



KAPALI ALAN KİRA SÖZLEŞMESİ

Madde-1 Taraflar :

Bir tarafta Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü İzmir 3.Bölge Müdürlüğü ile diğer tarafta.....arasında aşağıda özellikleri belirtilen taşınmazın, kiralanması için bu sözleşme yapılmıştır.

Bu sözleşmede Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü İzmir 3.Bölge Müdürlüğü kısaca "TCDD" ve diğer tarafta, " KİRACI " olarak ifade edilmiştir.

Madde-2 : Sözleşmenin Konusu:

Bu sözleşme ile mülkiyeti ve tasarrufu TCDD 'ye ait olan aşağıda özellikleri belirtilen ve sözleşme eki planda gösterilen taşınmaz, aşağıda belirtilen şartlarla kiralanmış, olup bu sözleşme hükümlerini taraflar peşinen kabul ederler.

TAŞINMAZIN		SÖZLEŞMENİN	
İli	Aydın	Başlangıç Tarihi	*
İlçesi	Efeler	Bitiş Tarihi	*
Mahalle / Köyü	Cumhuriyet	Aylık Kira Bedeli (KDV Hariç)	*
Pafta No	17	Ödeme Şekli	AY
Plan No	-	Kesin Teminat Tutarı	Kira bedelinin 6 katı
Ada No	6397	Kira Bedelinin	T.Vakıflar Bankası İZMİR Kurumsal Şb. (IBAN) TR93 0001 5001 5800 7296 8513 98
Parsel No	1	Ödeneceği Yer	
Parsel Yüzölçümü	24.881,95 m ²	Kapalı Alan (m ²)	868,56 m ²
İmar Durumu	TCDD Alanı	Açık Alan (m ²)	219,97 m ²
		Toplam Alan (m ²)	1.088,53 m ²
Taşınmaz Üzerindeki Kısıtlılık ve Şerhler	Kültür Bakanlığı İzmir II no.lu Kültür ve Tabiat Varlıkları Korunması Kurulunun 16/02/1994 Gün 3847 Sayılı kararıyla Gar binası, ambar binası, ve diğer müştemilat binaları bu parselde yer alan ağaç dokusu ile birlikte korunmak üzere tescil edilmiştir. 03/03/1994yev:966 (şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi(1. Ve 2. Grup- Harçtan Muaf))	Ruhsat ve izin alma süresi	6 ay
		Kullanım Şekli	Değişik Ticari Amaçlı [Kafeterya, Restoran, Bilgi Teknolojileri, Çağrı Merkezi, AR-GE]

Madde-3 : Yer Teslimi :

a)TCDD tarafından yerin teslim edilmesi

Sözleşmenin, Kiracı tarafından imzalanmasını ve yukarıda belirtilen izin süresinde gerekli ruhsat ve izinlerin alınmasını müteakip TCDD 'ye bu sözleşme kapsamındaki işle ilgili herhangi bir borcu olmaması durumunda en geç **15 gün** içerisinde taraflarca imzalanan bir tutanakla yer teslimi yapılacaktır. Gerekli ruhsat ve izinler alınmadan yer teslimi yapılmayacaktır.

Sözleşme yapıp kiracı kiralanana belirtilen sürede teslim almaya yanaşmadığı veya teslim aldıktan sonra sözleşmenin bitiminden önce terk ettiği takdirde, TCDD kiralanana sözleşme kapsamında kullanmaya hazır bulundurmuş sayılacağından Kiracı, sözleşme dönemi sonuna kadar kira bedelinin tamamını ödemekle

yükümlüdür. Ancak bu takdirde TCDD elde edeceği faydayı Kiracının borcuna mahsup etmek üzere, taşınmazı geri kalan süre için yeniden ihaleye çıkararak başkasına kiralamaya yetkilidir. Yeniden yapılacak ihale sonucunda TCDD doğacak zararı Kiracıdan hükmen tahsil edecektir.

b) Taşınmazın TCDD 'ye teslim edilmesi

Sözleşme süresinin sona ermesinde veya sözleşme süresi sona ermeden fesih halinde kiracı teslim aldığı taşınmazı 11. maddede belirtildiği şekilde TCDD'ye teslim eder. Sözleşme feshedildiği halde kiracının yeri teslim etmemesi durumunda yasaların öngördüğü çerçevede taşınmazın teslim alınmasına mani bir durum yoksa idarece tek taraflı teslim alınır. Mani teşkil eden durumlarla ilgili idarenin yapmış olduğu masrafları ödeyeceğini kiracı kabul ve taahhüt eder.

Madde-4 : Ödeme Şekli :

4-1 Kira bedeli yer teslimi ile başlar. TCDD 'nin taşınmazı kullanımı kısıtlandığından dolayı yer teslimine kadar geçecek sürede aylık kira bedelinin yüzde yirmisi oranında bedel alınır. Yer tesliminden önce oluşacak kısıtlılık bedelinin tamamı sözleşme imza tarihinden önce nakden alınır. İzin ve ruhsatların belirlenen tarihten önce alınıp yer teslimi yapılarak işlemlere başlanması halinde bu tarihten itibaren kira bedeli tam olarak alınmaya başlanır. Kiracı tarafından, kira başlangıç tarihinden itibaren yukarıda belirtilen kira bedeli KDV'si ile birlikte, aylık ve peşin olarak her ayın en geç 7. (yedinci) günü saat 15.30' a kadar, kiranın yıllık ödenmesi durumunda ise kira bedelinin tamamı yer teslim tarihinde peşin olarak kiracı tarafından sözleşmenin 2. maddesinde belirtilen ödeme yerine makbuz karşılığı ödenecektir. Kiranın AYLIK ödenmesi durumunda İlk ayın kira bedeli yer teslim tarihi esas alınarak ödenecektir. Kiracı belirlenen süre içerisinde ödemeyi yapmaz ise sözleşmenin 11. maddesi hükümleri uygulanır.

4.2. Kira bedelinin ödenmesinde gecikme olduğu takdirde, kiracıdan gecikme zammı başlangıcının son ödeme tarihinin ertesi gün olan **8.** günden başlayarak gecikmenin her bir günü için kiranın yatırıldığı güne kadar, 6183 sayılı Kanunun 51. maddesindeki amme alacaklarına uygulanan günlük oran üzerinden gecikme zammı KDV'si ile birlikte tahakkuk ettirilerek, TCDD alacağı olarak tahsil edilir.

Madde-5 : Kesin Teminat :

Kiracı, kendisine teslim edilen taşınmazda kötü kullanma neticesinde meydana gelecek hasar ve zarara veya herhangi bir nedenle TCDD 'ye karşı doğacak borcuna karşılık, sözleşme süresinde aylık kira bedelinin üç katından az olmamak üzere (**kira bedelinin 6 katı**) teminat olarak sözleşmenin imzalanması sırasında yatırmış olacaktır. Teminat Bedeli üç yılda bir güncelleştirilecek olup, teminatın mektup olarak verilmesi durumunda teminat mektubu süresiz olacaktır.

Madde-6 : Kesin Teminatın İadesi :

Kesin teminat, taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde yerine getirildiği ve Kiracının bu işten dolayı TCDD 'ye ve ilgili diğer kurumlara herhangi bir borcunun olmadığı, kiralanan taşınmazda herhangi bir hasar ve zararın meydana gelmediği belirlendikten sonra iade edilir. Kiracının herhangi bir nedenle borcu doğmuş ise bu miktar teminattan kesilir. Teminat miktarı kiracının meydana getirdiği borçlara ve hasar bedeline yetmez ise eksik kalan kısım kiracıdan talep edilir.

Madde-7 : Kiracıya Ait Masraflar :

7-1) Kiracı, taşınmazın kullanım amacına uygun olarak yapacağı her türlü masrafı karşılamak zorundadır. Bu konuda hiçbir şekilde TCDD 'den herhangi bir talepte bulunamaz. Kiralanan taşınmaz ve eklentilerinde, sarf olunacak elektrik, su, doğalgaz, kalorifer vb. giderler tamamen kiracıya aittir. Elektrik, su ve doğalgaz saatleri kiracı tarafından taktirılacaktır.

7-2) Kiracı, taşınmazın elektrik, su, doğalgaz, kalorifer vb. ilgili hizmetlerini TCDD şebekesinden karşılaması durumunda, bu hizmetlere ilişkin TCDD mevzuatına göre yıllara sair belirlenen tarifelere uygun olarak ücretler

tahakkuk ettirilir ve kiracıdan tahsil edilir. Bu ücretin yedi gün içerisinde ödenmemesi halinde. TCDD kiralananaya verdiği elektrik, su, doğalgaz, kalorifer vb. kesmeye yetkili olup, gecikilen süre için, TCDD 'ce belirlenen oranda günlük gecikme faizi alınır.

7-3) TCDD 'den izin almak suretiyle taşınmaza, sözleşme gayesi veya iştigal konusu dışındaki konulacak reklamlardan ayrıca TCDD reklam tarifesi uyarınca bedel alınır.

7-4) Bu sözleşmenin tasdikine ilişkin noter, harç vb. ile Kiralanan taşınmaz ve eklentilerinde çalışacak olan tüm personelin ücret, maaş vb. gibi bilcümle hak edişleri, vergi, sigorta primleri, çalışanlarla ilgili diğer yükümlülükler ve kiracılıktan doğan, her türlü vergi, çevre temizlik vergisi, KDV bedelleri, her türlü resim ve harçlara ilişkin masrafları kiracıya aittir.

7-5) Belediye ve ilgili Kurumların vereceği her türlü cezaların sorumluluğu ve ifası kiracıya aittir.

7-6) Gerekmesi ve TCDD 'ce istenmesi halinde taşınmaz, taşıtların ve yayaların seyrüseferlerine engel teşkil etmeyecek şekilde ihata altına alınacaktır. İhatanın yapım masrafları kiracıya aittir.

Madde-8 : TCDD 'ye Ait Masraflar :

Kullanma hakkı verilen taşınmazın Emlak Vergisi TCDD 'ye aittir.

Madde-9 : Kiraya Verilen Taşınmazın Kullanım Hakkı :

Kiracıya tahsis edilen yerin kullanma hakkı kiracının kendisine aittir. Taşınmaz bu sözleşme hükümlerine uygun şekilde kullanılacaktır. TCDD 'nin yazılı izni olmadan taşınmazı tamamen veya kısmen bedelsiz dahi olsa başkalarına (Resmi Kuruluşlar dahil) devredemez, yanına ortak alamaz, şirketleşemez, ve taşınmazın alt birimlerini kiraya veremez. İzinsiz olarak hiçbir şekilde eklenti, tesis vb. yapamaz ve taşınmazın bütünlüğünü bozamaz. Aksine davranış sözleşmeye aykırı davranış sayılır ve sözleşmenin 11. maddesine göre işlem yapılır.

Kiralama amacının yerine getirilebilmesi için eklenti bir yapıya ihtiyaç duyulması halinde; Kiracı tarafından projesinin TCDD 'ye ve ilgili Kuruluşlara (Belediye, Kültür vb.) onaylatılarak ve gerekli izinlerin alınarak TCDD 'ye sunulması kaydıyla taşınmazın bütünlüğünü ve çevre görünümünü bozmayacak şekilde basit nitelikteki imalatların yapımına TCDD tarafından izin verilebilir, izin verilmeden hiçbir şekilde imalata başlanılamaz. Aksi takdirde sözleşmenin 11. maddesi uygulanır.

Yukarıda belirtilen izin ve ruhsatlar alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapılması hususu ile 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 184. maddesinde öngörülen tüm sorumluluklar kiracıya aittir.

Madde-10 : Başkalarının Uğrayacağı Zararlar :

Kiralanan taşınmazın bu sözleşme hükümleri ve ticari esaslara göre kullanım ve idaresi tamamen kiracıya aittir. Kiracı, kullanım sebebiyle doğacak her türlü Mali, Hukuki, İdari ve Cezai sorumluluklar ile başkalarının uğrayacağı tüm maddi ve manevi zararlardan sorumludur.

Madde-11 : Tahliye ve Sözleşmenin Fesih Sebepleri :

11-1 Sözleşme yapıldıktan sonra kiracının taahhüdünden vazgeçmesi, taahhüdünü şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya her ne şekilde olursa olsun geciktirmesi üzerine, TCDD 'nin sürelerine uygun olarak süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumu devam ettirmesi halinde, sözleşmenin niteliği ve şekline göre gerektiğinde mahkeme tarafından tespit yaptırdıktan sonra, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatı gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilir.

Taşınmazın, tahliye edilmesi gereken tüm durumlarında, taşınmaz tahliye edilmez ise; sözleşme dönemi içerisinde kesinleşmiş tahliye kararı çıkması halinde, mahkemece verilen tahliye kararının kesinleşme

tarihinden itibaren, sözleşme döneminden sonraki tahliye durumlarında ise sözleşmenin bitim tarihinden itibaren son ayın kira bedeli üzerinden geçen her gün için aylık kira bedelinin 1 (bir) güne düşen miktarının 2 (iki) katını maktu tazminat olarak ödemeyi kiracı kabul eder.

Tahliye için yapılan tebligat tarihi itibarıyla, kiracı 10 (on) gün içinde en çok 2 (iki) aylık bir süre isteyip noterden çıkma taahhüdünde bulunduğu takdirde; taahhütle bildirilen tarihte tahliye edilir ve sözleşme dönemindeki son ayın kira bedeli üzerinden tahliye tarihine kadarki kira bedeli tahsil edilir.

11.2. Taşınmazın tahliye edilmesi durumunda TCDD 'nin izniyle Kiracının yapmış olduğu düzenleme, portatif nitelikteki imalat veya eklentileri TCDD 'nin talep etmesi halinde hiçbir ücret ve hak talep etmeden aynen bırakacağını, Kiracı peşinen kabul ve taahhüt eder. İdarenin istememesi durumunda taşınmazı aldığı şekilde teslim eder.

11-3) Kiralanan taşınmaza, TCDD 'ce işletme ve idari hizmetler bakımından ihtiyaç hasil olması, kiralanan alanın imar planı doğrultusunda değerlendirilmesi söz konusu olduğunda veya yapılacak yeni bir düzenleme doğrultusunda inşaat vb. yapılarak taşınmazın değerlendirilmesi gerektiğinde, sözleşme süresinin sona ermesi beklenilmeden TCDD 'nin yazılı ihtarını müteakip en geç 2 (iki) ay içerisinde kiralanan taşınmazı ihtilafsız ve nizasız tahliye etmeyi kiracı taahhüt eder.

11-4) Kiracının, yazılı izin alarak yapacağı her türlü inşaat ve ilaveler ile bağ, bahçe, bostan gibi yerlerden ekilmiş dikilmiş veya aşı yapılarak iyileştirilen ağaçlar TCDD 'ye bağışlanmış sayılır ve sökülemez. Ancak, bu inşaat ve ilaveler taşınmaz malın başka bir yoldan kullanılmasına ve serbestçe kiraya verilmesine engel olabilecek şekilde ise, kiraya verilen yeri kiracı eski durumuna getirmek zorundadır.

11-5) Kiralama amacına aykırı izinsiz iş değişikliği veya imalat/tadilat yapılması ile teslim edilen ve teslim tutanağı ile belirlenen taşınmazın dışında herhangi bir şekilde yapılan taşınmaz tecavüzünün, tahliye sebebi olması nedeniyle, bu durumda kiralanan taşınmazı, tahliye edeceğini kiracı kabul ve taahhüt eder.

11-6) Kiracının haklı bir sebep olmaksızın sözleşmeyi feshetmek istemesi durumunda sözleşme dönemi dahilindeki tüm kira bedelleri tahsil edilir. Kiracı, elinde olmayan ve kabul edilebilir sebeplerden dolayı süresinden önce sözleşmeyi feshetmek isterse, bu durumu en az 30 (otuz) gün önce yazılı olarak bildirmek zorundadır. Kiracının talebi TCDD 'ce kabul edilirse tahliyenin yapılarak taşınmazın tutanakla TCDD 'ye teslim edildiği ayın kira bedeli tam olarak alınır ve sözleşmesi feshedilir. Sözleşmenin fesih tarihi taşınmazın teslim alındığı tarihtir.

Madde-12 : Sözleşmenin Yenilenmesi :

Kiracı kira müddetinin bitmesinden en az 30 (otuz) gün evvel taşınmazı tahliye edeceğini yazı ile bildirmediği takdirde, sözleşme TCDD 'ce belirlenen yeni kira bedeli üzerinden aynı şartlarla 1 (bir) yıl uzatılmış sayılır ve sözleşme hitamında yeni dönem için ek sözleşme akdedilir.

Kira sözleşmesinin yenilenmesi halinde, **bir önceki kira yılının TÜFE' deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ile kiralanan yerin durumu, çevredeki gelişmeler ve çevre emsal kira bedelleri" dikkate alınarak** yeni dönemde uygulanacak rayiç bedel, TCDD tarafından tespit edilerek en geç sözleşmenin bitiminden 15 (on beş) gün önce kiracının elinde olacak şekilde yazılı olarak bildirilecektir. Kiracı bu bedeli kabul edip etmediğini, sözleşme süresi tamamlanmadan TCDD 'ye bildirmek zorundadır.

Kiracı, TCDD tarafından talep edilen bedeli kabul etmemesi durumunda; sözleşme süresinin bitim tarihinde tesisi tahliye edeceğini taahhüt eder. Süresinde tahliye edilmediği takdirde Sözleşmenin 11. Maddesi hükümleri uygulanır. Kiracı bu durumda TCDD 'den hiçbir hak talep edemez.

Madde-13 : Taşınmazın Kullanılması ve Korunması :

13-1) Kiracı, kiraladığı taşınmazı en iyi şekilde korumaya mecburdur. Kiralanan taşınmaz ve eklentileri ile tespit edilen demirbaşlar, kiracı tarafından hasar ve zarara uğratılırsa, kiracıdan bu zarar ve hasar tahsil edilir. Tazmin edilmediği takdirde, TCDD kiracının verdiği teminata mahsuben meydana gelen hasar ve zararları

giderecektir. Kesin teminat hasar ve ziyarı karşılamadığı takdirde kalan kısım ve teminatın tamamlanması kiracıdan talep ve tahsil edilir.

13-2) Kiracı, kiraladığı taşınmaz üzerinde tehlikeli durumlara sebebiyet vermeyecektir. Bu durumlara uymayıp, kiracının ihmali ve kusuru sonucunda TCDD 'nin veya diğer kişilerin taşınır ve taşınmazlarında maddi ve manevi bir zarar meydana gelir ise kiracı bu zararı öder.

13-3) Kiralanan taşınmazda eski eser var ise, taşınmaz 2863 sayılı Kültür Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu ve ilgili kanunlar uyarınca tasarruf edilir. Kiracı TCDD 'den ve yetkili mercilerden gerekli izinleri almadan taşınmaza hiçbir tamirat, tadilat ve eklenti yapamaz, fiziki bir müdahalede bulunamaz, aksi takdirde her türlü cezaların sorumluluğu ve ifası kiracıya ait olup, hakkında tazminat ve tahliye davası açılacağı gibi, cezai takibata geçilir.

Madde-14 : Ruhsat ve İzinler :

İşyerinin işletmeye açılabilmesi için gerekli olan ruhsat vb. izinler ilgili Belediyesinden ve ilgili merciinden kiracı tarafından alınacaktır. Ayrıca işyerinin işletilmesi sırasında Belediye ve diğer mercilerle doğacak sorunları kiracı çözecektir. Kiracı taşınmazın mevcut durumunu (imar, kadastro, kısıtlılık, şerhi vb.) bildiğini peşinen kabul eder.

Bu tip ruhsat ve izinleri alamamak veya geç almak kira bedelinin ödenmesini engellemez ve sözleşme süresini değiştirmez. Bu durum, TCDD 'den herhangi bir ilave hak talebi doğurmaz. TCDD 'nin zarara uğraması veya herhangi bir cezaya muhatap olması durumunda TCDD 'nin zararını kiracı ödemeyi kabul eder.

Madde-15 : Kiralık Yerin Denetimi :

15.1. Kiracı kiraladığı taşınmazda iyi hal sahibi personel çalıştırmak zorundadır. İşyerinde çalıştırılacak olan görevli personelin kıyafetleri temiz ve düzenli olacaktır. Ayrıca TCDD tarafından belirlenmesi halinde taşınmazda çalışan personelin TCDD tarafından belirlenmiş bulunan bu kıyafetleri giymesi sağlanacaktır.

15.2. Bu sözleşmede belirtilen hükümler çerçevesinde kiralanan yerde yapacağı hizmetle ilgili her türlü kanun, tüzük ve yönetmeliklere uymak zorundadır.

15.3. Kiracı, işyerinde yiyecek ve içecek hizmete sunacaksa; yiyecek ve içecek maddelerinin Gıda Tüzüğü kurallarına uygun olması zorundadır. Yiyecek ve içecek maddelerinin sıhhi bir şekilde korunması için gerekli soğutma ve korunma üniteleri Kiracı tarafından temin edilecek ve hiçbir gıda maddesi açıkta bırakılmayacaktır. İşyerinde hizmete sunulacak gıda maddelerinin hazırlanacağı mutfak, tezgâh ve gerekli eşyalar temiz, her türlü haşereden uzak ve sağlık kurallarına uygun bir şekilde korunacaktır. Gar ve İstasyon sahalarında bulunan büfe, büvet vb. olarak kullanılan taşınmazlarda satılan yiyecek, içecek vb. maddelerinin hiçbir suretle kiralık alanın dışında ve yolcu trenlerinde seyyar olarak satılmayacaktır. TCDD görevlisinin bunu tespiti halinde bu durum bir tutanakla belirlenip, Kiracıya yazılı olarak tebliğ edildikten sonra Kiracı bu hususları sözleşmeye göre gereğini yerine getirmek zorundadır. Bu hususları yerine getirmediği takdirde sözleşmenin 11. maddesi hükümleri uygulanır.

15.4 Kiracının işletmesini yaptığı taşınmazda kullandığı malzemeler hijyen şartlarına uygun olacak ve bunların periyodik olarak TCDD yetkilileri tarafından denetlenmesinde hijyen kurallarını sağlanmaması ve yapılan uyarılara rağmen bu durumun giderilmemesi halinde bu sözleşmenin 11. maddesi hükümleri uygulanır.

15.5. Kiracı, kirasındaki işyerini ticari cazibe ve önemini azaltıcı, görünümünü bozucu, şekilde ve kiralama maksadı dışında kullanamaz. TCDD 'den yazılı izin almadan kirasındaki taşınmazı bir yıl içinde bir aydan fazla kapalı tutamaz.

15.6. TCDD 'nin yetkili personelinin değişik zamanlarda yapacakları kontrol ve teftişleri için söz konusu taşınmaza diledikleri zaman girme yetkileri vardır. Ayrıca TCDD görevlisinin işletmede sözleşmeye aykırı hususlar görmesi halinde bu durum bir tutanakla belirlenip, Kiracıya yazılı olarak tebliğ edildikten sonra Kiracı

bu hususları sözleşmeye göre gereğini yerine getirmek zorundadır. Bu hususları yerine getirmediği takdirde bu sözleşmenin 11. maddesi hükümleri uygulanır.

15.7. Vatandaşlar tarafından, Kiracı hakkında herhangi bir şikâyette bulunulduğunda şikâyet İdare tarafından değerlendirilecektir. Şikâyet sonucu yapılan incelemelerde sözleşme hükümlerine aykırı, TCDD prestijini olumsuz etkileyen, toplumun huzurunu bozan hususlara rastlanması halinde bu sözleşmenin 11. maddesi hükümleri uygulanır.

15.8. Kiracı taşınmazda; yolcu-müşteri memnuniyeti açısından işletme denetmenlerinin sağlanması amacıyla TCDD 'ce belirlenmiş ya da belirlenecek olan sloganları görülebilecek bir yere asarak ilan edecektir.

15.9. Kiracı; Gar ve İstasyon düzenlemeleri çalışmalarında yapılacak düzenlemeler doğrultusunda TCDD tarafından belirlenecek standartları uygulayacaktır.

Madde-16 : Taşınmazın Sigortası :

Tesis; yangın, yıldırım, infilak ve bunlar sonucunda meydana gelen duman, buhar ve hararet ile yanginsiz kızışma, patlama, havagazı veya doğalgaz patlaması, elektrik kontağı, fırtına, yanardağ püskürmesi, kötü niyetli hareketler, terör, sabotaj, halk hareketleri, deprem, sel ve su baskını vb. doğal afetlerin doğrudan ve dolaylı olarak neden olacağı zararlara karşı TCDD nam ve hesabına rayiç kıymetleri üzerinden TCDD veya kiracı (all risk) tarafından TCDD adına sigorta ettirilecektir.

Sigorta ettirme iş ve işlemleri İdare Sigorta İşleri Yönetmeliği hükümleri uyarınca, bu yönetmelikte hüküm bulunmayan hâllerde ise genel mevzuat çerçevesinde sigorta ettirilecektir. TCDD tarafından sigorta işlemleri yapılması halinde bu bedel kiracı tarafından %50 fazlası ile TCDD 'ye ödenecektir.

Taşınmazın sigorta değeri her yılki rayiç değerine göre yenilenecektir.

Madde-17 : Kiracının Ağır Hastalığı, Tutukluluk Ve Mahkumiyet Hali :

17.1. Kiracının sözleşmenin yerine getirilmesine engel olacak derecede ağır hastalık, tutukluluk veya hürriyeti bağlayıcı bir ceza nedeni ile sözleşmeyi yürütemez duruma girerse, bu hallerin oluşundan itibaren otuz gün içinde TCDD 'nin kabul edeceği birini vekil tayin etmek şartıyla kiracılık ilişkisi devam edebilir.

17.2. Eğer kiracı kendi serbest iradesi ile vekil tayin etmek imkânından mahrum ise, yerine ilgililerce aynı süre içinde genel hükümlere göre bir kayyum tayin edilmesi istenebilir.

17.3. Birinci ve ikinci fıkra hükümlerinin uygulanmaması halinde sözleşme bozulur. Bundan dolayı bir zarar doğarsa sözleşmenin 11 inci maddesine göre işlem yapılır

Madde-18 : Kiracının Ölümü Veya İflası :

18.1. Kiracının ölümü halinde, yapılmış olan işler tasfiye edilerek kesin teminatı ve varsa sair alacakları varislerine verilir. Ancak, TCDD varislerden istekli olanlara, ölüm tarihinden itibaren 60 (altmış) gün içinde kesin teminat verilmesi şartıyla sözleşmeyi devredebilir.

18.2. Kiracının iflas etmesi halinde sözleşme feshedilir. Bundan bir zarar doğarsa sözleşmenin 11 inci maddesine göre işlem yapılır.

Madde-19 : Sözleşmede Belirtilmeyen Hususlar :

Sözleşmede belirtilmeyen herhangi bir durum sonucu ortaya çıkacak problemler TCDD ve kiracının ortak mutabakatı neticesinde çözümlenerek, TCDD 'nin onayı ile yürürlüğe girer, diğer hususlar hakkında, meri mevzuat hükümleri geçerlidir.

Madde-20 : İhtilafların Halinde Yetkili Mercî :

Bu sözleşmeden kaynaklanan ihtilafların halinde **İZMİR** Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

Madde-21 : Tarafların Tebligat Adresleri :

Tarafların tebligat adresleri aşağıda olup, bu adreslere yapılacak bilcümle tebligat taraflarca kabul edilmiş sayılır. Adres değişikliği diğer tarafa 15 gün zarfında yazılı olarak bildirilecektir. Tebligat adresinin yanı sıra işyeri adresine yapılan tebligatta geçerli olacaktır.

21-1) Kiracının tebligat adresi :

TLF :

FAX :

T.C. Kimlik No:

Elektronik Posta Adresi :

**21-2) TCDD 'nin Adresi : TCDD 3.Bölge Müdürlüğü
Alsancak Mahallesi Atatürk Caddesi No:121 KONAK-İZMİR**

İşbu Sözleşme 21 madde ve eki Özel Hükümlerden ibaret olup, taraflarca/...../..... tarihinde 2 (İKİ) nüsha olarak imzalanmıştır.

EK : Plan

Özel Şartlar

1- İlgili Kurum ve Kuruluşlardan her türlü izin ve ruhsatın ilgilisi tarafından alınması, bunlar için 6 (altı) ay süre verilecek, bu sürede gerekli izinlerin alınmaması halinde, işlemlerin olumlu yönde ilerlemesi ve TCDD 'nin uygun görmesi halinde 2 (iki) ay daha ek süre verilecek ve bu dönemler için ön sözleşme imzalanacak ve kira bedelinin %20 si peşin tahsil edilecektir.

2- İhalede teklif edilen bedel 2026 yılı için geçerli olup (31.12.2026 tarihine kadar), sözleşme dönemi içerisinde devreden her kira yılında, bir önceki kira yılının TÜFE'deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ile kiralanan yerin durumu, çevredeki gelişmeler ve çevre emsal kira bedelleri dikkate alınarak arttırılacaktır.

Sözleşme imzalanmasına müteakip ilerleyen dönemlerde, kullanılan taşınmaz kira bedeli; 5 (beş) yıl sonunda gerektiğinde ekspertiz hizmeti alınarak yeniden taşınmaz değerlemesi yapılarak yeni kira bedeli belirlenecek, belirlenen bedel üzerinden kiracı ile karşılıklı mutabakatın mümkün olmaması durumunda kiracı taşınmazı tahliye ederek taşınmazı kurum yetkililerine teslim edecektir. Bu durum peşinen kabul edilmiş sayılır.

3- İhalede teklif edilen bedel 2026 (31.12.2026) yılı için geçerli olup, sonraki yılların kira bedeli ise kira bedelinin sözleşme dönemi içerisinde **her yıl, bir önceki kira yılının TÜFE' deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ile kiralanan yerin durumu, çevredeki gelişmeler ve çevre emsal kira bedelleri"** dikkate alınarak arttırılacaktır.

-Sözleşme imzalanmasına müteakip ilerleyen dönemlerde, taşınmaz kira bedeli; 5 yılda bir rayiç bedele çıkarılacaktır. Bu hususta kiracıdan taahhüt alınacak, Kapalı Alan Sözleşmesi özel hükümler başlığı altında belirtilecektir.

4- Her türlü izinler, yapılacak düzenlemeler ile her türlü bakım, onarım, elektrik, su, ısınma, masrafları kiracıya ait olacaktır.

5- Can ve mal güvenliği için gerekli her türlü emniyet tedbirleri kiracı tarafından alınacak, gerekirse taşınmazın etrafı ek ihata ile kapatılacak ve her türlü masraflar kiracıya ait olacaktır.

6-Kiralanan alanda Teşekkülümüz faaliyetlerini engelleyecek üretim, imalat ve ticari faaliyet olabilecek hiçbir girişimde bulunulmayacaktır.

7-828 Numaralı Tamimde belirtilen demiryolu koridor genişlikleri ve güvenlik mesafeleri ile Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 18.06.2014 Tarihli ve TS 11939/T2 sayılı mecburi Standart Tebliğine göre yanıcı, patlayıcı maddeler ve can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tesislerde demiryolu emniyeti açısından gerekli güvenlik mesafelerine uyulması ve bu doğrultuda gerekli emniyet ve güvenlik tedbirleri kiracı tarafından alınacaktır, gerekli ihatalar kiracı tarafından yapılacaktır.

8-Teşekkülümüzün ihtiyacı veya taşınmazın yeniden düzenlenmesi, değerlendirilmesi veya satışı söz konusu olduğunda, yapılacak tebligata müteakip en geç 2 ay içerisinde herhangi bir hak talebinde bulunulmadan taşınmaz şartsız ve nizasız tahliye edilecektir.

9-Kiralayan tarafından **868,56 m²**.lik kapalı alan için yangın, yıldırım, infilak, doğal afetler vb. nedenler dolayısıyla oluşacak zararlara karşı TCDD nam ve hesabına rayiç kıymetler üzerinden (ALL-RİSK) sigorta yaptırılması zorunlu olup, sigortayı TCDD'nin yaptırması halinde bedeli Kiracı tarafından %50 fazlası ile TCDD' ye ödenecektir.

10-Taşınmazın bulunduğu parselin tescilli parsel olması nedeniyle açık ve kapalı alan taşınmazlarda yapılabilecek her türlü inşai-fiziki müdahale öncesi Bölgemizin onayı ve ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınacaktır.

11-Alkollü içecek satışı ve servisi yapılmayacaktır.

12-Taşınmazlar üzerine yapılan düzenlemeler kira süresi sonunda Teşekkülümüze bırakılacak ve bu konuda herhangi bir hak talebinde bulunulmayacaktır.

13- Taşınmaz üzerinde yapılacak imalat projesi öncelikli olarak Teşekkülümüz onayına sunulacak, gerekli izin ve ruhsatlar ilgili kurum ve kuruluşlardan (Belediye, KVKK vb.) kiracı tarafından alınacaktır.

KİRACI

KİRAYA VEREN

TCDD 3.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ