



KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ
MALİYE BAKANLIĞI
DEVLET EMLAK VE MALZEME DAİRESİ
(Taşınmaz Hazine Malları Kiralama ve Değerlendirme Yasası
(63/93 Sayılı Yasa) ve 8(2) ve 9(3) Maddeleri Altında
Yapılan Tüzük tahtında imzalanan Kira Sözleşmesi)

Dosya No: 1/UT-1536-870
İlk Kiralama:

KİRALAYAN : Maliye Bakanlığı,
Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü

KİRACI : KKTC Sigorta ve Reasürans Şirketler Birliği

KİRACININ İRTİBAT BİLGİLERİ : 2.Selim Caddesi No 49 Arca Apt. Daire 3 Lefkoşa
Tel: 03922280937

KİRALANAN MALIN TARİFİ ve ADRESİ : Lefkoşa Kızılbaş'ta P/H XXI/30.W2 Blok C'de kain
1069(k) ve 1074(k) numaralı parseller

KİRA SÜRESİ : 9/11/2022 tarihinden 08/11/2031 tarihine kadar
9 yıldır.

KİRA BEDELİ :

Bir taraftan Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi Müdürlüğü bundan böyle
"Kiralayan" olarak anılacaktır. Dięer taraftan "KKTC Sigorta ve
Reasürans Şirketler Birliği" bundan böyle "Kiracı" olarak anılacaktır.

Kiralayan ve Kiracı iş bu kira sözleşmesinde belirtilen tüm
maddeleri kira sözleşmesi imzalanmadan önce şahitler huzurunda
okuyarak anlayarak mutabık kalarak tüm maddelerin sözleşmenin
esasını teşkil ettiğini kabul ve deruhte ederler.

(Handwritten signatures)



1- KİRA SÖZLEŞMESİNİN AMACI:

1.A) Kiralayan, Kiralanan Malın Tarifi ve Adresi maddesinde yer alan gayrimenkulü Maliye Bakanlığının DEM.0.00-177/21-22/E.2198 sayılı ve 08/11/2022 tarihli onayı doğrultusunda 9 yıl süre ile birlik binası inşaa etmek ve kullanmak amacı ile kiralamayı kabul ve deruhte eder. Kiracı, kiralanan gayrimenkulünde birlik binası inşaa etmek ve kullanmak amacı ile kullanmak üzere iş bu kira sözleşmesinde tüm şartlara uymayı kabul ve taahhüt ederek kirasına alır.

1.B) Kiracı, kira konusu gayrimenkulünde birlik binası inşaa etmek ve kullanmak amacıyla kiralar ve bunun dışında bir faaliyette bulunamaz. Aksi takdirde kiralayanın işbu sözleşmeyi tek taraflı feshetmeye ve kira konusu yerin tahliyesini talep etmeye hakkının olduğunu bilir ve kabul eder.

1.C) Kiracı, kiralanan malı işbu Kira Sözleşmesi hükümlerine uygun olarak bizzat kullanmak zorundadır. Kiralayanın yapacağı denetlemeler sonunda kiracının bu madde hükümlerine aykırı hareket etmesi veya kiralanan malı bizzat kullanmaması ve/veya kiralayanın yazılı onayı olmaksızın gerçek ve/veya tüzel kişilerin ücretli veya ücretsiz kullanımına terk etmesi ve/veya kira konusu yeri atıl bir durumda bırakması veya gayeye aykırı kullanması halinde, kiralayanın işbu kira sözleşmesini feshetmeye ve kira konusu yerin tahliyesini talep etmeye hakkı olacaktır.

1.D) Kiracı, kiraladığı yeri herhangi bir sebeple (Tadilat, bakım onarım, v.b) çalıştırmayacak ise, çalıştırmayacağı süreyi kiralayana yazılı olarak bildirmek ve yazılı izin almak zorundadır. Aksi halde kiralayanın işbu kira sözleşmesini feshetmeye ve kira konusu yerin tahliyesini talep etmeye hakkı olacaktır.

1.E) Kiracı, kiralamış olduğu yerde 1.B maddesinde belirtilen amaç dışında kullanamaz. Ancak kiracı, kiralayana makul bir sebep sunması ve ilgili tüm mercilerden gerekli onay ve izin alması durumunda Kiralayandan kira sözleşmesinin amacının değiştirilmesini talep edebilir. Bu durumda karar, Kiralayana ait olup kira sözleşmesinin amacının değiştirilmesi, yapılacak bir ek sözleşme ile düzenlenebilir. Kiralayan kiralama amacının değiştirilmesini uygun görmemesi halinde, kiracı kira sözleşmesi amacı dışında kullanım yapamaz aksi takdirde Kiralayanın işbu kira sözleşmesini feshetmeye ve kira konusu yerin tahliyesini talep etmeye hakkı olacaktır.

1.F) Kiracı, kiralayana kiralanan mala girmesine, gerekli kontrol ve denetimi yapmasına izin vermekle yükümlüdür.

1.G) Tüm kiralama süresince kiracı tarafından kiralanan mal üzerinde kiralama amacına uygun olarak yapılacak her türlü tadilat, tamirat, bakım ve onarımlarla ilgili olarak kiralayanın ve ilgili tüm mercilerin (Lefkoşa Kaymakamlığı, Şehir Planlama Dairesi, Çevre Koruma Dairesi, Lefkoşa Belediyesi ve diğerleri) yazılı onayının alınması gerekmektedir.



[Handwritten signature]

Söz konusu tamirat, onarım ve tadilat giderleri kiracıya ait olacak ve kiracı bu masrafları hiçbir şekilde

mal sahibinden talep etme hakkına haiz olmayacağı gibi kira bedelinden de mahsup edemeyecektir

2- YATIRIM:

2.A) Kiracı İşbu kira sözleşmesinin 1.B maddesinde belirtilen şartlara uygun olarak taahhüt etmiş olduğu yatırımını 08/11/2023 içerisinde başlayacak, aksi takdirde Kiralayanın işbu kira sözleşmesini fesih etmeye ve kira konusu yerin tahliyesinin talep etmeye hakkı olacaktır.

2.B) Kiracı, 2.A maddesinde almış olduğu izinler doğrultusunda ilgili yatırımını en geç 08/11/2024 tarihine kadar gerekli tüm izin ve onayları alarak tamamlayacağını kabul ve deruhte eder.

3-ÖDEMELER

3.A) Kiracı, Kiralayana, Kira bedelini aylık taksitlerle kira sözleşmesinde kira süresi bölümünde belirtilen tarihten en geç 3 işgünü içerisinde Amerikan Doları veya ödeme tarihindeki resmi efektif satış kuru üzerinden Türk Lirası ve peşin olarak ödeyecektir.

3.B) Kiracı, iş bu kira sözleşmesinin ekindeki ödeme planında belirtilen kira bedellerini muntazaman ödeyeceğine ve kiralanan malı, kira sözleşmesi şartlarına uygun olarak çalıştıracağına, kiralanan gayrimenkulü sigortalı bulunduracağına dair, işbu kira sözleşmesi imzalanırken, ilk olarak birinci yılın kira bedeline tekabül eden 6 aylık kira bedeli karşılığı olan tutarındaki nakit bedeli, Maliye Bakanlığının "Genel Teminat Hesabı"na yatıracak veya kiralayana 13 ay süreli Banka Teminat Mektubu verecektir. Kiracının vermiş olduğu Teminat Mektubu veya Genel Teminat Hesabına yatırdığı nakit bedel üzerinden, Kiracının herhangi bir aylık kira bedelini ödemesi gereken günde ödememesi durumunda, kiralayan tarafından kira bedeline mahsup edilmek üzere, kira borcu miktarı kadar meblağa el konabilecektir. Kiracı, Banka Teminat Mektubunu veya "Genel Teminat Hesabı"na yatırmış olduğu bedeli her yıl kira sözleşmesindeki artışlı kira bedeline uygun olarak yenilenecektir.

3.C) Kira bedeli, kiracının vermiş olduğu nakit teminattan veya Banka Teminat Mektubu'ndan ödenmesi durumunda kiracı Teminat miktarını yeniden yukarıdaki 3.B maddesinde belirtilen miktara tamamlamak zorundadır.



(Handwritten signatures)

Bu durumda kiralayan tarafından yapılacak 20 takvim günü süreli bir ihbara rağmen yine ödemezse kiralayan ödenmeyen kira bedelinin ödenmesini temin hususunda mahkemeye müracaat etmeye hakkı olacağı gibi, kiralayan kira sözleşmesini feshederek kiralanan arazinin tahliyesini talep etmeye hakkı olacak ve kiracı bu fesihten dolayı kiralayandan hiçbir surette zarar ziyan tazminat talep etmeye hakkı olmayacaktır.

3.D) Kiracı, zamanında ödemediği ve geriye kaldığı kira bedelleri tutarı üzerinden kira bedeline ek olarak Kamu Alacakları Yasası'na uygun olarak gecikme zammı ödemeyi kabul ve deruhte eder.

3.E) Kiralayan iş bu kira sözleşmesinin fesih edilmesi sonrası kira borcu bulunması ve Teminat miktarının kira borcunu karşılamaması durumunda ise Kiracı, konu borcun Kamu Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkındaki Yasa kapsamında takip ve tahsil edilebileceğini de bilir, kabul ve deruhte eder.

3.F) Kiralanan arazide yapılacak her türlü su, elektrik, ve sair her türlü masraflar kiracıya ait olacaktır. Kiracının yapmış olduğu masrafları kiralayandan talep etmeye veya kira bedeline mahsup etme hakkı olmayacaktır.

4-TEMİNATLAR

4.A) Kiracı, yukarıda 2.A maddesinde belirtilen mükellefiyetlerini yerine getirmemesi halinde Banka Teminat Mektubuna veya "Genel Teminat Hesabına" yatırmış olduğu meblağa kiralayan tarafından el konup Devlete irat kaydedilecektir.

4.B) Kiracı, iş bu kira sözleşmesinin 2.B maddesine göre vermiş olduğu ve/veya "Genel Teminat Hesabında" bulunan meblağa el konulması durumunda, Kiralayanın belirleyeceği süre içinde işbu kira sözleşmesinin 2.B maddesinde belirtilen 13 aylık kira tutarı bedeline tekabül eden tutar kadar "Genel Teminat Hesabına" nakit olarak yatıracağını veya Banka Teminat mektubunu yenileyeceğini bilir, kabul ve deruhte eder.

4.C) Kiracı, Teminat mektubu olarak KKTC'de yürürlükte olan Bankalar Yasası altında kurulup faaliyet gösteren ve Merkez Bankası Yasası altında denetlenen Bankalardan alınacak Banka Teminat Mektupları getirecektir. Teminatlar Amerikan Doları olacaktır.



5-SİGORTA:

Kiracı, kira konusu yerde taahhüt etmiş olduğu yatırımı tamamlayınca, kira süresince yangın ve hırsızlık, doğal afet risklerine karşı mal sahibinin tasvip edeceği bir sigorta şirketi nezdinde ve mal sahibinin kabul edeceği tutarda "Mutabakatlı Sigorta Şeklinde ve 1. lehtar mal sahibi olmak üzere, sigortalı olarak bulundurmayı ve söz konusu sigorta poliçesini yatırımların tamamlanma tarihinden itibaren en geç 15 iş günü içerisinde kiralayana teslim etmeyi kabul ve deruhte eder. Söz konusu sigorta poliçesi, USD (Amerikan Doları) üzerinden ve geriye kalan yıllarda yıpranma payı da göz önünde bulundurularak kiralayanın aksine yazılı onayı olmadıkça USD (Amerikan Doları) olarak düzenlenecektir.

Kiracının, sigorta poliçesini zamanında düzenleyip aslını kiralayana teslim etmemesi halinde tarafına yasal bir düzeltme süresi verilecek ve bu süre sonunda gerekli tedbirleri alınmamış olması durumunda, kiralayan "Genel Teminat Hesabına" yatırmış olduğu meblağa veya Banka Teminat mektubuna el koyarak gerekli sigorta işlemlerini yaptırabileceği gibi, işbu sözleşmeyi derhal fesih ederek kira borcunu ve yerin tahliyesini talep edebilir.

6-İşbu Kira Sözleşmesinin 63/93 sayılı yasa çerçevesinde Tapu ve Kadastro Dairesine kaydedilmesi, Devlet Emlak ve Malzeme Dairesinin yazılı iznine bağlıdır. Kaydı yapılmayan sözleşmeler de geçerlidir. Ancak kiralanan mal, 63/1993 sayılı yasa kurallarına göre ipotek konusu olamaz, kiracı kendisi tarafından yapılan yatırımın Tapu kayıtlarına işlenmesi ile elde etmiş olduğu "Ayni Hakkı" ipotek olarak verebilir.

7-KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHİ VE TASARRUFA EL KOYMA:

7.A) Kiracı, Kiralayandan veya ilgili Kamu Kurumlarından kaynaklanmayan bir nedenle işbu sözleşmede kaydedilen şartlardan herhangi birisine kısmen ve/veya tamamen uymadığı takdirde, Kiracının rızasına veya herhangi bir Mahkeme kararına veya herhangi bir Bakanlar Kurulu Kararı'na gerek duyulmaksızın, Kiralayanın işbu sözleşmeyi tek taraflı olarak iptal etmeye ve kiralanan yerin tasarrufunu fesih tarihinden itibaren istemeye hakkı vardır. Böyle bir durumda kiracının kiralayandan herhangi bir tazminat veya zarar ziyan talep etmeye hakkı olmayacağı gibi, Kiralayanın Mahkemeye müracaat etmesi halinde vukuu bulacak tüm masrafları da ödemekle mükellef olacaktır.

7.B) Kiracı, kiralamış olduğu araziye atıl durumda ve/veya kullanmaması ve/veya amaca aykırı kullanması durumunda, Kiracının rızasına veya herhangi bir Mahkeme kararına veya herhangi bir Bakanlar Kurulu Kararı'na gerek duyulmaksızın, Kiralayanın işbu sözleşmeyi tek taraflı olarak iptal etmeye ve kiralanan yerin tasarrufunu fesih tarihinden itibaren tasarrufunaalmaya hakkı vardır. Böyle bir durumda kiracının kiralayandan herhangi bir tazminat veya zarar ziyan talep etmeye hakkı olmayacağı gibi, Kiralayanın Mahkemeye müracaat etmesi



[Handwritten signature]

halinde vukuu bulacak tüm masrafları da ödemekle mükellef olacaktır.

7.C) Kiralayan, Devlet menfaatinin veya kamu yararının öncelik arz etmesi durumunda iş bu sözleşmeyi süre bitiminden önce iptal etmeye ve kiralanan malın tahliyesini talep etmeye hakkı olacaktır. Kiracı bunu bilir kabul ve deruhte eder ve/veya kiralayana itiraz edemeyeceğini kabul eder.

7.D) Kiracı, işbu kira sözleşmesinin sona ermesinden önce kira sözleşmesinin feshedilmesini aşağıda 7.E maddesinde belirtilen şartların oluşması durumunda talep edebilir. Kiracı, kira konusu yeri, Kiralayanın tasarrufuna vermeyi kabul ettiği takdirde varsa kira borcunu Kiralayana, elektrik su v.b. borçlarını ise alacaklı makamlara ödemek zorundadır.

7.E) İşbu Kira sözleşmesi yukarıda belirtilen 7.A, 7.B, 7.C ve 7.D maddeleri doğrultusunda feshedilmesi durumunda;

- a) Kiralayanın, yapacağı denetim sonrası kiralanan yerde herhangi bir zarar, ziyan olmaması durumunda Kiracının vermiş olduğu teminatları kiracıya iade edilir.
- b) Kiralanan yerde zarar ziyan var ise, tespit edilecek zarar ziyan keşif bedeline göre, kiralayan, kiracının vermiş olduğu teminatlardan kira konusu yerdeki zarar ziyanı tahsil edebilir, geriye kalan miktar ise Kiracıya iade edilir.
- c) Kiracının kira konusu yere vermiş olduğu zarar ziyan, tespit edilen zarar ziyan keşif bedeline göre teminatların miktarından fazla ise; Kiralayan, bu durumda teminatlara el koyup geri kalan zarar ziyanı kiracıdan talep eder. Kiralayan, bu durumu kiracıya, yapacağı ihbar süresi içinde, zarar ziyandan geriye kalan miktarın, kiracı tarafından ödenmemesi halinde ise geriye kalan miktarın tahsili için Kamu alacaklarına aktarılarak hakkında yasal işlem başlatılır.

7.F) İşbu Kira Sözleşmesinin tüm şartları, esasa ait şartlar olarak nitelendirilip, sözleşmenin feshine hak tanıdığı taraflarca kabul ve beyan olunur.

7.G) İşbu kira Sözleşmesinin, kiralayan ile kiracı arasında karşılıklı olarak ve/veya kiralayan tarafından tek taraflı ve/veya kiracının talebi üzerine fesh edilmesinden dolayı, kira konusu hazine malına yapılan tüm inşaat ve/veya inkişafa ait tüm mütemmimcüz sayılabilecek müstemilat ve teçhizat, KKTC Devletine kalır ve/veya tasarruf hakkı kiralayana geçer.



(Handwritten signatures)

8-KİRA SÖZLEŞMESİNİN UZATILMASI.

8.A) Kira müddeti sonunda kiralanan yerin amaca uygun olarak kullanılmasının ve kamu yararının devam edileceği kanaatine varılırsa, Kiracının talebi ile, 63/93 sayılı Taşınmaz Hazine Malları Kiralama ve Değerlendirme Yasasının 12. Maddesinde belirtilen şartlara uygun olarak kira sözleşmesi uzatılabilir.

8.B) Kiracı, Kira sözleşmesinin kira hitam tarihinden önce uzatılmasını talep edebilir. Ancak, Kira sözleşmesinin hitam tarihinden önce uzatılabilmesi Kiralayanın tasarrufunda olup, yapılacak değerlendirme sonrası. Kira sözleşmesinin uzatılması uygun görülürse, iş bu kira sözleşmesi karşılıklı olarak imzalanacak fesih protokolü sonrası, 63/93 sayılı yasanın öngördüğü şartlar dikkate alınarak yeni kira sözleşmesi ile uzatılabilir.

9-KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ:

Kira sözleşmesinin süresinin sonunda, işbu kira sözleşmesi kendiliğinden karşılıklı olarak fesih edilmiş sayılacak ve kira konusu hazine malına yapılan tüm inşaat ve/veya inkişafa ait tüm mütemmimcüz sayılabilecek müstemilat ve teçhizat, KKTC Devletine kalır ve/veya tasarruf hakkı kiralayana geçer.

10-TEBLİGAT YÖNTEMİ:

İş bu sözleşme tahtında kiralayan tarafından kiracıya yapılacak olan ihbar veya yazı tebligatı,

- a) İş bu sözleşmede belirtilen Kiracının adresine ve/veya şirketler mukayyitliğinde kayıtlı olan Kiracının adresine iadeli ve Taahhütlü posta yolu ile veya;
- b) Kiracıya, iadeli ve taahhütlü posta yolu ile yapılamaması durumunda, Kiralayanın, bu konuda yetkili kılacağı bir memurun, kiracı tarafının tebliğ adresindeki bir yetkilisine (ve/veya sorumlusuna ve/veya çalışanına), Kiralayanın tebliğe yetkili kılacağı kişi ile, yine kiralayanın yetkilendireceği bir şahit ile birlikte ihbarın içeriğinin okunması ve/veya elden vermesi yolu ile veya,
- c) Yukarıda b şıkkında belirtilen usulle yapılması halinde, Kiracının tebligatı almaması veya reddetmesi durumunda Tebligata yetkili kişi tarafından Kiracının tebliğ adresine bırakılması yolu ve Yukarıda b ve c maddelerine göre tebligat yapılması halinde, tebligatı yapacak olan yetkili kişinin, yapılan ihbarın veya yazının bir suretinin altına hangi yöntemle yapıldığını belirtip imzalaması ve şahit olarak yetkilendirilen kişinin de tebligatın hangi yöntemle yapıldığına dair şerh düşerek imzalaması gerekmektedir.



(Handwritten signatures in blue ink)

- d) İş bu sözleşmede belirtilen kiracının adresinin değişmesi durumunda, Kiracı yeni yazışma adresini Kiralayana bildirmekle yükümlüdür. Kiracı, yeni yazışma adresini Kiracıya bildirmemesi durumunda yapılacak tüm yazışmalar "Kiracının Malı Tarifi ve Adresinde" yer alan adrese yapılacağını ve yapılan tebligatın geçerli olacağını kabul ve deruhte eder.
- e) Yukarıda belirtilen a, b, c ve d maddelerine göre, tebligat yapılması mümkün olmadığı durumlarda ise, günlük iki yerel gazetede yapılacak olan ihbarın yayımlanması geçerli bir tebligat sayılacağını kiracı kabul ve deruhte eder.
- 11- Taraflar arasında, işbu sözleşmeden doğabilecek anlaşmazlıkların çözümünde KKTC Mahkemeleri yetkilidir.
- 12- Taraflar, kiralanan malın KKTC'de yürürlükte bulunan değiştirilmiş halindeki 17/1981 sayılı Kira Denetim Yasası kapsamı dışında olduğunu kabul ederler.
- 13- Taraflar, işbu Kira Sözleşmesinde belirtilen maddeleri ile 63/1993 Sayılı Taşınmaz Hazine Malları (Kiralama ve Değerlendirme) Yasası, Tüzüğü ve işbu sözleşmeye konu olabilecek Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinde yürürlükte bulunan bilumum Yasa ve/veya Tüzük ve/veya mevzuata uymayı kabul ve deruhte ederler.
- 14- İşbu sözleşme ile ilgili her türlü masraf kiracıya aittir. Kiracı iş bu kira sözleşmesinde istenen tüm evrak, bilgi ve teminatları kira sözleşmesinin imzalandığı gün kiralayana verecektir.
- 15- Kiracı, kiralayana her yıl veya kiralayanın herhangi bir zamanda talebi ile Şirketler Mukayyitliğinden alınacak tüm şirket bilgilerini kapsayan belgeleri vermeyi kabul ve taahhüt eder. Kiracının bu taahhüde uymaması durumunda, Kiracının oluşumunda, yönetiminde ve adresinde oluşabilecek değişikliklerden dolayı, Kiralayan tarafından Kiracıya yazılı olarak gönderilecek tüm ihbar, belge ve yazıların geçerliliğine hanel gelmeyeceği gibi kiracının bu gibi yazılı enstrümanların kendisine tebliğ edilmediği şeklindeki itirazların geçerli itirazlar olarak sayılmayacağını ve gönderilen tüm ihbar, belge ve yazıların geçerli olarak kabul edeceğini işbu sözleşme tahtında kabul eder.



Handwritten signatures in blue ink.

- 16- İşbu kira sözleşmesi eklerle birlikte 11 sayfa ve 4 nüsha olarak tanzim edilmiş olup, taraflarca 08/11/2022 tarihinde, şahitler huzurunda imzalanmıştır.

Ek 1: Tapu yer haritası

Ek 2: Ödeme Planı

KİRACI

K.K.T.C.
SİGORTA VE REASÜRANSLAR
ŞİRKETLERİ BİRLİĞİ
KKTC Sigorta ve Reasürans
Şirketler Birliği



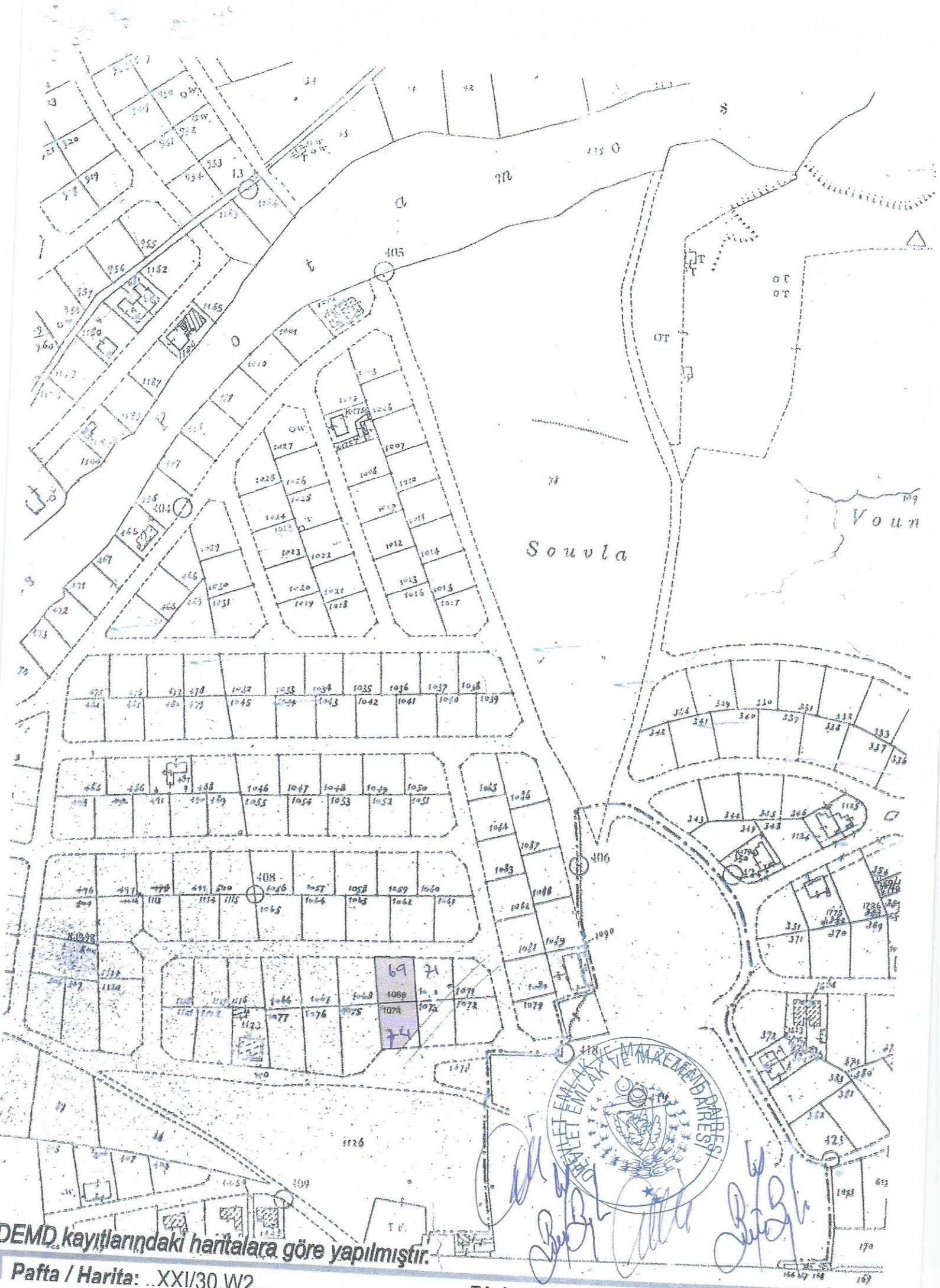
Yusuf Kenan Yeşilleme
Devlet Emlak ve Malzeme Dairesi
Müdürü

ŞAHİTLER:

1. Hasan Cayla

2. RUHSAN BARTAS





DEMİT kayıtlarındaki haritalara göre yapılmıştır.

Pafta / Harita: XXII/30.W2

Blok: C Rölne: Kızılhas