**TÜRK HAVA KURUMU ÜNİVERSİTESİ**

**GAYRİMENKUL KİRALAMASINA AİT SÖZLEŞME**

**1- SÖZLEŞMENİN TARAFLARI**

1.1. Bu sözleşme, bir tarafta TÜRK HAVA KURUMU ÜNİVERSİTESİ (bundan sonra İdare olarak anılacaktır) ile diğer tarafta, …………………………………….. (bundan sonra kiracı olarak anılacaktır) arasında aşağıda yazılı şartlar dâhilinde düzenlenmiştir.

**MADDE 2 - TARAFLARA İLİŞKİN BİLGİLER**

**2.1. İDARENİN**

a) Adı : TÜRK HAVA KURUMU ÜNİVERSİTESİ

b) Adresi : Bahçekapı Mah. Okul Sok. No: 11 Etimesgut / ANKARA

c) Telefon numarası : 444 84 58

ç) Faks numarası : 0312 342 84 60

d) Elektronik posta adresi : sdcesmesi@thk.edu.tr

**2.2. KİRACININ**

a) Adı ve soyadı :

b) Vergi Kimlik No :

c) Kiracının adresi :

Konak/İZMİR

d) Telefon numarası :

e) Faks numarası :

f) Elektronik posta adres :

2.3. Her iki taraf 2.1 ve 2.2. maddelerinde belirtilen adreslerini tebligat adresleri olarak kabul etmişlerdir. Adres değişiklikleri usulüne uygun şekilde karşı tarafa tebliğ edilmedikçe en son bildirilen adrese yapılacak tebliğ ilgili tarafa yapılmış sayılır.

2.4. Taraflar, yazılı tebligatı daha sonra süresi içinde yapmak kaydıyla, kurye, faks veya elektronik posta gibi diğer yollarla da bildirim yapabilirler.

**MADDE 3- SÖZLEŞMENİN DİLİ**

3.1. Sözleşme Türkçe olarak hazırlanmıştır.

**MADDE 4- TANIMLAR**

4.1. Bu Sözleşmenin uygulanmasında, Türk Hava Kurumu Üniversitesi İhale Yönetmeliği ve Vakıf Yükseköğretim Kurumları İhale Yönetmeliğinde yer alan tanımlar geçerlidir.

**MADDE 5- SÖZLEŞMENİN KONUSU İŞİN/ALIMIN TANIMI**

5.1. Sözleşmenin konusu; Türk Hava Kurumu Üniversitesi mülkiyetinde olan ve boş durumdaki Hasanhoca Mahallesi, Mimar Kemalettin Caddesi 1327 Sokak No:2 Konak/İZMİR adresinde bulunan binanın 2’inci katındaki 99 m² olan işyerinin kiralanması.

5.2. İşin Açıklaması; Türk Hava Kurumu Üniversitesinin envanterinde bulunan yukarıda açık adresi ve yüzölçümü belirtilen işyerinin ( **05.05.2022-31.08.2023)** tarihleri arasında **1 yıl 3 ay 26 gün (bir yıl üç ay yirmi altı gün**)’lüğüne kiraya verilme işidir.

**MADDE 6- GENEL KOŞULLAR:**

1. Kiracı, müşterilerine ve çevrede oturanlara iyi niyet kuralları içinde davranmaya zorunludur.

2. Kiracı, Türk Hava Kurumu Üniversitesinin yazılı izni olmadıkça, kiralananda değişiklik yapamaz; aksi halde, doğacak zararı karşılamak zorundadır.

3. Üçüncü kişilerin kiralanan üzerinde hak iddia etmeleri halinde, Kiracı, durumu derhal kiraya verene haber vermek zorundadır.

4. Kiracı, kiralananda yapılması gereken onarımları, derhal kiraya verene bildirmek zorundadır; aksi halde doğacak zarardan sorumludur. Kiracı, ihtiyaç duyulan onarım işlerinde kiraya verenin onayını aldıktan sonra yaptıracaktır.

5. Kira dönemlerine ait her türlü vergi, fon vs. ödemeler kiracıya aittir. Sözleşmeden kaynaklı damga/ harç vergisi, karar pulu kiracı aittir.

6. Kiracı, kiralanandaki onarımlara katlanmak ve kiralanandaki olağan kullanımdan dolayı yapılması gereken onarımları yapmak/ yaptırmak ve giderlerini karşılamak zorundadır.

7. Kiralananın mülkiyet hakkından doğan vergileri kiraya verene, kullanımdan doğan, katma değer vergisi, vergi (stopaj hariç), resim ve harçları kiracıya aittir.

8. Kiracı, kira sözleşmesinin sonunda, kiralananı aldığı şekilde, kiraya verene teslim etmek zorundadır. Keza kiralananla birlikte teslim edilen demirbaşlar da alındığı şekilde, kiraya verene teslim edilmediği takdirde, oluşan hasarların bedelinin kiracıya ödenmesi veya eski hale getirilmesi zorunludur.

9. Kiralananın iyi ve kullanılmaya elverişli halde teslim edilmesi asıldır. Aksi durum kiracı tarafından ispatlanmak zorundadır. Kiralananın normal kullanımından dolayı ortaya çıkacak yıpranma ve eksikliklerden dolayı kiracı sorumlu değildir.

10. Kiracı, kira sözleşmesinin sona ermesi veya satılığa çıkartılması halinde, kiralananın gezilmesine ve incelenmesine izin vermek zorundadır.

11. İş bu sözleşme süresi boyunca kiracı en az altmış gün önceden yazılı haber vermek kaydı ile sözleşmeyi herhangi bir neden belirtmeksizin tazminatsız olacak şekilde feshedebilir.

12. Kiralananın boşaltılması/ tahliyesi gerektiği hallerde, kiralananın boşaltılmaması durumunda ortaya çıkacak zararlardan dolayı kiracı sorumlu olacaktır.

13. Kiracı, kendisi veya birlikte oturanların sağlığı için ciddi tehlike oluşturmayan kusurlardan dolayı, kiralananı teslim almaktan kaçınamaz, sözleşmeyi bozamaz ve kiradan indirim talebinde bulunamaz.

14. Kiracı, kiralanana yaptığı faydalı ve lüks şeylerin bedelini kiraya verenden isteyemez ve sözleşme bitiminde bunlar, kiracı tarafından kullanıldığında binanın bütünlüğünü bozarsa kiraya verene teslim etmek zorundadır.

15. Kiracı, kiraya verenin yazılı olurunu almak ve giderleri kendisine ait olmak üzere, tadilat, bakım-onarım düzenleme vb. genel anten, uydu anteni, kablolu televizyon gibi donanımları yaptırabilir

**MADDE 7- ÖZEL KOŞULLAR:**

1. Kiracı, kiralanan yerle ilgili kamu kurum ve kuruşları tarafından çıkarılan kanun, tüzük, yönetmelik, genelge ve kararlara uyacaktır.

2. Kiracı, kiralanan yerin dış cephesine dışarı doğru çıkıntı yapmadan yatay veya dikey olarak şirket ismini veya ticari unvanının asılı olduğu reklam tabelalarını çevreye ve müşterilere zarar vermeyecek tarzda bedeli kendisine ait olmak üzere asabilecektir. Tahliye ettiğinde kiracı tarafından sökülecektir. Reklam ve ilan vergisi kiracıya ait olacaktır.

3. Kiralanan alt kiracıya verilemez, ortak alınamaz; devir ve temlik edilemez. Kiralanan yerde hava, görüntü ve gürültü kirliliğine neden olacak işler yapılamaz.

4. Kiralanan, belirlenen faaliyet dışında herhangi bir amaçla kullanılamaz.

5. Kira bedeli aylık…………. olup kira sözleşmesinin başlama tarihi 05.05.2022 ‘dir. Kira bedeli her ayın beşine kadar peşin olarak ödenir.

Ödeme, Denizbank Ostim Ticari Merkez Şubesi IBAN No: TR97 0013 4000 0050 6766 5000 01 numaralı hesabına yatırılacaktır.

Kira bedelinin başka bir şubeden havale edilmesi halinde, aynı süre içinde hesapta olacak şekilde işlem yaptırılacak, aksi durumda temerrüt hükümleri uygulanacaktır.

Bir ayın kira bedelinin ödenmemesi halinde dönem sonuna kadar işleyecek kira tutarının tümü muacceliyet kazanmış olacaktır.

Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine, 21/07/ 1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklar Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

Tespit olunan kira bedeli net olup, kesilen faturaya KDV ilave edilerek Üniversite ye ödenecektir.

Kira bedeli yıllık olarak artırılacak olup, artışlar sözleşmede belirtilen kira süresinin başlangıç tarihinden geçerli olmak üzere bir yıllık sürenin sonunu takip eden ayın başında Türkiye İstatistik Kurumu (TUİK) tarafından yayımlanan bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranında yapılacaktır. Bu hüküm sözleşmenin uzaması halinde takip eden süreler içinde geçerlidir.

Taraflarca kira bitiminden en az altmış gün önce bildirimde bulunmadıkça sözleşme aynı şartlarla, sözleşmenin bittiği tarihten itibaren bir yıl süreyle uzamış sayılır. Bu hüküm takip eden yıllar içinde geçerlidir.

6. Kira dönemlerine ait her türlü vergi, fon vs. ödemeler kiracıya ait olacaktır.

7. Sıhhi Tesisat araçları sağlam, tam ve kullanılmaya elverişli olarak bina kiracıya teslim edilmiştir.

8. Kiralananın yangın, deprem sigortası, binanın iç ve dış güvenliği, temizliği, tertip ve düzeni kiracı tarafından sağlanacaktır.

9. Kiralanan yer ve çevresi görüntü kirliliğine yol açmayacak şekilde olacaktır.

10. Kiracı, kiralananı özenle kullanacak; gerekli onarımları, idarenin uyarısından itibaren on gün içinde yaptıracaktır.

11. Kiralananın Su, elektrik, ısınma doğalgaz ve genel giderleri kiracı tarafından ödenecektir. Kiracı, elektrik ve su aboneliğini kendi adına yaptıracak, sözleşme sonunda hesabı kestirerek, buna ilişkin makbuz fotokopisini kiraya verene teslim edecektir.

12. Kiraya veren kiralanan yerin amacı dışında kullanılması, sözleşme şartlarına uyulmaması veya diğer haklı nedenlerin oluşması halinde bir ay önceden haber verilmek sureti ile sözleşme tek taraflı olarak feshedilecektir.

13. İş bu kira sözleşmesi ile ilgili her türlü tebligat, kiracının iş bu kira sözleşmesinde yazılı adresine yapılacaktır. Kiracı tarafından adres değişikliğinin bildirilmemesi halinde sözleşmede yazılı adres geçerli sayılacaktır.

14. İş bu kira sözleşmesine ait her türlü vergi ve masraflar kiracıya ait olacaktır.

15. Kiracı tarafından yaptırılan ve bina ile bütünleşen ve alındığında bina bütünlüğü bozacak olan, her türlü malzeme, araç-gereçler ile bunların benzerleri, kira sözleşmesi bitiminde idareye bırakılacaktır.

16. İdare, Kiracı ile kira sözleşmesi bitim tarihinde, oluşan kira bedeli ve aynı şartlar üzerinde anlaşılması halinde söz konusu yer için kira sözleşmesini yenilenecek, anlaşma sağlanamaması halinde tekrar kiralamaya çıkabilecektir.

17. Kiracı, kira bedelini 3 (üç) ay üst üste ödemediği takdirde kira sözleşmesi feshedilir ve tahliye sebebidir.

18. Sözleşmede yer almayan hükümlerin ortaya çıkması halinde Ticaret Kanunu, Borçlar Kanunu, Medeni Kanun ve kiralama ile ilgili diğer mevzuat hükümleri uygulanır. Kiralamadan doğacak uyuşmazlıklardan dolayı, Ankara mahkemeleri ve icra müdürlükleri yetkili olacaktır.

İşbu sözleşme 5 (beş) sayfa, 7 (yedi) madde, 15 (on beş) genel ve 18 (on sekiz) özel maddelerden ibaret olup iki nüsha olarak düzenlenmiş ve taraflarca imza altına alınmıştır.

TARAFLAR

Des. Hiz. ve Yap. İşl. Müd. Uzm. : S. DEMİRCİÇEŞMESİ …/…/2022

Des. Hiz. Müd. Yap. İşl. Müd. : M. ŞANAL …/…/2022

Genel Sek. Yrd. : R. ÇELİKKAYA …/…/2022

Genel Sekreter : A. KOÇYİĞİT …/…/2022

KİRACI KİRAYA VEREN

…/…/2022

Prof. Dr. Hasan Erbay

THKÜ Rektör V.

…/…/2022

H. Abdullah KAYA

THKÜ Mütevelli Heyet Başkanı