminat gelir kaydedilir, cari yıl kira bedeli tazminat olarak tahsil edilir.

4- İHALEYE KATILAMAYACAK OLANLAR:

Kanunla, Bakanlar Kurulu Kararı ile veya Resmi Gazetede yayımlanan yasaklama kararları ile geçici veya sürekli olarak genel, katma ve özel bütçelerle idare olunan daire ve kuruluşlarla, Kamu İktisadi Teşebbüsleri, öğrenim kurumları ve bankaların ihalelerine girmeleri yasaklanmış olanlar, TMO personeli ve ihale komisyonu üyeleri ile ihaleyi onaylayacak kişilerin eş ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrı hısımları doğrudan veya aracı kullanarak kiralama ihalesine katılamazlar. Yasaklı olduğu halde kiralama ihalesine katıldığı sonradan tespit edilen istekli adına yapılan ihale iptal edilir ve verdiği teminat irat kaydedilir.

5- KİRALAMA İHALESİ YÖNTEMİ:

Kiralama ihalesi TMO İhale Yönetmeliğine göre “**Teklif İsteme**” yöntemi ile yapılacaktır. İhalede kapalı zarfla verilen teklifler açıldıktan sonra teklifi uygun olan isteklilerden teklif sahibiyle **PANDEMİ NEDENİYLE UZAKTAN OLACAK ŞEKİLDE AÇIK ARTIRMA YAPILMAK SURETİYLE** gerçekleştirilecektir. **BU NEDENLE TÜM İSTEKLİLERİN, İHALE GÜN VE SAATİNDE İHALE DOSYASI İÇERİSİNDE SUNACAKLARI E-POSTA, TELEFON VB. İLETİŞİM BİLGİLERİ AÇIK VE ULAŞILABİLİR OLACAK, KENDİSİNE ULAŞILAMAYAN İSTEKLİLERİN TEKLİF ZARFI İÇERİSİNDE VERDİĞİ TEKLİF SON TEKLİF OLARAK KABUL EDİLECEKTİR.** İhale üzerinde kalan isteklinin süresi içerisinde sözleşme imzalamaması halinde geçici teminatı irat kaydedilecektir.

6- TEKLİFLERİN VERİLME ŞEKLİ:

Kiralama ihalesine teklif verecekler **kapalı teklif mektuplarını en geç 08/04/2021 saat 10:00’a kadar TMO Genel Müdürlüğü Haberleşme Şube Müdürlüğü’nün ilgili birimine elden veya posta ile vermiş olacaktırlar.** Teklifler açıldıktan sonra gelecek teklifler veya talepler hiçbir şekilde değerlendirmeye alınmaz. Kapalı teklif mektuplarının üzerine “**TMO DEPOLARININ KİRALANMASI İŞİNE AİT TEKLİF MEKTUBUDUR**” notu yazılacaktır.

7- İSTENİLEN BELGELER:

A-DIŞ ZARFA KONACAK BELGELER:

1-Şahıslar için Kanuni İkametgâh belgesi,

2-Teklifi imzalayanın geçerli kimliği (kimlik aslının ihale komisyonuna ibraz edilmesi kaydıyla fotokopisi veya noter tasdikli sureti), Noterce tasdik edilmiş imza sirküleri,

Ayrıca, teklif verenin temsilci olması halinde gayrimenkul alım satımına ve ihaleye teklif vermeye ilişkin yetki belgesi ve imza sirküleri,

3-Tüzel kişilerin kayıtlı bulunduğu Ticaret veya Sanayi Odasından ihalenin yapıldığı yıl alınmış, tüzel kişiliğin sicile kayıtlı olduğuna dair belge,

4- **İstekli tarafından teklif edilen 1 yıllık kira bedelinin en az %10’u tutarında** geçici banka teminat mektubu veya TMO vezne alındı makbuzu.

5-Her sayfası teklif sahibince imzalanmış “Kiraya Verme İhalesine Ait Şartname” , “Kira Sözleşmesi” / “Üst Kullanım Hakkı ve Kira Sözleşmesi”

6-Aşağıda hazırlanış şekli belirtilen teklif mektubunun konularak kapatıldığı iç zarf.

7-Geçerli olan e-mail ve GSM numarası

B-İÇ ZARFA KONULACAK BELGELER:

Bu şartname ekinde bulunan teklif mektubu, şartnamede yazılı hükümlerin aynen kabul edildiğini belirterek, kiralama teklif bedelini yazıyla ve rakamla açık ve net bir şekilde belirtip imzalamak suretiyle teklif sahibince doldurularak iç zarfa konulur.

8- OPSİYON VE FİYAT:

Teklif edilen bedeller ihale tarihinden itibaren 30 iş günü opsiyonlu olacaktır. Bu sürenin yeterli olmadığı durumlarda TMO opsiyonun uzatılmasını talep edebilecektir. Alıcının opsiyon süresi hakkında itiraz ve kabul etmeme gibi bir hakkı bulunmamaktadır.

9- GEÇİCİ TEMİNAT, İADESİ VE KESİN TEMİNAT:

Geçici Teminat:

İstekli tarafından teklif edilen 1 yıllık kira bedelinin en az %10'u tutarında geçici teminat alınacaktır.

A- Geçici teminatın banka teminat mektubu olması halinde ihale tarihinden itibaren en az 3 aylık süreli olacaktır.

B- Tedavülde olan Türk Parası, karşılığı bloke edilmiş çekler, Devlet tahvil ve hazine bonoları verildiği gündeki net değeri üzerinden ve teminat mektubu vermeye yetkili Türkiye’de yerleşik bankalar ve Devletçe kabul edilen esaslara uygun olarak özel finans kuruluşları tarafından düzenlenecek teminat mektupları, teminat olarak kabul edilir.

İhale üzerinde kalan teklif sahibinin geçici teminatı kesin teminat verilir sözleşme imzalandıktan sonra, diğer teklif sahiplerinin geçici teminatları, kiralama ihalesinin gerçekleşmesinden (ihale komisyon kararının onaylanmasından) sonra veya kendilerince yazılı talepte bulunulması halinde iade edilecektir.

Kesin Teminat:

İhale üzerinde kalan istekliden teklif edilen yıllık kira bedelinin % 6’sı oranında sözleşme imzalanmadan önce kesin teminat alınır. Teminatın banka mektubu olması durumunda süresiz olacaktır. Her kira artışı sonrasında ise Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan TÜFE artışına bağlı olarak yıllık ek kesin teminat TÜFE oranında artışa bağlı kira bedelinin bir önceki yılın kira bedelinden düşülmesi sonucu bakiye kalan kısım için alınacaktır.

10- SİGORTA:

Kiralanan yerlerin sigortası TMO tarafından belirlenen sigorta değeri üzerinden ve yine TMO tarafından belirlenen risklere karşı kira süresi sonuna kadar kiracı tarafından yaptırılarak sigorta primi kiracı tarafından ödenecektir. Sigorta poliçesinde sigortalı TMO, sigorta ettiren ise kiracı olacaktır.

Sigorta Sözleşmesi içerisinde, herhangi bir nedenle sigortalı varlıkların durumunda bir değişiklik olması veya rizikonun gerçekleşmesi halinde, kiracı Sigorta Genel Şartları doğrultusunda durumu derhal TMO ve sigorta şirketine bildirecektir. Ayrıca sigorta şirketince talep edilecek belgeler kiracı tarafından temin edilerek TMO ve sigorta şirketine verilecektir. Sigorta şirketince istenen belgelerin temin edilememesi nedeniyle meydana gelecek hak kaybından ve TMO zararından kiracı sorumlu olacaktır. Ayrıca sigorta poliçesi ve priminin ödendiğine ilişkin belgenin bir sureti TMO’ya ibraz edilecektir.

11- VERGİ, HARÇ VE MASRAFLAR:

Depoların kiralınması ile ilgili tüm vergi, resim ve harçlar kiracı tarafından karşılanacaktır. İhale kararı ve sözleşmeye ait damga vergisi kiracıya ait olup sözleşme imzalanmadan önce TMO’ya ödenir. İhale kararı ve sözleşmeye ilişkin kiracı tarafından karşılanan damga vergisi kiraya verenin damga vergisi beyannamesi ile beyan edilerek ödenecektir.

12- KİRAYA VERİLECEK TAŞINMAZIN DURUMU VE TMO’NUN SORUMLU TUTULMAMASI:

Kiracı, kiralayacağı taşınmazın hukuki ve fiili mevcut durumunu görmüş, beğenmiş ve kabul etmiş sayılır. Bu konuda, gizli ayıp iddiasıyla gelecekte TMO’dan herhangi bir itiraz ve talep hakkında bulunmayacaktır. Yer teslimi ile birlikte kiralanan gayrimenkulle ilgili hasar sorumluluğu kiracıya geçer. TMO, her ne sebeple olursa olsun, kiralanan gayrimenkulün ziyan ve hasarından sorumlu tutulamaz.

13- GAYRİMENKULE İLİŞKİN DUYURU VE BİLGİLER:

Gerek kiralama şartnamesinde yazılı, gerekse konuyla ilgili olarak taşınmaz mallar hakkında TMO'ca verilen bilgiler ve her türlü ilanlar taahhüt niteliğinde olmayıp, genel bilgi niteliğindedir. Bu bilgi ve ilanlardan ötürü TMO sorumlu tutulamaz. İdare tarafından verilen bilgi ve belgeler kiracının sorumluluğunu ortadan kaldırmayacaktır.

14- DEMİRBAŞ NAKLİ VE GÜVENLİK:

Kiralamaya konu gayrimenkulün içerisinde TMO'ya ait her tür demirbaş eşya, malzeme ve emtia kiracıyla karşılıklı mutabakat çerçevesinde makul süre içerisinde TMO'ca tahliye edilir. **Tesiste mevcut durumda hizmet alımı yoluyla çalışan güvenlik şirketi personelinin, alıcı tarafından çalıştırılmaya devam edilmesi istihdam ve iş sürekliliği bakımından esas olup, bu konuda tüm sorumluluk alıcıya aittir ve TMO hiçbir şekilde sorumlu tutulamayacaktır.**

15- İDARENİN ALACAKLI DURUMUNDA OLMASI HALİNDE UYGULANACAK FAİZ:

İşbu sözleşmenin uygulanması sonucunda herhangi bir nedenle TMO'nun bu sözleşmeden taraf olandan alacaklı durumuna geçmesi halinde alacağın doğduğu tarihten tahsil tarihine kadar yıllık %18,25 (İhale tarihine göre değişebilir) oranı üzerinden faiz talep etme hakkı doğacaktır.

16- TMO'NUN İHALEDE SERBESTLİĞİ:

TMO 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa tabii olmadığından, kiralamayı yapıp yapmamakta veya dilediğine yapmakta serbesttir. TMO teklif aldıktan sonra kiralamadan vazgeçmesi halinde, teklif verenlerin yatırmış oldukları teminatlar kendilerine iade edilecektir. Teklif verenlerin, teminatının yatırılması ile iade edilmesi arasında geçen süre için herhangi bir faiz, tazminat vb. talep hakları bulunmayacaktır.

17- KİRACININ YÜKÜMLÜLÜKLERİ:

Kiracı tarafından mevcut depolama tesisleri yer teslim tarihinden itibaren **6 ay içinde lisanslı hale getirilecek olup** (*listede "mevcut haliyle kira" açıklaması olanlar ve Milas hariç*) ileride oluşabilecek depo kapasitesi ihtiyacı üreticileri mağdur etmeyecek şekilde idare tarafından uygun görülecek kapasite artırımı yoluyla karşılanacaktır.

Kiracıya ilave depo yapılması şartıyla verilen tesislere, ilave depo yapımı ve lisans alınması işlemleri yer teslim tarihinden itibaren 2 yıl içerisinde tamamlanmış olacaktır. Kiracı kira sözleşmesi ile üzerine düşen tüm yükümlülükleri eksiksiz ve zamanında yerine getirmeyi kabul etmiş sayılır. Bu sözleşme dolayısıyla doğacak tüm zarar ve ziyanları ödemekle yükümlüdür.

18- ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ:

Anlaşmazlık halinde taşınmazın bulunduğu yer Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkilidir.

19- ŞARTNAMENİN KABUL EDİLMİŞ SAYILMASI:

Bu şartname 3 sayfa ve 19 maddeden ibarettir. Teklif veren istekliler bu şartnameyi görmüş ve içeriğini kabul etmiş sayılırlar.

Bu Şartname tarafımdan okunup, hükümleri anlaşıldıktan sonra ... /... /2021 tarihinde verilmiştir.

TEKLİF VERENİN/MÜŞTEREKEN VERENLERİN

ADI SOYADI /ÜNVANI :

TEBLİGAT ADRESİ :

TEMSİLCİ/VEKİLİN

ADI SOYADI :

TEL NO :

FAKS NO :

YATIRILAN TEMİNATIN

TÜRÜ MİKTARI :

İMZASI :

TEKLİF MEKTUBU:

TMO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NE
(İhale Komisyonu Başkanlığı)

...../...../2021 günü, saat'de ihalesi yapılacak olan TL (..... TL) muhammen kira bedelli mülkiyeti TMO Genel Müdürlüğüne ait ili, ilçesi, Mahallesinde bulunan ada parsel no.lu ve m²'lik taşınmazın kiraya verilmesi işine ait ihale şartnamesini ve bütün evrakları okudum ve aynen kabul ettim. Taşınmazın mevcut halini ve çevresinin özelliklerini inceleyerek kabul ettim.

Mezkur taşınmazı (Rakamla)

(Yazıyla) + KDV üzerinden kiralamak istiyorum.

ADI SOYADI:

TEBLİGAT ADRESİ:

Tarih ve İmza

KİRA SÖZLEŞMESİ

(10 Yıl Süreli Kiralama İhalesine Ait Sözleşme)

1- Taraflar ve Tanımlar

Kiracı : (bundan sonra **Kiracı** olarak anılacaktır)
Kiraya Veren : Toprak Mahsulleri Ofisi Genel Müdürlüğü (Bundan böyle **Kiraya Veren** olarak adlandırılacaktır.)
Kiralanan : Mülkiyeti kiraya verene ait olan yüzölçümlü arsa ve üzerinde yer alan muhammen bedelli tesisler, yukarıda unvanı belirtilen kiracıya kiraya verilmiştir.

2- Tarafların Adresi

Kiracının Adresi :
İletişim Bilgileri : Tel/Faks/mail adresi
Kiraya Veren Adresi : Toprak Mahsulleri Ofisi Genel Müdürlüğü
Milli Müdafaa Caddesi No:18 Çankaya/ANKARA
İletişim Bilgileri : Tel/Faks/mail adresi
Tarafların işbu sözleşmede belirttikleri adresleri kanuni ikametleri olarak kabul edilmiş olup değişiklikler yazılı olarak bildirilmedikçe bu adreslerin herhangi birine yapılacak tebligat tarafların kendilerine yapılmış sayılacaktır ve kiracının adresinde bulunan herhangi bir kişiye yapılacak tebligatlar kiracının şahsına yapılmış sayılacaktır.

3- Kiralananın

Kullanım Amacı : Kiracı, kiralananı mevcut haliyle, zarar vermeden ve Kiraya veren tarafından uygun görülecek kullanım amacı doğrultusunda kullanmak zorundadır.

4- Kira Süresi

: İş bu Kira Sözleşmesinin süresi **yer teslim tarihinden itibaren 10 (on) yıldır**. Kiraya veren tarafından kira bedeli her yıl sözleşmenin 6. maddesinde belirtilen kira artış oranında arttırılacaktır. Kira süresi, zorunlu yasal izinler alındıktan sonra karşılıklı mutabakatla uzatılabilecektir. Kira sözleşmesinin sona erdirilmesi halinde taraflar 1 (bir) ay önceden bildirimde bulunacaklardır.

5- Kira Bedeli ve Ödeme Şartları:

Yıllık Kira Bedeli : İlk yıl kira bedeli..... + KDV'dir.
Ödeme Şartları : Kira bedeli aylık dilimlerde ödenecektir. İlk kira ödemesi yer teslim tarihinden itibaren 5 (beş) gün içerisinde yapılacak olup devam eden kira ödemeleri ise dönem başlarında (5 gün içerisinde) aylık olarak ödenecektir. İş bu sözleşmenin uygulanması sonucunda herhangi bir nedenle kiraya verenin bu sözleşmede taraf olandan alacaklı duruma geçmesi halinde alacağın doğduğu tarihten tahsil tarihine kadar yıllık %18,25 faiz talep etme hakkı doğacaktır. Aylık kiralardan birinin geç ödemesi durumunda ödeme yapıldığı tarihe kadar yürürlükte olan cari yasal faiz uygulanacaktır. Kiracı kira ödemelerini ve bu sözleşmeye göre kiraya verene yapacağı diğer tüm ödemeleri TMO'nun göstereceği ilgili Şube Müdürlüğü hesabına yapacaktır.
Yıllık Kira Artış Oranı :Yıllık Kira artışı, bir önceki yılın kira bedeli esas alınarak, Türkiye İstatistik kurumunca artışın yapılacağı ayda yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksinin (TÜFE) "on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim" oranında yapılacaktır.

6- Teminata ilişkin hususlar

Teminat Miktarı :**İlk yıl belirlenen kira bedelinin %6'sı** oranında x %6 = TL kesin teminat kiracı tarafından verilmiştir. Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan TÜFE artışına bağlı olarak yıllık ek kesin teminat alınacaktır.
Teminat; (bu sözleşmedeki ilgili maddeler haricinde) kira sözleşmesinin herhangi bir nedenle sona ermesi durumunda, kiracı tarafından kiralanan her hangi bir zarar verilmediğinin ve kesinti gerektiren bir husus (kira, elektrik, su vb. ödemelerin yapılmaması vb.) bulunmadığı kiraya verence tespit edildiği takdirde kiracıya iade edilecektir.
Teminat yapılan zarar ve ziyanı ve kiracının borcunu karşılamazsa, kiracı bu masrafları karşılamayı ve borcunu ödemeyi şimdiden kabul ve taahhüt eder. Kiracı verdiği teminattan faiz isteyemez, yaptığı tadilat ve masraflara mahsup edemez.
Kiracı, kiralananı sağlam ve eksiksiz bir şekilde teslim almış olup, kira süresinin bitiminde kiraya verene aynen iade edecektir. Kiralanan mülkte tahribat ve noksanlık olması durumunda kiracıya kiraya veren tarafından tayin edilecek bedel üzerinden zararı ödettirilir. Kiracı işbu

sözleşme dâhilinde kiraya veren aleyhine doğabilecek zararlar ile kira, elektrik, su vb. ödemelerin yapılmaması durumlarında kiraya veren alacaklarının karşılanması için **nakit** veya **süresiz kesin banka teminat mektubu** olarak yukarıda belirtilen miktarda teminatı kiraya verene vermiştir.

7- Vergi, Resim, Harçlar ile Kullanım ve Diğer Giderler

Kira Sözleşmesi ile doğan her türlü vergi, resim, harç ve diğer masrafların tamamı kiracı tarafından karşılanacaktır. Kiralanan yere ilişkin, aydınlatma, ısıtma, su, elektrik, telefon, vb. giderler kiracıya ait olup, bunlara ait ödeme belgeleri aylık olarak kiracı tarafından ibraz edilecektir. Elektrik, su vb. abonelikler kiracı adına olacaktır. Kiralanan taşınmazın kira süresi içerisindeki olağan bakım ve onarım giderleri kiracıya aittir. Ayrıca taşınmazın bulunduğu yörede Belediye ve ilgili kuruluşlarca talep edilecek çevre temizlik vergisi vb. her türlü gider ve vergiler (emlak vergisi hariç) kiracı tarafından karşılanacaktır.

İhtiyaç halinde kiraya verence yapılacak genel onarımlara kiracı engel olamaz.

Kiralanan yere ilişkin, aydınlatma, ısıtma, su, elektrik, telefon gibi giderler kiraya veren tarafından karşılandığı takdirde, giderler kiraya veren tarafından tespit edilerek kiracıdan tahsil edilir.

8- Tarafların Hak ve Yükümlülükleri

Kiracı

:Kiracı, tesisleri kiraya verenin belirlediği bedel ve riskler üzerinden, “sigortalı/lehdar” kiraya veren “sigorta ettiren” kiracı olacak şekilde sigorta yaptıracak ve sigorta primi kiracı tarafından ödenecektir. Primin ödendiğini gösterir belge ile poliçenin bir sureti kiraya verene ibraz edilecektir. Sigorta kapsamındaki herhangi bir riskin meydana gelmesi halinde kiracı cari mevzuat doğrultusunda sigorta ile ilgili yükümlülükleri yerine getirecek ve konu hakkında kiraya vereni bilgilendirecektir. Herhangi bir nedenle sigortacı tarafından ödenmeyen zararlardan kiracı sorumlu olacaktır. Sigorta kira süresince yenilenecektir.

Kiracı, kiraya verenin onayını almak şartıyla, tadilat, bakım ve onarım yapabilir. Bu durumda karşılıklı olarak imza altına alınacak bir tutanak düzenlenecek ve tutanakta yapılacak onarım işleri detaylı bir şekilde belirtilecektir. Yapılacak tadilat, bakım ve onarım mevcut yapıya zarar vermeyecek şekilde yapılacaktır. Kiracı, tesisin mevcut durumunu görmüş, beğenmiş ve bu şekilde kabul etmiş olduğu için, **kira süresi içerisinde yapacağı her türlü tadilat, bakım ve onarımın masrafları kiracı tarafından karşılanacak olup bu masraflar hiçbir koşulda kira süresi içinde veya sonunda kiraya verenden talep edilemez.**

Kiracı bu sözleşmeden doğan tüm mali, hukuki ve idari yükümlülüklerini eksiksiz olarak yerine getirmekle yükümlüdür.

Kiracı, kiralananı tahliye halinde boş, hasarsız, bakımlı ve varsa kiracıya, kiralanan gayrimenkul ile birlikte teslim edilen demirbaş malzeme ve donanımlarıyla birlikte teslim edecektir.

Kiracı, kiralananı özenle ve çevreyi rahatsız edecek şekilde kullanmamayı ve buna aykırı davranış nedeniyle doğacak her türlü zarardan sorumlu olduğunu kabul eder.

Kiracı, iş bu sözleşmedeki koşullardan herhangi birine aykırı hareketinin sözleşmeyi feshetme nedeni olarak ve kendisine yazılı olarak verilen süre içinde bu durumu düzeltmediği takdirde kiraya verenin sözleşmeyi tek yanlı irade beyanı ile derhal feshedebileceğini kayıtsız şartsız kabul etmiş sayılır. Ayrıca kiraya veren veya kiracı tarafından sözleşmenin fesih edilmesi halinde alınan teminatlar irat kaydedilecektir. 1 (Bir) aylık ihtardan sonra sözleşme feshedilerek teminat gelir kaydedilip, oluşabilecek zararlar ayrıca tahsil edilecektir.

Kiraya Veren:

Kiraya veren, kira sözleşmesinin kiracıya yüklediği tüm mali ve sosyal yükümlülüklerini zamanında ve eksiksiz olarak yerine getirilmesini kiracıdan istemek hakkına sahiptir.

9- Devir

Kiracı tarafından kiralanan taşınmazın tamamının veya bir kısmının herhangi bir şekilde kullanım hakkının devri veya kiraya verilmesi söz konusu olamaz. Kiracı kira süresi içerisinde sözleşmeye konu taşınmazı tahliye etmek ve sözleşmeyi feshetmek isterse teminatı irat kaydedilir.

10- Kiranın sonu

Taşınmazın herhangi bir nedenle el değiştirmesi (TMO'ca satılması dahil), sözleşmede belirtilen koşullara uyulmaması, kiralanan alanın kiraya verenin müsaadesi alınmadan kullanım amacının dışında kullanılması, kiracının herhangi bir şekilde statüsünün, yapısının görev ve

yetki alanlarının değişmesi halinde ve kira kontratı süresi içerisinde söz konusu taşınmazlarımızın durumunu da ilgilendirecek şekilde herhangi bir kanun, kararname vs. çıkması halinde, kiraya veren tarafından kiralama sona erdirilebilecektir.

Bu durumda kiracı herhangi bir hak talebinde bulunmamayı peşinen kabul etmiştir.

Kira müddeti bittiği halde kiralanan şeyi boşaltmadığı takdirde kiracı, kiraya verenin bundan doğacak zarar ve ziyanını tazmin edecektir.

Kiracı mecuru tahliye etmek istediği takdirde, kira sözleşmesinin sona ermesinden 30 (otuz) gün önce, kiraya verene yazılı olarak bildirecektir. Bu durumda peşin ödemiş olduğu kira bedelinin kalanı üzerinde herhangi bir hak talep edemeyecektir.

Taşınmazın kiraya veren tarafından satılması halinde kiracıya yapılacak tebligat tarihinden itibaren 30 (otuz) gün içerisinde kiralanan taşınmaz tahliye edilecektir.

Kiracının fesih talebinde bulunması, kiralananı güvenlik vb. açıdan sahipsiz bırakacak şekilde hareket etmesi, kiralananı kiraya verenin müsaadesi alınmadan kullanım amacının dışında kullanması, taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi hallerinde kira sözleşmesinin kiraya verence fesih edilme hakkı doğar. Bu sebeplerle sözleşmenin fesih olması halinde kesin teminat gelir kaydedilir, cari yıl kira bedeli tazminat olarak tahsil edilir.

11- Diğer Hususlar

Kiracı tarafından alt kira sözleşmesi yapılmasına izin verilmeyecektir.

12- Kiracının gerçek kişilerde ölümü, tüzel kişilerde fesih, tasfiye, iflas vb. durumları

Yüklenicinin ölümü halinde, kira sözleşmesi feshedilmek suretiyle hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilerek kesin teminatları ve varsa diğer alacakları varislerine verilir. Ancak, aynı şartları taşıyan ve talepte bulunan varislere idarenin uygun görmesi halinde, ölüm tarihini izleyen otuz gün içinde varsa ek teminatlar dahil taahhüdün tamamı için gerekli kesin teminatı vermeleri şartıyla kira sözleşmesi devredilebilir. Yüklenicinin iflas etmesi halinde, kira sözleşmesi feshedilerek kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar gelir kaydedilir ve sözleşmenin feshine ilişkin hükümler uygulanır. Ağır hastalık, tutukluluk veya özgürlüğü kısıtlayıcı bir cezaya mahkumiyeti nedeni ile yüklenicinin taahhüdünü yerine getirememesi halinde, bu durumun oluşunu izleyen otuz gün içinde yüklenicinin teklif edeceği ve ilgili idarenin kabul edeceği birinin vekil tayin edilmesi koşuluyla taahhüde devam edilebilir. Ancak, yüklenicinin kendi serbest iradesi ile vekil tayin edecek durumda olmaması halinde, yerine ilgililerce aynı süre içinde genel hükümlere göre bir yasal temsilci tayin edilmesi istenebilir. Bu hükümlerin uygulanmaması halinde, kira sözleşmesi feshedilerek kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar gelir kaydedilir ve sözleşmenin feshine ilişkin hükümler uygulanır. Yüklenicinin, kira sözleşmesi yapıldıktan sonra mücbir sebep halleri dışında, malî acz içinde bulunması nedeniyle taahhüdünü yerine getiremeyeceğini gerekçeleri ile birlikte İdareye yazılı olarak bildirmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar gelir kaydedilir ve kira sözleşmesi feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

13- Uyuşmazlıkların çözümü

Taraflar arasındaki uyuşmazlıkların çözümünde taşınmazın bulunduğu yer Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkilidir.

14- Güvenlik

Kiracı, TMO ve bağlı işyerlerinde uygulanmakta olan güvenlik, yangın vb. ilişkin mevzuatlara ve işyerlerince alınması icap eden tüm emniyet tedbirleri ile ilgili olarak verilecek talimatlara (ihata, güvenlik personeli vb. dahil) aynen uyacaktır.

15- İlgili Mevzuat

Sözleşmede düzenlenmeyen hususlarda Türk Medeni Kanunu, Türk Borçlar Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve diğer yürürlükteki alakalı kanunlar geçerli olacaktır.

16-

Kiralama Şartnamesi bu sözleşmenin ekidir.

İş bu kira sözleşmesi / / tarihinde nüsha halinde tanzim ve imza edilmiştir.

KİRAYA VEREN
TMO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

KİRACI

ÜST KULLANIM HAKKI VE KİRA SÖZLEŞMESİ (10 Yıl Süreli Kiralama İhalesine Ait Sözleşme)

1- Taraflar ve Tanımlar

- Kiracı : (Üst Kullanım Hakkı Sahibi) (bundan sonra **Kiracı** olarak anılacaktır)
- Kiraya Veren : Toprak Mahsulleri Ofisi Genel Müdürlüğü (Bundan böyle **Kiraya Veren** olarak anlandırılacaktır.)
- Kiralanan : Mülkiyeti kiraya verene ait olan yüzölçümlü arsa ve üzerinde yer alan muhammen bedelli tesisler, yukarıda unvanı belirtilen kiracıya kiraya verilmiştir.

2- Tarafların Adresi

- Kiracının Adresi :
- İletişim Bilgileri : Tel/Faks/mail adresi
- Kiraya Veren Adresi : Toprak Mahsulleri Ofisi Genel Müdürlüğü
Milli Müdafaa Caddesi No:18 Çankaya/ANKARA
- İletişim Bilgileri : Tel/Faks/mail adresi
- Tarafların işbu sözleşmede belirttikleri adresleri kanuni ikametleri olarak kabul edilmiş olup değişiklikler yazılı olarak bildirilmedikçe bu adreslerin herhangi birine yapılacak tebligat tarafların kendilerine yapılmış sayılacaktır ve kiracının adresinde bulunan herhangi bir kişiye yapılacak tebligatlar kiracının şahsına yapılmış sayılacaktır.

3- Kiralananın Kullanım Amacı

- : Kiracı, kiralanan mevcut depolama tesisini 5300 sayılı Tarım Ürünleri Lisanslı Depoculuk Kanunu kapsamında lisans alarak, lisanslı depo ve eklentileri şeklinde kullanmak zorundadır. Yeni gayrimenkul yapılması durumunda lisanslı depo faaliyetine ilişkin kullanılması zorunludur.

4- Kira Süresi

- : İş bu Kira Sözleşmesinin süresi **yer teslim tarihinden itibaren 10 (on) yıldır**. Kiraya veren tarafından kira bedeli her yıl sözleşmenin 6. maddesinde belirtilen kira artış oranında arttırılacaktır. Kira süresi, zorunlu yasal izinler alındıktan sonra karşılıklı mutabakatla uzatılabilecektir. Kira sözleşmesinin sona erdirilmesi halinde taraflar 1 (bir) ay önceden bildirimde bulunacaklardır.

5- Arsa Üzerindeki Yapılarla İlgili Şartlar:

- Kiracı söz konusu arazi üzerine kiraya verenin yazılı onayını aldıktan sonra kiraya verenin iş ve işleyişine uygun olmak kaydıyla kiralananın kullanım amacına uygun ve kiraya veren tarafından uygun görülecek yapıları yapmakta serbesttir. Kira süresinin bitiminde satış, devir, kiracının yükümlülüklerini yerine getirmemesi vb. kiracıdan kaynaklanan sebepler ile taraflar açısından doğan mücbir sebepler dışında kira süresinin kiraya verenden kaynaklanan sebeplerle kiraya verence uzatılmaması halinde kiracının, TMO tarafından uygun görülerek yapılan zorunlu ve faydalı sayılabilecek yatırımları ile ilgili yaptığı masrafları talep etme hakkı doğacaktır. Yatırımın geriye dönüşü ile ilgili hesaplama Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı yaklaşık maliyet tablosundaki esaslar dahilinde sözleşmenin sona erdiği tarih itibarıyla yıpranma oranı düşülerek yapılacaktır.

6- Kira Bedeli ve Ödeme Şartları:

- Yıllık Kira Bedeli : İlk yıl kira bedeli..... + KDV'dir.
- Ödeme Şartları : Kira bedeli aylık dilimlerde ödenecektir. İlk kira ödemesi yer teslim tarihinden itibaren 5 (beş) gün içerisinde yapılacak olup devam eden kira ödemeleri ise dönem başlarında (5 gün içerisinde) aylık olarak ödenecektir. İş bu sözleşmenin uygulanması sonucunda herhangi bir nedenle kiraya verenin bu sözleşmede taraf olandan alacaklı duruma geçmesi halinde alacağın doğduğu tarihten tahsil tarihine kadar yıllık %18,25 faiz talep etme hakkı doğacaktır. Aylık kiralardan birinin geç ödenmesi durumunda ödeme yapıldığı tarihe kadar yürürlükte olan cari yasal faiz uygulanacaktır. Kiracı kira ödemelerini ve bu sözleşmeye göre kiraya verene yapacağı diğer tüm ödemeleri TMO'nun göstereceği ilgili Şube Müdürlüğü hesabına yapacaktır.
- Yıllık Kira Artış Oranı :Yıllık Kira artışı, bir önceki yılın kira bedeli esas alınarak, Türkiye İstatistik kurumunca artışın yapılacağı ayda yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksinin (TÜFE) "on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim" oranında yapılacaktır.

7- Teminata ilişkin hususlar

Teminat Miktarı

:İlk yıl belirlenen kira bedelinin %6'sı oranında x %6 = TL kesin teminat kiracı tarafından verilmiştir. Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan TÜFE artışına bağlı olarak yıllık ek kesin teminat alınacaktır.

Teminat; (9. maddenin 4. paragrafı, 10. madde ve 11. maddenin son paragrafındaki haller dışında) kira sözleşmesinin herhangi bir nedenle sona ermesi durumunda, kiracı tarafından kiralanan herhangi bir zarar verilmediğinin ve kesinti gerektiren bir husus (kira, elektrik, su vb. ödemelerin yapılmaması vb.) bulunmadığı kiraya verence tespit edildiği takdirde kiracıya iade edilecektir.

Teminat yapılan zarar ve ziyarı ve kiracının borcunu karşılamazsa, kiracı bu masrafları karşılamayı ve borcunu ödemeyi şimdiden kabul ve taahhüt eder. Kiracı verdiği teminattan faiz isteyemez, yaptığı tadilat ve masraflara mahsup edemez.

Kiracı, kiralananı sağlam ve eksiksiz bir şekilde teslim almış olup, kira süresinin bitiminde kiraya verene aynen iade edecektir. Kiralanan mülkte tahribat ve noksanlık olması durumunda kiracıya kiraya veren tarafından tayin edilecek bedel üzerinden zararı ödetilir. Kiracı işbu sözleşme dâhilinde kiraya veren aleyhine doğabilecek zararlar ile kira, elektrik, su vb. ödemelerin yapılmaması durumlarında kiraya veren alacaklarının karşılanması için **nakit** veya **süresiz kesin banka teminat mektubu** olarak yukarıda belirtilen miktarda teminatı kiraya verene vermiştir.

8- Vergi, Resim, Harçlar ile Kullanım ve Diğer Giderler

Kira Sözleşmesi ile doğan her türlü vergi, resim, harç ve diğer masrafların tamamı kiracı tarafından karşılanacaktır. Kiralanan yere ilişkin, aydınlatma, ısıtma, su, elektrik, telefon, vb. giderler kiracıya ait olup, bunlara ait ödeme belgeleri aylık olarak kiracı tarafından ibraz edilecektir. Elektrik, su vb. abonelikler kiracı adına olacaktır. Kiralanan taşınmaza ait kira süresi içerisindeki olağan bakım ve onarım giderleri kiracıya aittir. Ayrıca taşınmazın bulunduğu yörede Belediye ve ilgili kuruluşlarca talep edilecek çevre temizlik vergisi vb. her türlü gider ve vergiler (emlak vergisi hariç) kiracı tarafından karşılanacaktır. Kiracı tarafından kiraya verenden onay alınarak yapılan yeni yapıların emlak vergisi kiraya veren tarafından ödenecektir.

İhtiyaç halinde kiraya verence yapılacak genel onarımlara kiracı engel olamaz.

Kiralanan yere ilişkin, aydınlatma, ısıtma, su, elektrik, telefon gibi giderler kiraya veren tarafından karşılandığı takdirde, giderler kiraya veren tarafından tespit edilerek kiracıdan tahsil edilir.

9- Tarafların Hak ve Yükümlülükleri

Kiracı

:**Kiracı, tesisleri kiraya verenin belirlediği bedel ve riskler üzerinden, “sigortalı/lehdar” kiraya veren “sigorta ettiren” kiracı olacak şekilde sigorta yaptıracak ve sigorta primi kiracı tarafından ödenecektir.** Primin ödendiğini gösterir belge ile poliçenin bir sureti kiraya verene ibraz edilecektir. Sigorta kapsamındaki herhangi bir riskin meydana gelmesi halinde kiracı cari mevzuat doğrultusunda sigorta ile ilgili yükümlülükleri yerine getirecek ve konu hakkında kiraya vereni bilgilendirecektir. Herhangi bir nedenle sigortacı tarafından ödenmeyen zararlardan kiracı sorumlu olacaktır. Sigorta kira süresince yenilenecektir.

Kiracı, kiraya verenin onayını almak şartıyla, tadilat, bakım ve onarım yapabilir. Bu durumda karşılıklı olarak imza altına alınacak bir tutanak düzenlenecek ve tutanakta yapılacak onarım işleri detaylı bir şekilde belirtilecektir. Yapılacak tadilat, bakım ve onarım mevcut yapıya zarar vermeyecek şekilde yapılacaktır. Kiracı, tesisin mevcut durumunu görmüş, beğenmiş ve bu şekliyle kabul etmiş olduğu için, **kira süresi içerisinde yapacağı her türlü tadilat, bakım ve onarımın masrafları kiracı tarafından karşılanacak olup bu masraflar hiçbir koşulda kira süresi içinde veya sonunda kiraya verenden talep edilemez.**

Kiracı yer teslim tarihinden itibaren mevcut tesise 6 ay içinde lisans almak zorundadır. İdare gerekli gördüğü hallerde bu süreyi uzatma hakkına sahiptir. Ayrıca, mevcut tesise lisans alınabilmesi için gerekebilecek her türlü iş ve işlemin (tadilat, revizyon, yenileme, ilave iş vb. her türlü) masrafları da kiracı tarafından karşılanacak olup bu masraflar hiçbir koşulda kira süresi içinde veya sonunda kiraya verenden talep edilemez.

Lisans alınmaması herhangi bir şekilde mücbir sebep kabul edilemeyeceğinden (genel afet vs. dışında) kiraya veren tarafından fesih işlemleri uygulanabilecektir.

Kiracı bu sözleşmeden doğan tüm mali, hukuki ve idari yükümlülüklerini eksiksiz olarak yerine getirmekle yükümlüdür.

Kiracı, kiralananı tahliye halinde boş, hasarsız, bakımlı ve varsa kiracıya, kiralanan gayrimenkul ile birlikte teslim edilen demirbaş malzeme ve donanımlarıyla birlikte teslim edecektir.

Kiracı, kiralananı özenle ve çevreyi rahatsız edecek şekilde kullanmamayı ve buna aykırı davranış nedeniyle doğacak her türlü zarardan sorumlu olduğunu kabul eder.

Kiracı, iş bu sözleşmedeki koşullardan herhangi birine aykırı hareketinin sözleşmeyi feshe neden olacağını ve kendisine yazılı olarak verilen süre içinde bu durumu düzeltmediği takdirde kiraya verenin sözleşmeyi tek yanlı irade beyanı ile derhal feshedebileceğini kayıtsız şartsız kabul etmiş sayılır. Ayrıca kiraya veren veya kiracı tarafından sözleşmenin fesih edilmesi halinde alınan teminatlar irat kaydedilecektir. 1 (Bir) aylık ihtardan sonra sözleşme feshedilerek teminat gelir kaydedilip, oluşabilecek zararlar ayrıca tahsil edilecektir.

Kiracı tarafından işyerindeki mevcut ton hububat ve bakliyat depolama kapasiteli hububat ve bakliyatta fiilen faaliyet göstermek üzere lisanslı hale getirilecektir.

Ayrıca kiracı, mevcut tesise ilave olarak hububat ve bakliyat ürünlerinin depolanması için yapacağı ton kapasiteli lisanslı depoculuk kriterlerine uygun depolama tesisi yatırımını İdarece uygun görülecek plan-proje doğrultusunda yer teslim tarihinden itibaren en geç 2 yıl içerisinde tamamlamak zorundadır. İdare gerekli gördüğü hallerde bu süreyi uzatma hakkına sahiptir. Bu süre sonunda (uzatılmış ise uzatılan süre sonunda) yatırımın tamamlanamaması halinde İdare sözleşmeyi tek taraflı olarak fesih etme hakkına sahip olacak ve o güne kadar kiracı tarafından yapılmış olan tüm inşaatlar kiraya verene kalacak, kiracı bu inşaatlar için hiçbir hak ve bedel talebinde bulunamayacaktır.

Kiracı tarafından yeni yapılacak olan ilave depo ile birlikte tesisin toplam lisanslı depo kapasitesi ton olacaktır. Yeni yapılan yapılar için ayrıca kira alınmayacaktır.

Kiraya Veren:

Kiraya veren, kira sözleşmesinin kiracıya yüklediği tüm mali ve sosyal yükümlülüklerini zamanında ve eksiksiz olarak yerine getirilmesini kiracıdan istemek hakkına sahiptir.

10- Devir

Kiracı tarafından kiralanan taşınmazın tamamının veya bir kısmının herhangi bir şekilde kullanım hakkının devri veya kiraya verilmesi söz konusu olamaz. Kiracı kira süresi içerisinde sözleşmeye konu taşınmazı tahliye etmek ve sözleşmeyi feshetmek isterse teminatı irat kaydedilir. Kurulan üst hakkı 3. kişilere devredilemez, mirasçılara intikal edemez ve aynı hak olarak tesis edilemez.

11- Kiranın sonu

Kiralanan taşınmazın imar ve uygulama planlarında yapılacak değişikliklerle kullanım amacının değişmesi veya taşınmazın herhangi bir nedenle el değiştirmesi (TMO'ca satılması dahil), sözleşmede belirtilen koşullara uyulmaması, kiralanan alanın kiraya verenin müsaadesi alınmadan kullanım amacının dışında kullanılması, kiracının herhangi bir şekilde statüsünün, yapısının görev ve yetki alanlarının değişmesi halinde ve kira kontratı süresi içerisinde söz konusu taşınmazlarımızın durumunu da ilgilendirecek şekilde herhangi bir kanun, kararname vs. çıkması halinde, kiraya veren tarafından kiralama sona erdirilebilecektir.

Bu durumda kiracı herhangi bir hak talebinde bulunmamayı peşinen kabul etmiştir.

Kira müddeti bittiği halde kiralanan şeyi boşaltmadığı takdirde kiracı, kiraya verenin bundan doğacak zarar ve ziyanını tazmin edecektir.

Kiracı mecuru tahliye etmek istediği takdirde, kira sözleşmesinin sona ermesinden 30 (otuz) gün önce, kiraya verene yazılı olarak bildirecektir. Bu durumda peşin ödemiş olduğu kira bedelinin kalanı üzerinde herhangi bir hak talep edemeyecektir.

Taşınmazın kiraya veren tarafından satılması halinde kiracıya yapılacak tebligat tarihinden itibaren 30 (otuz) gün içerisinde kiralanan taşınmaz tahliye edilecektir.

Kiracının fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, kiralananı amacı dışında (5300 sayılı Kanuna aykırı olarak) kullanması taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi hallerinde kira sözleşmesinin kiraya verence fesih edilme hakkı doğar. Bu sebeplerle sözleşmenin fesih olması halinde kesin teminat gelir kaydedilir, cari yıl kira bedeli tazminat olarak tahsil edilir.

12- Diğer Hususlar

Bu sözleşme ile tanınan üst hakkı bağımsız ve sürekli değildir. Taşınmaz malikinin mülkiyet hakkının sağladığı yetkileri kullanmaktan kaçınmasına ve üst hakkı sahibinin taşınmaz üzerinde şartları bu sözleşmede belirtilmiş şekilde yapı yapmasına hak verir üst hakkının kiralananın kullanım amacına aykırı yapı yapılamayacak, devri ve başkalarının kullanımı kiraya verenin iznine tabidir. Taşınmaz niteliğinde müstakil biçimde tescil edilmeyecektir. Kiracı tarafından alt kira sözleşmesi yapılmasına izin verilmeyecektir.

13- Kiracının gerçek kişilerde ölümü, tüzel kişilerde fesih, tasfiye, iflas vb. durumları

Yüklenicinin ölümü halinde, kira sözleşmesi feshedilmek suretiyle hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilerek kesin teminatları ve varsa diğer alacakları varislerine verilir. Ancak, aynı şartları taşıyan ve talepte bulunan varislere idarenin uygun görmesi halinde, ölüm tarihini izleyen otuz gün içinde varsa ek teminatlar dahil taahhüdün tamamı için gerekli kesin teminatı vermeleri şartıyla kira sözleşmesi devredilebilir. Yüklenicinin iflas etmesi halinde, kira sözleşmesi feshedilerek kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar gelir kaydedilir ve sözleşmenin feshine ilişkin hükümler uygulanır. Ağır hastalık, tutukluluk veya özgürlüğü kısıtlayıcı bir cezaya mahkumiyeti nedeni ile yüklenicinin taahhüdünü yerine getirememesi halinde, bu durumun oluşunu izleyen otuz gün içinde yüklenicinin teklif edeceği ve ilgili idarenin kabul edeceği birinin vekil tayin edilmesi koşuluyla taahhüde devam edilebilir. Ancak, yüklenicinin kendi serbest iradesi ile vekil tayin edecek durumda olmaması halinde, yerine ilgililerce aynı süre içinde genel hükümlere göre bir yasal temsilci tayin edilmesi istenebilir. Bu hükümlerin uygulanmaması halinde, kira sözleşmesi feshedilerek kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar gelir kaydedilir ve sözleşmenin feshine ilişkin hükümler uygulanır. Yüklenicinin, kira sözleşmesi yapıldıktan sonra mücbir sebep halleri dışında, malî acz içinde bulunması nedeniyle taahhüdünü yerine getiremeyeceğini gerekçeleri ile birlikte İdareye yazılı olarak bildirmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar gelir kaydedilir ve kira sözleşmesi feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

14- Uyuşmazlıkların çözümü

Taraflar arasındaki uyuşmazlıkların çözümünde taşınmazın bulunduğu yer Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkilidir.

15- Güvenlik

Kiracı, TMO ve bağlı işyerlerinde uygulanmakta olan güvenlik, yangın vb. ilişkin mevzuatlara ve işyerlerince alınması icap eden tüm emniyet tedbirleri ile ilgili olarak verilecek talimatlara (ihata, güvenlik personeli vb. dahil) aynen uyacaktır.

16- İlgili Mevzuat

Sözleşmede düzenlenmeyen hususlarda Türk Medeni Kanunu, Türk Borçlar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer yürürlükteki alakalı kanunlar geçerli olacaktır.

17-

Kiralama Şartnamesi bu sözleşmenin ekidir.

İş bu kira sözleşmesi/..../.... tarihinde nüsha halinde tanzim ve imza edilmiştir.

KİRAYA VEREN
TMO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

KİRACI

ÜST KULLANIM HAKKI VE KİRA SÖZLEŞMESİ – MİLAS - (10 Yıl Süreli Kiralama İhalesine Ait Sözleşme)

1- Taraflar ve Tanımlar

- Kiracı : (Üst Kullanım Hakkı Sahibi) (bundan sonra **Kiracı** olarak anılacaktır)
- Kiraya Veren : Toprak Mahsulleri Ofisi Genel Müdürlüğü (Bundan böyle **Kiraya Veren** olarak adlandırılacaktır.)
- Kiralanan : Mülkiyeti kiraya verene ait olan yüzölçümlü arsa ve üzerinde yer alan muhammen bedelli tesisler, yukarıda unvanı belirtilen kiracıya kiraya verilmiştir.

2- Tarafların Adresi

- Kiracının Adresi :
- İletişim Bilgileri : Tel/Faks/mail adresi
- Kiraya Veren Adresi : Toprak Mahsulleri Ofisi Genel Müdürlüğü
Milli Müdafaa Caddesi No:18 Çankaya/ANKARA
- İletişim Bilgileri : Tel/Faks/mail adresi
- Tarafların işbu sözleşmede belirttikleri adresleri kanuni ikametleri olarak kabul edilmiş olup değişiklikler yazılı olarak bildirilmedikçe bu adreslerin herhangi birine yapılacak tebligat tarafların kendilerine yapılmış sayılacaktır ve kiracının adresinde bulunan herhangi bir kişiye yapılacak tebligatlar kiracının şahsına yapılmış sayılacaktır.

3- Kiralananın

- Kullanım Amacı** : Kiracı, kiralanan mevcut depolama tesisini İdarenin uygun göreceği şekilde ve amaçla kullanmak zorundadır.

4- Kira Süresi

- : İş bu Kira Sözleşmesinin süresi **yer teslim tarihinden itibaren 10 (on) yıldır**. Kiraya veren tarafından kira bedeli her yıl sözleşmenin 6. maddesinde belirtilen kira artış oranında arttırılacaktır. Kira süresi, zorunlu yasal izinler alındıktan sonra karşılıklı mutabakatla uzatılabilecektir. Kira sözleşmesinin sona erdirilmesi halinde taraflar 1 (bir) ay önceden bildirimde bulunacaklardır.

5- Arsa Üzerindeki Yapılarla İlgili Şartlar:

Kiracı söz konusu arazi üzerine kiraya verenin yazılı onayını aldıktan sonra kiraya verenin iş ve işleyişine uygun olmak kaydıyla kiralananın kullanım amacına uygun ve kiraya veren tarafından uygun görülecek yapıları yapmakta serbesttir.

Bu yapılar kira süresi sonunda kiracı tarafından sökülüp/yıkılıp götürülecektir veya İdare uygun görürse İdareye terk edilecektir. Bu yapıların her türlü masraf ve sorumluluğu kiracıya ait olup bu yapılar nedeniyle kiracı tarafından, kira bedelinden düşüş, yapıların bedeli vb. talepte bulunulamayacaktır. Bu yapılar ilgili Kurum, Belediye vb. izinler alınarak yapılacak ve statik, elektrik, mekanik vb. tüm sorumluluğu kiracıya ait olacaktır. Kira süresinin içerisinde veya bitiminde, satış, devir, kiracının yükümlülüklerini yerine getirmemesi vb. kiracıdan kaynaklanan sebepler ile taraflar açısından doğan mücbir sebepler de dahil kira müddetinin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde bu yapıların bedelleri hiçbir suretle TMO'dan istenemeyecektir.

6- Kira Bedeli ve Ödeme Şartları:

- Yıllık Kira Bedeli : İlk yıl kira bedeli..... + KDV'dir.
- Ödeme Şartları : Kira bedeli aylık dilimlerde ödenecektir. İlk kira ödemesi yer teslim tarihinden itibaren 5 (beş) gün içerisinde yapılacak olup devam eden kira ödemeleri ise dönem başlarında (5 gün içerisinde) aylık olarak ödenecektir. İş bu sözleşmenin uygulanması sonucunda herhangi bir nedenle kiraya verenin bu sözleşmede taraf olandan alacaklı duruma geçmesi halinde alacağın doğduğu tarihten tahsil tarihine kadar yıllık %18,25 faiz talep etme hakkı doğacaktır. Aylık kiralardan birinin geç ödenmesi durumunda ödeme yapıldığı tarihe kadar yürürlükte olan cari yasal faiz uygulanacaktır. Kiracı kira ödemelerini ve bu sözleşmeye göre kiraya verene yapacağı diğer tüm ödemeleri TMO'nun göstereceği ilgili Şube Müdürlüğü hesabına yapacaktır.
- Yıllık Kira Artış Oranı :Yıllık Kira artışı, bir önceki yılın kira bedeli esas alınarak, Türkiye İstatistik kurumunca artışın yapılacağı ayda yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksinin (TÜFE) "on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim" oranında yapılacaktır.

7- Teminata ilişkin hususlar

Teminat Miktarı

:İlk yıl belirlenen kira bedelinin %6'sı oranında x %6 = TL kesin teminat kiracı tarafından verilmiştir. Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan TÜFE artışına bağlı olarak yıllık ek kesin teminat alınacaktır.

Teminat; (9. maddenin 3. paragrafı, 10. madde ve 11. maddenin son paragrafındaki haller dışında) kira sözleşmesinin herhangi bir nedenle sona ermesi durumunda, kiracı tarafından kiralanan herhangi bir zarar verilmediğinin ve kesinti gerektiren bir husus (kira, elektrik, su vb. ödemelerin yapılmaması vb.) bulunmadığı kiraya verence tespit edildiği takdirde kiracıya iade edilecektir.

Teminat yapılan zarar ve ziyanı ve kiracının borcunu karşılamazsa, kiracı bu masrafları karşılamayı ve borcunu ödemeyi şimdiden kabul ve taahhüt eder. Kiracı verdiği teminattan faiz isteyemez, yaptığı tadilat ve masraflara mahsup edemez.

Kiracı, kiralananı sağlam ve eksiksiz bir şekilde teslim almış olup, kira süresinin bitiminde kiraya verene aynen iade edecektir. Kiralanan mülkte tahribat ve noksanlık olması durumunda kiracıya kiraya veren tarafından tayin edilecek bedel üzerinden zararı ödettirilir. Kiracı işbu sözleşme dâhilinde kiraya veren aleyhine doğabilecek zararlar ile kira, elektrik, su vb. ödemelerin yapılmaması durumlarında kiraya veren alacaklarının karşılanması için **nakit** veya **süresiz kesin banka teminat mektubu** olarak yukarıda belirtilen miktarda teminatı kiraya verene vermiştir.

8- Vergi, Resim, Harçlar ile Kullanım ve Diğer Giderler

Kira Sözleşmesi ile doğan her türlü vergi, resim, harç ve diğer masrafların tamamı kiracı tarafından karşılanacaktır. Kiralanan yere ilişkin, aydınlatma, ısıtma, su, elektrik, telefon, vb. giderler kiracıya ait olup, bunlara ait ödeme belgeleri aylık olarak kiracı tarafından ibraz edilecektir. Elektrik, su vb. abonelikler kiracı adına olacaktır. Kiralanan taşınmaza ait kira süresi içerisindeki olağan bakım ve onarım giderleri kiracıya aittir. Ayrıca taşınmazın bulunduğu yörede Belediye ve ilgili kuruluşlarca talep edilecek çevre temizlik vergisi vb. her türlü gider ve vergiler (emlak vergisi hariç) kiracı tarafından karşılanacaktır. Kiracı tarafından kiraya verenden onay alınarak yapılan yeni yapıların emlak vergisi kiracı tarafından ödenecektir.

İhtiyaç halinde kiraya verence yapılacak genel onarımlara kiracı engel olamaz.

Kiralanan yere ilişkin, aydınlatma, ısıtma, su, elektrik, telefon gibi giderler kiraya veren tarafından karşılandığı takdirde, giderler kiraya veren tarafından tespit edilerek kiracıdan tahsil edilir.

9- Tarafların Hak ve Yükümlülükleri

Kiracı

:**Kiracı, tesisleri kiraya verenin belirlediği bedel ve riskler üzerinden, “sigortalı/lehdar” kiraya veren “sigorta ettiren” kiracı olacak şekilde sigorta yaptıracak ve sigorta primi kiracı tarafından ödenecektir.** Primin ödendiğini gösterir belge ile poliçenin bir sureti kiraya verene ibraz edilecektir. Sigorta kapsamındaki herhangi bir riskin meydana gelmesi halinde kiracı cari mevzuat doğrultusunda sigorta ile ilgili yükümlülükleri yerine getirecek ve konu hakkında kiraya vereni bilgilendirecektir. Herhangi bir nedenle sigortacı tarafından ödenmeyen zararlardan kiracı sorumlu olacaktır. Sigorta kira süresince yenilenecektir.

Kiracı, kiraya verenin onayını almak şartıyla, tadilat, bakım ve onarım yapabilir. Bu durumda karşılıklı olarak imza altına alınacak bir tutanak düzenlenecek ve tutanakta yapılacak onarım işleri detaylı bir şekilde belirtilecektir. Yapılacak tadilat, bakım ve onarım mevcut yapıya zarar vermeyecek şekilde yapılacaktır. Kiracı, tesisin mevcut durumunu görmüş, beğenmiş ve bu şekliyle kabul etmiş olduğu için, **kira süresi içerisinde yapacağı her türlü tadilat, bakım ve onarımın masrafları kiracı tarafından karşılanacak olup bu masraflar hiçbir koşulda kira süresi içinde veya sonunda kiraya verenden talep edilemez.**

Kiracı bu sözleşmeden doğan tüm mali, hukuki ve idari yükümlülüklerini eksiksiz olarak yerine getirmekle yükümlüdür.

Kiracı, kiralananı tahliye halinde boş, hasarsız, bakımlı ve varsa kiracıya, kiralanan gayrimenkul ile birlikte teslim edilen demirbaş malzeme ve donanımlarıyla birlikte teslim edecektir.

Kiracı, kiralananı özenle ve çevreyi rahatsız edecek şekilde kullanmamayı ve buna aykırı davranış nedeniyle doğacak her türlü zarardan sorumlu olduğunu kabul eder.

Kiracı, iş bu sözleşmedeki koşullardan herhangi birine aykırı hareketinin sözleşmeyi feshetme neden olacağını ve kendisine yazılı olarak verilen süre içinde bu durumu düzeltmediği takdirde

kiraya verenin sözleşmeyi tek yanlı irade beyanı ile derhal feshedebileceğini kayıtsız şartsız kabul etmiş sayılır. Ayrıca kiraya veren veya kiracı tarafından sözleşmenin fesih edilmesi halinde alınan teminatlar irat kaydedilecektir. 1 (Bir) aylık ihtardan sonra sözleşme feshedilerek teminat gelir kaydedilip, oluşabilecek zararlar ayrıca tahsil edilecektir.

Yeni yapılan yapılar için ayrıca kira alınmayacaktır.

Kiraya Veren:

Kiraya veren, kira sözleşmesinin kiracıya yüklediği tüm mali ve sosyal yükümlülüklerini zamanında ve eksiksiz olarak yerine getirilmesini kiracıdan istemek hakkına sahiptir.

10- Devir

Kiracı tarafından kiralanan taşınmazın tamamının veya bir kısmının herhangi bir şekilde kullanım hakkının devri veya kiraya verilmesi söz konusu olamaz. Kiracı kira süresi içerisinde sözleşmeye konu taşınmazı tahliye etmek ve sözleşmeyi feshetmek isterse teminatı irat kaydedilir. Kurulan üst hakkı 3. kişilere devredilemez, mirasçılara intikal edemez ve aynı hak olarak tesis edilemez.

11- Kiranın sonu

Kiralanan taşınmazın imar ve uygulama planlarında yapılacak değişikliklerle kullanım amacının değişmesi veya taşınmazın herhangi bir nedenle el değiştirmesi (TMO'ca satılması dahil), sözleşmede belirtilen koşullara uyulmaması, kiralanan alanın kiraya verenin müsaadesi alınmadan kullanım amacının dışında kullanılması, kiracının herhangi bir şekilde statüsünün, yapısının görev ve yetki alanlarının değişmesi halinde ve kira kontratı süresi içerisinde söz konusu taşınmazlarımızın durumunu da ilgilendirecek şekilde herhangi bir kanun, kararname vs. çıkması halinde, kiraya veren tarafından kiralama sona erdirilebilecektir.

Bu durumda kiracı herhangi bir hak talebinde bulunmamayı peşinen kabul etmiştir.

Kira müddeti bittiği halde kiralanan şeyi boşaltmadığı takdirde kiracı, kiraya verenin bundan doğacak zarar ve ziyanını tazmin edecektir.

Kiracı mecuru tahliye etmek istediği takdirde, kira sözleşmesinin sona ermesinden 30 (otuz) gün önce, kiraya verene yazılı olarak bildirecektir. Bu durumda peşin ödemiş olduğu kira bedelinin kalanı üzerinde herhangi bir hak talep edemeyecektir.

Taşınmazın kiraya veren tarafından satılması halinde kiracıya yapılacak tebligat tarihinden itibaren 30 (otuz) gün içerisinde kiralanan taşınmaz tahliye edilecektir.

Kiracının fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, kiralananı İdarenin uygun göreceği amaç dışında kullanması, taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi hallerinde kira sözleşmesinin kiraya verence fesih edilme hakkı doğar. Bu sebeplerle sözleşmenin fesih olması halinde kesin teminat gelir kaydedilir, cari yıl kira bedeli tazminat olarak tahsil edilir.

12- Diğer Hususlar

Bu sözleşme ile tanınan üst hakkı bağımsız ve sürekli değildir. Taşınmaz malikinin mülkiyet hakkının sağladığı yetkileri kullanmaktan kaçınmasına ve üst hakkı sahibinin taşınmaz üzerinde şartları bu sözleşmede belirtilmiş şekilde yapı yapmasına hak verir üst hakkının kiralananın kullanım amacına aykırı yapı yapılamayacak, devri ve başkalarının kullanımı kiraya verenin iznine tabidir. Taşınmaz niteliğinde müstakil biçimde tescil edilmeyecektir. Kiracı tarafından alt kira sözleşmesi yapılmasına izin verilmeyecektir.

13- Kiracının gerçek kişilerde ölümü, tüzel kişilerde fesih, tasfiye, iflas vb. durumları

Yüklenicinin ölümü halinde, kira sözleşmesi feshedilmek suretiyle hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilerek kesin teminatları ve varsa diğer alacakları varislerine verilir. Ancak, aynı şartları taşıyan ve talepte bulunan varislere idarenin uygun görmesi halinde, ölüm tarihini izleyen otuz gün içinde varsa ek teminatlar dahil taahhüdün tamamı için gerekli kesin teminatı vermeleri şartıyla kira sözleşmesi devredilebilir. Yüklenicinin iflas etmesi halinde, kira sözleşmesi feshedilerek kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar gelir kaydedilir ve sözleşmenin feshine ilişkin hükümler uygulanır. Ağır hastalık, tutukluluk veya özgürlüğü kısıtlayıcı bir cezaya mahkumiyeti nedeni ile yüklenicinin taahhüdünü yerine getirememesi halinde, bu durumun oluşunu izleyen otuz gün içinde yüklenicinin teklif edeceği ve ilgili idarenin kabul edeceği birinin vekil tayin edilmesi koşuluyla taahhüde devam edilebilir. Ancak, yüklenicinin kendi serbest iradesi ile vekil tayin edecek durumda olmaması halinde, yerine ilgililerce aynı süre

içinde genel hükümlere göre bir yasal temsilci tayin edilmesi istenebilir. Bu hükümlerin uygulanmaması halinde, kira sözleşmesi feshedilerek kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar gelir kaydedilir ve sözleşmenin feshine ilişkin hükümler uygulanır. Yüklenicinin, kira sözleşmesi yapıldıktan sonra mücbir sebep halleri dışında, malî acz içinde bulunması nedeniyle taahhüdünü yerine getiremeyeceğini gerekçeleri ile birlikte İdareye yazılı olarak bildirmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar gelir kaydedilir ve kira sözleşmesi feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

14- Uyuşmazlıkların çözümü

Taraflar arasındaki uyuşmazlıkların çözümünde taşınmazın bulunduğu yer Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkilidir.

15- Güvenlik

Kiracı, TMO ve bağlı işyerlerinde uygulanmakta olan güvenlik, yangın vb. ilişkin mevzuatlara ve işyerlerince alınması icap eden tüm emniyet tedbirleri ile ilgili olarak verilecek talimatlara (*ihata, güvenlik personeli vb. dahil*) aynen uyacaktır.

16- İlgili Mevzuat

Sözleşmede düzenlenmeyen hususlarda Türk Medeni Kanunu, Türk Borçlar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer yürürlükteki alakalı kanunlar geçerli olacaktır.

17-

Kiralama Şartnamesi bu sözleşmenin ekidir.

İş bu kira sözleşmesi/..../.... tarihinde nüsha halinde tanzim ve imza edilmiştir.

**KİRAYA VEREN
TMO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

KİRACI

2021 MART GENEL MÜDÜRLÜK İHALE LİSTESİ

UZUN SÜRELİ KİRALAMA LİSTESİ

S.N.	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM m ²	MUHAMMEN BEDEL(TL) (m ² /tk)	ÜZERİNDEKİ TESİSLER	KİRAYA VERİLME SEKLI	KİRA SÜRESİ
1	YOZGAT	YENİFAKLI	YENİMAHALLE	349	15	21.092,27	936.000 ₺	Beton silo (4.500 ton, Kültür Bakanlığı tarafından koruma altına alınmış/olduğu mevcut hali korunarak, deşifre/ikis yapılmadan kullanılabilir/cektir), çelik silo (20.000 ton), maydüt (5.000 ton), kargir ambar (3.000 ton), numune alma binası, baskül, demiryolu trenisi	MEVCUT HALI LİSANSLI DEPO OLARAK İŞLETİLMEK ÜZERE KİRA	10 YIL
2	YOZGAT	BOĞAZLIYAN	ÇARŞI	14	315	15.746,00	890.400 ₺	Yatay depo (10.000 ton), baskül, çiftçi dinlenme evi, numune alma binası	MEVCUT HALI İLE KİRA	10 YIL
				14	41	15.064,50				
3	NEVŞEHİR	AVANOS	TOPAKLI BAĞLARBAŞI	101	38	71.721,16	240.000 ₺	Yatay Depo (10.000 ton), hizmet binası, lojman, baskül, maydüt (5.000 ton), çelik hangar, malzeme deposu	İLAVE 12.000 TON DEPO YAPILARAK LİSANSLI DEPO OLARAK İŞLETİLMEK ÜZERE KİRA	10 YIL
4	NEVŞEHİR	HACİBEKTAŞ	SAVAT	106/ 15 106 / 19		112.085,00	480.000 ₺	Çelik Silo (12.500 ton), Malzeme Deposu, Hizmet Binası, Baskül	İLAVE 10.000 TON DEPO YAPILARAK LİSANSLI DEPO OLARAK İŞLETİLMEK ÜZERE KİRA	10 YIL
5	MUĞLA	MİLAS	MENTEŞ	129	11	9.908,50	120.000 ₺	Çelik silo (5.000 ton), baskül, Hizmet binası,	MEVCUT HALI İLE KİRA	10 YIL
6	KONYA	ÇİHANBEYLİ	KÖPRÜBAŞI	104	22	34.779,00	350.000 ₺	Çelik Silo (10.000 ton), kargir ambar (2.000 ton), çelik hangar (3.000 ton), hizmet binası, lojman	MEVCUT HALI İLE KİRA	10 YIL
7	HATAY	REYHANLI	GÜLTEPE	- / 16 - / 414 - / 417		33.816,00 (3 ayrı parsel toplamı)	410.000 ₺	Çelik Silo (9.800 ton), Hizmet binası, malzeme deposu, numune alma binası, kurutma çihazı, hidrofor binası, baskül	MEVCUT HALI LİSANSLI DEPO OLARAK İŞLETİLMEK ÜZERE KİRA	10 YIL
8	ÇANAKKALE	BİGA	ŞİRİNTEPE	/ 534		20.018,00	300.000 ₺	9.800 tonluk çelik silo, araç baskülü, malzeme deposu ve idari bina	İLAVE 12.000 TON DEPO YAPILARAK LİSANSLI DEPO OLARAK İŞLETİLMEK ÜZERE KİRA	10 YIL
9	DIYARBAKIR	BİSMİL	TEPE	/ 132		51.750,00	320.000 ₺	10.000 tonluk yatay depo, araç baskülü, lojman ve idari bina	İLAVE 12.000 TON DEPO YAPILARAK LİSANSLI DEPO OLARAK İŞLETİLMEK ÜZERE KİRA	10 YIL
10	KONYA	SELÇUKLU	AŞAĞIPINARBAŞI	29804	5	16.453,00	320.000 ₺	10.000 ton çelik silo, Numune Alma Binası, Baskül	MEVCUT HALI İLE KİRA	5 YIL

LİSANSLI DEPOCULUK YAPMAK ŞARTIYLA SATIŞ LİSTESİ

S.N.	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM m ²	MUHAMMEN BEDEL(TL)	ÜZERİNDEKİ TESİSLER	SATIŞ ŞEKLİ
1	KIRŞEHİR	AKPINAR	ŞİRİNEVLER	-	2981-1090	63.157,20	6.204.370	Hizmet Binası, Numune Alma Binası, Kantar Binası ve Kantar Platformu, Çelik Silo (4.800 Ton), 2 adet 2.500 ton kapasiteli MAYDÜ, 2 adet 5.000 ton kapasiteli MAYDÜ	LİSANSLI DEPO OLARAK İŞLETİLMEK ÜZERE SATIŞ
2	KONYA	ILGIN	CAMİATIK	16	1	13.408,00	4.557.808	Baskül, Hizmet Binası, Malzeme Deposu, 3 Adet Yatay Depo (4.000 Ton), Numune Alma Binası	LİSANSLI DEPO OLARAK İŞLETİLMEK ÜZERE SATIŞ
3	ERZURUM	HORASAN	ESENTEPE	27	1	24.711,00	5.609.450	Çelik Silo (9.600 Ton), Yangın Hidrant Binası, Bekçi Kabinası	LİSANSLI DEPO OLARAK İŞLETİLMEK ÜZERE SATIŞ