

T.C.
BAŞBAKANLIK
Vakıflar Genel Müdürlüğü

Sayı : 32808994.160.99- 13805

10 / 04 / 2014

Konu : Vakıf Taşınmazların Kiraya Verilme Şartname ve Sözleşmeleri

GENELGE NO: 3

VAKIFLAR BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi: 13.03.2013 tarihli ve 32808994.160.03.04.00-5716-5737 sayılı, 6 no.lu genelge.

Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmazların kiralama işlemleri "Vakıf Taşınmazların Genel Şartnamesi", "Vakıf Taşınmazların Usul ve Esasları" ile "Vakıf Taşınmazların Kira Sözleşmesi" çerçevesinde yürütülmektedir.

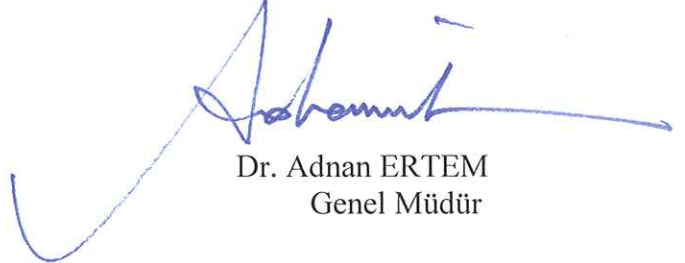
Genel Müdürlüğümüzce mevcut usul ve esaslarda, sözleşmede ve şartnamede Bölge Müdürlüklerinin de görüşleri alınarak uygulamalardan doğan ihtiyaçlar doğrultusunda yeni düzenlemeler yapılmış ve hazırlanan Vakıf Taşınmazların Tip Genel Şartnamesi, Vakıf Taşınmazların Tip Kira Sözleşmesi ve Vakıf Taşınmazların Usul ve Esasları'na ilişkin olarak Hukuk Müşavirliğinin 659 sayılı Kanun Hükmünde Kararname kapsamında uygun görüşü alınmıştır.

Bu çerçevede, bundan böyle Bölge Müdürlüklerinin sorumluluğu altında bulunan taşınmazların kiralama işleri VİNPO(Vakıflar Genel Müdürlüğü İnternet Portalı) üzerinde "Kurumsal Mevzuat" sekmesinde yer alan "Vakıf Taşınmazların Tip Genel Şartnamesi", "Vakıf Taşınmazların Tip Kira Sözleşmesi" ve "Vakıf Taşınmazların Usul ve Esasları" doğrultusunda yürütülecektir.

İşin özelliği sebebiyle tip sözleşme ve şartnamede değişiklik yapılmasının gerekliliği halinde ise **yalnızca değişiklik yapılan bölümlere ilişkin** olarak 659 sayılı Kanun Hükmünde Kararname kapsamında Hukuk Müşavirliği görüşü istenecektir.

İlgide kayıtlı genelge bu genelge ile yürürlükten kaldırılmıştır.

Gereğini rica ederim.


Dr. Adnan ERTEM
Genel Müdür

DAĞITIM

Gereği :

Bölge Müdürlüklerine

Bilgi :

Hukuk Müşavirliğine

Rehberlik ve Teftiş Başkanlığına

İç Denetim Birim Başkanlığına

VAKIF TAŞINMAZLARIN KİRAYA VERİLME USUL VE ESASLARI

MADDE 1- GENEL ESASLAR

1- Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait restorasyon veya onarım karşılığı kiralamaya konu vakıf kültür varlıkları haricindeki taşınmazların kiraya verilme işlemleri, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa tabi bulunmaktadır. Bu kanun gereği kiraya verme işlemleri, kapalı teklif, açık teklif, pazarlık usulü ile yapılmaktadır.

2- Kullanışları, özelliği veya idareye yararlı olması nedeniyle kapalı veya açık teklif usulleriyle ihalesi uygun görülmeyen taşınmazlar aşağıda belirtilen durumlarda;

2.1.Tamamı Vakıflar Genel Müdürlüğüne veya Genel Müdürlüğün İdare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait olan taşınmazlardan;

a) 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 71. maddesine göre kiralanan taşınmazlar içinde bulunan büfe, kantin, çay ocağı, otopark ve benzeri ticari üniteler,

b) Geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazlar (1 yıldan az süreli kiralama),

c) Birlikte kullanılacağı parselin maliki veya kiracısı tarafından kiralama talebinde bulunulan ve bu parselle bütünlük arz eden, müstakil kullanımı mümkün olmayan taşınmazlar, (apartman önleri, ticari işletme ile bütünlük arz eden yerler, imar adası ortasında kalmış yüzsız parseller vb.)

d) Reklam levhası, reklam ve film çekimi, baz istasyonu, outdoor tv vs. amaçlarla kiralınması uygun görülen taşınmazlar,

e)Maden arama ruhsatı özel veya tüzel kişilerce alınmış taşınmazlar,

f) Zeminsiz ağaçlar,

2.2. Vakıflar Genel Müdürlüğünün veya Genel Müdürlüğün idare ve temsil ettiği mazbut vakıfların müştereken veya iştirak halinde sahibi bulunduğu taşınmazlardaki payları;

a)Biri idare olmak üzere, iki paydaşı bulunan hisseli taşınmazlarda, idarece yapılan kiralama önerisini kabul etmesi halinde paydaşına,

b)İkiden fazla paydaşı olan taşınmazdaki idare payı, kabul etmeleri halinde payları oranında diğer paydaşlara veya pay ve paydaş çoğunluğunun vereceği karara göre diğer paydaşlara,

2886 sayılı Kanunun 51. maddesi uyarınca pazarlık usulü ile kiraya verilebilir.

3-İdarenin paydaşı olduğu taşınmazlardaki payı; pay ve paydaş çoğunluğunun kiralamayı kabul etmemesi halinde ihale suretiyle kiralacaktır.

4- 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu kapsamına giren İdarelere, Kanunun 71. maddesine göre uygun görüşle emsal ve rayiç bedel dikkate alınarak kıymet takdiri suretiyle kiralama yapılabilir. Bu işlemlerde, kiralama şartlarını içeren protokol Bölge Müdürlüğünce düzenlenerek taraflarca karşılıklı imza altına alınır.

5- İbadethanelere iki yüz metreden daha yakın olan taşınmazlar, İbadethanelerin kullanım amacını olumsuz etkileyici fonksiyonlarda (Kafe, Kıraathane, Düğün Salonu, Gazino vb.) kiraya verilmeyecektir.

MADDE 2- TAHMİN EDİLEN BEDELİN TESPİTİ

Kira ihalesine çıkarılacak taşınmaz malın muhammen kira bedeli, 2886 sayılı Kanunun 9. maddesindeki hükümlere göre belirlenir. Tahmin edilen kira bedeli, ekspertiz raporunu hazırlamak üzere Bölge Müdürlüğünce belirlenecek biri başkan olmak üzere en az üç kişiden oluşacak komisyon marifetiyle tespit edilir.¹ Ekspertiz raporunda; tapu, varsa imar durumu, mevcut durum bilgileri, taşınmaz ve yakın çevresini gösteren varsa harita, fotoğraf, yakın çevresinde emsal oluşturabilecek taşınmaz bedelleri ve işin konusuna göre Bölge Müdürlüğünce ihtiyaç duyulan diğer belgelerin bulunması zorunludur.

Kiracısı tahliye edilen taşınmazların da bedel tespiti aynı usullerle yapılır. Komisyon kararında; önceki kira bedelinin mevcut emsal rayiç değerinden yüksek olduğunun belirlenmesi halinde taşınmazlar bedelin düşürülmesi suretiyle ihale edilir.

MADDE 3- İHALEYE KATILAMAYACAK OLANLAR

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 6. maddesinde tanımlanan şahıslar doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılamazlar. Bu yasağı saymayarak ihaleye girenin üzerine ihale yapılmış bulunursa iptal edilerek geçici teminatı, sözleşme yapılmış ise feshedilerek kesin teminatı irat kaydedilir.

MADDE 4-KİRA SÜRESİ

Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait taşınmazlar ile Genel Müdürlüğün idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmazlar azami üç yıl süreyle Genel Müdürlük adına Bölge Müdürlüklerince kiraya verilebilir.

Ancak kira süresi üç yılı aşan onarım veya inşa karşılığı kiralamalardan; kira süresi yirmi yıla kadar olanlar Genel Müdür, kira süresi kırk dokuz yıla kadar olanlar Vakıflar Meclisi onayı alınmak suretiyle kiraya verilebilir.

Vakıf arsa/arazilerinin yılın hangi ayından başlayarak ne kadar süreyle kiraya verileceği, kiranın hangi aylarda (dönemlerde) alınacağı, arazinin özelliği, bölgesel özellikler, yapılan tarımsal faaliyet göz önüne alınarak arazinin bulunduğu Bölge Müdürlüğünce tespit edilir.

MADDE 5-YILLIK KİRA ARTIŞ ORANLARI

Sözleşmelerinde aksi bir hüküm bulunmadıkça, kira süreleri dolan taşınmazların kira bedelleri, Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksindeki oran (ÜFE – On iki Aylık Ortalamalara Göre Değişim %), kiralananın durumu ile emsal ve rayiç kira bedelleri dikkate alınarak belirlenir. Emsal ve rayiçlerinden düşük olduğu tespit edilen taşınmaz kiracılarına uygulanacak artış oranı, taşınmazın emsal ve rayiç bedeli baz alınarak usulüne uygun olarak Bölge Müdürlüklerince belirlenir.

Yeni kira bedelinin tebligatını müteakip taahhüt vermeye gelmeyen ancak tebliğ edilen yeni kira bedelini Bölge Müdürlüğünün bildirdiği hesaba yatıran kiracı taahhüt vermiş sayılır.

MADDE 6-ONAY BELGESİ

Onay Belgesi, 2886 sayılı Kanunun 11. maddesinde belirlenen esas ve usullere göre idarece hazırlanır ve ita amirinden ihaleye çıkarma onayı alınır.

¹ İşin özelliğine göre gerek görülmesi halinde SPK lisanslı uzman firmalara ekspertiz yaptırılabilir
VAKIF TAŞINMAZLARIN KİRAYA VERİLME USUL VE ESASLARI

MADDE 7-İHALENİN İLANI

İşbu Vakıf Taşınmazların Usul ve Esaslar ekinde yer alan Yönetim Planı, Genel Şartname ve Genel Şartnameye eklenecek özel şartlar dâhilinde, 2886 sayılı Kanunun 18. maddesinde belirlenen esaslara göre hazırlanan ilanlar, 17. maddesinde belirlenen esas ve usullere uygun olarak ilan edilir.

2886 sayılı Kanunun 17. ve 18. maddelerine uygun olmayan ilanlar geçersizdir. Bu durumda ilan yenilenmedikçe ihale yapılmaz.

MADDE 8-GEÇİCİ TEMİNAT

Bir yıllık muhammen kira bedelinin %3'ü (yüzde üçü) oranında geçici teminat alınır.

1 yıldan fazla süreli kiralamalarda bu bedel; toplam kira bedelinin %3'ü(yüzde üçü) oranına kadar çıkartılabilir.

Ayrıca, taşınmazın muhammen yıllık kira bedelinin %... 'si oranında ek teminat alınabilir. Ek teminat, ihalenin sonuçlanmasından hemen sonra serbest bırakılacaktır.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 71. maddesi çerçevesinde kamu kurum ve kuruluşlarına kiralanan taşınmazlardan teminat alınmayacaktır.

MADDE 9-İHALE KOMİSYONLARI VE İHALE KARARLARI

İhale Komisyonları 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 13 üncü maddesine göre teşekkül ettirilir. İhale komisyonunda; bir avukat, muhasebe servisinden bir personel ve emlak servisinden bir personel bulunması zorunludur.²

Komisyonlar gerekçesini belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararı kesindir.

MADDE 10-İHALE KARARININ ONAYI VEYA İPTAL EDİLMESİ

İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları, ita amirlerince karar tarihinden itibaren en geç 15 işgünü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

MADDE 11-KESİNLEŞEN İHALE KARARLARININ BİLDİRİLMESİ

Kesinleşen ihale kararı, kesinleştiği günden itibaren en geç 5 iş günü içerisinde üzerine ihale yapılan veya vekiline imza karşılığı tebliğ edilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine gönderilir.

MADDE 12- KESİN TEMİNAT VE GÜVENCE BEDELİ

İhalede oluşan bir yıllık kira bedelinin %6'sı (yüzde altısı) oranında kesin teminat alınır. Bir yıldan uzun süreli kiralamalarda bu bedel; sözleşme başlangıç ve bitiş tarihi arasında oluşan toplam kira bedelinin %6'sı(yüzde altısı) oranına kadar çıkartılabilir. Kira sözleşmesi yenilendiği takdirde, teminatlar kira yılı içinde güncellenecektir.

²İhale komisyonları oluşturulurken Devlet İhaleleri Genelgesi hükümleri uygulanır.
VAKIF TAŞINMAZLARIN KİRAYA VERİLME USUL VE ESASLARI

Ayrıca, konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilir ve bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz.³

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 71. maddesi çerçevesinde kamu kurum ve kuruluşlarına kiralanın taşınmazlardan teminat alınmayacaktır.

İsteklinin, tebliğ tarihinden itibaren yükümlölüklerini yerine getirerek 15 gün içerisinde müracaat etmemesi halinde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve varsa geçici teminat gelir kaydedilir.

Taşınmazla birlikte demirbaş veya müştemilatın kullanımının kiracıya bırakılması ya da kira süresi sonunda bir kısım demirbaş veya müştemilatın idareye terk-teberru edilmesi öngörölmüş ise demirbaş listesi düzenlenerek karşılıklı imza altına alınır.

MADDE 13- İHALENİN SÖZLEŞMEYE BAĞLANMASI

İsteklinin, tebliğ tarihinden itibaren yükümlölüklerini yerine getirerek 15 gün içinde müracaat etmesi halinde sözleşme yapılır. Sözleşme, idare adına ita amiri tarafından imzalanır.

MADDE 14-VERGİ-RESİM –HARÇ VE KATILIM PAYLARI

5737 sayılı Vakıflar Kanununun Muafiyet ve İstisnalar başlıklı 77. maddesi gereğince Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmazlar her türlü vergi (KDV Hariç), resim, harç ve katılım payından istisnadır. Bu hüküm ilanlarda da belirtilir.

MADDE 15-NOTER ONAYI

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 57. maddesi gereği sözleşmenin noterden yapılması zorunludur. Sözleşmenin yapılmasından sonra taşınmaz kiracıya bir tutanakla teslim edilir.

MADDE 16-KEFİL GÖSTERMEME

Kira sözleşmesi yapılacak olanlardan;

- 1- Aylık kira bedeli maaşının 2/3'ünü geçmemek koşuluyla devlet memurlarının,
- 2- Mali müşavir onaylı ya da vergi dairesi tasdikli son dönem gelir tablosunda gösterilen Dönem Net Karı, yıllık kira bedelinin 3 katından fazla olan tüzel kişilerin,
- 3- Yıllık kira bedeli tutarını peşin ödeyenlerin,
- 4- Yıllık kira bedeli tutarında süresiz veya asgari kira süresi ile sınırlı olmak kaydıyla teminat verenlerin,
- 5- Kurumumuzca bankalar ile yapılan protokol dahilinde kredili ödeme talimatı verenlerin (talimat verilen dönem için geçerli olmak kaydıyla),
- 6- Son 1 yıl içindeki kira ödemelerini düzenli yapan kiracıların,⁴
- 7- Bölge Müdürlüğünce oluşturulan en az 3 kişilik komisyonca, ekonomik olarak yeterli olduğuna karar verilenlerin,

kefil göstermesi şart değildir.

Yukarıda belirtilen durumların dışında kalan kiracıların her kira döneminde müşterek ve müteselsil borçlu olabilecek, mali durumunu belgeleyen güvenilebilir iki kefil göstermesi zorunludur. İmzalanacak

³ 6353 sayılı Kanunun 53. maddesi ile değişik 6217 sayılı Kanunun geçici 2. maddesi kapsamında değerlendirilecektir.

⁴ Son sözleşme dönemi içinde; birbirini takip eden en az iki kira bedelini zamanında ödememiş olanlar dışındakiler.

sözleşmenin devamı süresince oluşacak yeni bedel ve şartlar üzerinden her yıl yeniden iki kefil gösterilmesi zorunludur.

Kefilin, sorumlu olduğu azami miktarı, kefalet tarihini ve müteselsil kefil olması durumunda, bu sıfatla veya bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlük altına girdiğini kefalet sözleşmesinde kendi el yazısıyla belirtmesi şarttır.

MADDE 17-KİRA BEDELİNİ ÖDEME SÜRESİ

Kira bedeli ödeme yükümlülüğü yer teslim tarihi ile başlar. Sözleşmede başka bir hüküm yoksa; her ayın birinci iş günü kira bedeli ödeme günüdür. Kira bedeli ödeme süresi ise; her ayın beşinci iş günü mesai bitimine kadar olan süredir.

MADDE 18-KİRANIN SÜRESİNDE TAHSİL EDİLEMEMESİ

Kiracı, kiralananın tesliminden sonra vadesi gelmiş kira bedelini veya yan giderleri ödemezse; idare kiracıya yazılı olarak on günlük, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise otuz günlük bir süre vererek sözleşmeyi feshedeceğini bildirir. Bu süre, kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar. İhtar süresi içinde ödenen kira bedellerine yasal gecikme zammı uygulanır.⁵

Tahsil edilemeyen kira gelirleri ise 21/07/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerince idarece tahsil edilir.

Genel Bütçeye dâhil dairelerle, katma bütçeli idareler ve belediyelerin kira ödemelerinde Bütçe Uygulama Talimatı verilinceye kadar geçen süre için gecikme zammı alınmayacaktır.

MADDE 19-SÖZLEŞMENİN DEVRİ

Kiracının kiraladığı taşınmaz malı idareden izin almadan kısmen veya tamamen başkasına kullandırması, iş ortağı ve kâr ortağı alması yasaktır. Kiralanan yerler kısmen veya tamamen rehin, ipotek ve ayni hak tesisine konu edilemez.

Taşınmaz, ancak idarenin uygun gördüğü durumlarda;

- Mevcut kiracının birikmiş kira, v.s. borçlarını faizi ile birlikte def'aten ödemesi,
- Mevcut kiracının aidat ve abonelik (elektrik, su, doğalgaz) borcunun bulunmadığına ilişkin yazılı belgeleri Bölge Müdürlüğüne ibraz etmesi,
- İdare tarafından emsal ve rayice göre belirlenecek yeni kira bedelini devir alacak olanın kabul etmesi,
- Mevcut kira bedelinde idarece yapılacak değişikliği devir alacak olanın kabul etmesi, (Devre ilişkin irade beyanları noter onayı gerektirmemektedir.)
- Hakkında kesinleşmiş tahliye kararı bulunmaması,
- Devir alacak veya ortak olacak gerçek ve tüzel kişinin ihaleye katılabilme şartlarını taşıması,

Şartlarıyla taşınmaz; devre, iş değişikliğine, iş ve kâr ortağı almaya konu olabilir.

Tüzel kişilerde ortaklar değişmeden isim değişikliği yapılması veya yeni tüzel kişilik oluşturulması halinde yeni tüzel kişiliğe sözleşme devri Bölge Müdürlüğünce yapılır.

⁵ 'İdare alacaklarının peşin tahsil edilmemesi durumunda; Bölge Müdürlüğünce uygun görülmesi halinde 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre ve 1 yıl/12 taksiti geçmemek kaydıyla Bölge Müdürlüklerince taksitlendirme yapılabilir.

Kira sözleşmelerinin devrinde; sözleşme konusu taşınmaza günün emsal ve rayiç bedelleri dikkate alınmak suretiyle kıymet takdir ettirilerek devre esas kira bedeli tespit edilir. Devir sözleşmesi sözleşmenin devredildiği tarihteki kira bedelinden az olmamak kaydıyla tespit edilen bedel üzerinden düzenlenir.

Devre konu taşınmazlar için mahallinde tespit raporu düzenlenmesi esastır.

2886 sayılı kanunun 71. maddesine göre kamu kurum ve kuruluşlarına kiralanan taşınmazlar devre konu olamaz.

MADDE 20-ALT KİRA VE KULLANIM HAKKININ DEVRİ⁶

Kiracı, kiraya verene ve kiralananı zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak ve İdareden yazılı izin almak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebilir ya da kullanım hakkını başkasına devredebilir.

Alt kiracı, kiralananı sözleşme ve şartnamede tanınan biçimde kullanır. Aksi takdirde, kiracı ve alt kiracı İdareye karşı sorumlu olur. Bu durumda İdare, kiracıya karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabilir.

MADDE 21-KİRACININ ÖLÜMÜ

Kiracının ölümü halinde, varsa borçlarının ödenmesi şartıyla kanuni mirasçıları, ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları ve ölen kiracı ile birlikte kiralanda oturanlardan istekli olanlara idare sözleşmeyi devredilebilir. Kira süresi sonuna kadar, ölümün bildirilmemesi ya da devrin talep edilmemesi halinde ölen kiracının idareye borcu varsa mahsup edildikten sonra kalan teminatı kanuni mirasçılarına verilerek, taşınmaz tahliye edilir.

MADDE 22- KİRACININ İFLASI

Kiracının iflası halinde sözleşme feshedilir. Ancak kiracının talebi halinde idare, işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesini isteyebilir. İdare, güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak 30 günlük bir süre verir. Bu süre içinde güvence verilmezse İdare, sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir. Bu fesihten bir zarar doğarsa, kesin teminat İdareye gelir kaydedilir.

MADDE 23- SÖZLEŞMEYE AYKIRILIĞIN TESPİTİ

Kiralama süresi içerisinde kiracıların; sözleşme ve eklerine (Vakıf Taşınmazları Kiraya Verilme Usul ve Esasları, Vakıf Taşınmazların Kiraya Verilme Genel Şartnamesi, yönetim planı) uyup uymadıkları idare elemanları tarafından periyodik olarak mahallinde ve kayıtlar üzerinde izlenir. Kiracının akde aykırı davranması durumunda İdare, konut ve çatılı işyeri kirasında otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur. Diğer kira ilişkilerinde ise, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.

Tespitler, Bölge Müdürlüklerince belirlenecek dönemlerde yapılır. Tespitlerin düzenli olarak yapılmasının sağlanması amacıyla tespit dönemlerinin ve sorumlu personelin belirlenmesi görevi Bölge Müdürüne ait olup, doğacak mali, hukuki ve idari olumsuzluklardan ve uygulamanın düzenli ve aralıksız yürütülmesinden Bölge Müdürü doğrudan sorumludur.

⁶ Bu madde, talep halinde birden fazla ticari ünitesi bulunan (Alışveriş Merkezi, İşhanı, Pasaj, vb.) taşınmazların kiralınmasında uygulanır.

MADDE 24-İHALENİN VEYA SÖZLEŞMENİN FESHİNİ GEREKTİREN NEDENLER

- İlanların geçersizliği ihaleden sonra anlaşılırsa ihale veya sözleşme feshedilir. İhale veya sözleşmenin bozulması halinde kiracının fesih tarihine kadar yapmış olduğu gerçek masrafları idare tarafından verilir.
- Kiracılık sözleşme süresinin bitimiyle sona erer. Kiracının, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, kiralananı amacı dışında kullanması, taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi üzerine idare yasal fesih sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir.
- Kiracının, belediye veya ilgili kurum ve kuruluşlardan yapacağı meslek ve sanatlar için izin alamaması, kiralananın belirlenen şekilde kullanılamaması, ticari faaliyetine son vermek durumunda kalması, kiracının haklı gerekçelere dayalı talebi (tayin, ileri derece iş görememe, mahkûmiyet, lojman çıkması, ev veya dükkan sahibi olması, il veya ilçe dışına taşınması vb.) halinde, idarece de uygun görülme şartıyla karşılıklı anlaşmak suretiyle süresinden önce kira sözleşmesi sona erdirilebilir. Kiracı, sona erme tarihine kadar kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Kesin teminat sözleşme ve şartnameye uygun olarak kiralananın idareye teslim edilmesinden, kiracının idareye herhangi bir borcunun olmadığına tespit edilmesinden, kiracının aidat ve elektrik, su doğalgaz, gibi abonelik borcunun bulunmadığına ilişkin yazılı belgeleri idareye ibraz etmesinden ve tamamen ilişkisinin kesilmesinden sonra geri verilir. Bu durumda taşınmaz geciktirilmeden yeniden ihaleye çıkarılır.
- Kiracının talebi halinde ve idarenin uygun gördüğü durumlarda, taşınmaz sözleşme süresinden önce teslim etmek isteyen kiracılar için masrafları alınmak suretiyle taşınmazın kiracı adına ihale edilerek sözleşmeye bağlanması durumlarında sözleşmesi sona erdirilebilir. Kiracı, sona erme tarihine kadar kira bedelini ve yan giderleri⁷ ödemekle yükümlüdür. Kesin teminat sözleşme ve şartnameye uygun olarak kiralananın, idareye teslim edilmesinden, kiracının idareye herhangi bir borcunun olmadığına tespit edilmesinden, kiracının aidat ve elektrik, su doğalgaz, gibi abonelik borcunun bulunmadığına ilişkin yazılı belgeleri idareye ibraz etmesinden ve tamamen ilişkisinin kesilmesinden sonra geri verilir.
- 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 71. maddesine göre kamu kurum ve kuruluşlarına kiralanan taşınmazlara ait sözleşmeler (protokol) , kiracının taşınmaz sözleşme süresinden önce teslim etmek istemesi halinde ve idarenin uygun gördüğü durumlarda sona erdirilebilir.

MADDE 25-TAHLİYE

2886 sayılı Kanunun 75. maddesine göre kiracı kira süresi sonunda herhangi bir tebligata gerek kalmadan derhâl, sözleşmenin her ne suretle olursa olsun feshi hâlinde ise, tebligatı müteakip onbeş gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır.

5737 sayılı Vakıflar Kanununun 20. maddesine göre Genel Müdürlüğe veya mazbut vakıflara ait onarımı planlanan vakıf kültür varlıkları ile yatırım yapılacak taşınmazlar; kira süresinin bitiminden bir ay önce bildirim yapılmak kaydıyla, hiçbir hüküm ve karara bağlı olmaksızın Genel Müdürlüğün talebi üzerine kira süresi sonunda mülki amirlikçe tahliye edilir.

Kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren, işgalin devam etmesi halinde, taşınmaz 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75. maddesine göre tahliye ettirilir.

Tahliye edilen taşınmazlar için mahallinde tespit raporu düzenlenmesi esastır.

2886 sayılı Kanunu'nun 75. maddesine göre tahliye edilen kiracılar rüçhan hakkından yararlandırılmaz

⁷ 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 314. maddesi'nde geçen kiracının kullanımından doğan giderlerdir.
VAKIF TAŞINMAZLARIN KIRAYA VERİLME USUL VE ESASLARI

M. Akar
T.