

TÜRKİYE DENİZCİLİK İŞLETMELERİ A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
KİRALAMA İŞLEMLERİ YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM
Başlangıç Hükümleri

Amaç

MADDE 1- (1) Bu Yönetmelik, Türkiye Denizcilik İşletmeleri A.Ş.'nin mülkiyet ve tasarrufunda bulunan bina, arazi ve arsa niteliğindeki tüm taşınmaz malların kısmen veya tamamen kiraya verilme işlemleri ile fikri ve sınai mülkiyete konu hakların kullanım hakkının devredilmesi işlemlerini düzenlemek amacıyla hazırlanmıştır.

Kapsam

MADDE 2- (1) Bu Yönetmelik, Türkiye Denizcilik İşletmeleri A.Ş.'ye bağlı tüm üniteler, ünitelere tahsisli taşınmazlar ile fikri ve sınai mülkiyete konu hakları kapsar.

Dayanak

MADDE 3- (1) Bu Yönetmelik, 24/11/1994 tarihli ve 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanuna ve 8/6/1984 tarihli ve 233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnameye dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4- (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- a) Fikri mülkiyete konu haklar: Edebiyat, sanat, müzik, mimari gibi telif eserlerini ve ilgili mevzuatta düzenlenen tüm hakları,
- b) İhale yetkilisi: Mali yetki limitleri dahilinde Yönetim Kurulu veya Genel Müdürü,
- c) Sınai mülkiyete konu haklar: Sanayi ve teknolojiyi ilgilendiren marka, buluş ve tasarımlar ile ilgili mevzuatta düzenlenen tüm hakları,
- ç) Şirket: Türkiye Denizcilik İşletmeleri A.Ş.'yi,
- d) Taşınmaz mal: Bina, arazi ve arsa niteliğindeki taşınmazları,
- e) Ünite: Genel Müdürlük birimleri ile işletme müdürlüklerini, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Kiraya Verilecek Taşınmaz Malların Tespiti, Kiraya Verme İşlemleri, Kiraların Tahsili ve İzlenmesi

Kiraya verilecek taşınmaz malların tespiti

MADDE 5- (1) Her ünite, resen veya talep halinde kiralanmasını uygun gördüğü taşınmaz malın yerini, vassını, alanını, kat, bölüm, oda adedi ve diğer niteliklerini, mevcut tesisatın durumunu ve kiraya verilmesi halinde nasıl bir amaçla kullanılabileceğini, taşınmaz malın vaziyet planı ve krokisinin bir örneğini, görüşünü de ekleyerek ayrıntılı bir raporla Genel Müdürlüğe sunarak kiralanmasını teklif edebilir. Genel Müdürlükçe incelenip kiralanmasına izin verildiği takdirde, kiraya verme işlemleri Emlak Dairesi Başkanlığınca yürütülür.

Kiraya verme işlemlerinin yürütülmesi

MADDE 6- (1) Şirketin sahibi bulunduğu tüm taşınmaz malların kiraya verilmesi, kira süresi, kira bedeli artışı, sözleşmeye uygun kullanılıp kullanılmadığının takibi ve ilgili diğer işlemler Emlak Dairesi Başkanlığınca yürütülür.

Kira Takdir Komisyonunun oluşturulması ve çalışma usulü

MADDE 7- (1) Kiraya verilmesine karar verilen taşınmaz mallar için tahmini aylık kirayı, kiracılık durumu devam edenler için ise yeni dönemde geçerli olacak kira bedelini tespit etmek amacıyla Kira Takdir Komisyonu oluşturulur.

(2) Kira Takdir Komisyonu; Emlak Dairesi Başkanı veya görevlendireceği bir personel başkanlığında; Emlak Dairesi Başkanlığından bir teknik personel ve kiralama işleri ile görevli bir personel, Mali İşler Dairesi Başkanlığından bir yetkili personel ve taşınmaz malın emrine tahsisli ünitesince görevlendirilecek ilgili bir personelin iştiraki ile kurulur.

(3) Kira Takdir Komisyonu kararlarında, oyların eşit olması halinde başkanın oyu çift sayılır.

Kira bedelinin tespiti

MADDE 8- (1) Kira bedeli, Kira Takdir Komisyonunca gerekli görülmesi halinde taşınmaz malın bulunduğu yere gidilerek gerekli inceleme yapıldıktan sonra, günün rayicine ve mevzuata uygun olarak bir tutanakla tespit edilir.

(2) Kira bedelinin tespitinde, gerekli görülmesi halinde, Emlak Dairesi Başkanlığınca veya oluşturulan Kira Takdir Komisyonunca 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre değerlendirme yapmaya yetkili gayrimenkul değerlendirme kuruluşundan değerlendirme raporu alınabilir.

Kiraya verme işlemleri ve usulü

MADDE 9- (1) Kiraya verme işlemleri kapalı zarfla teklif alınarak ihale yoluyla yapılır.

(2) İhaleye tek teklif verilmesi durumunda, belgeleri eksiksiz ve uygun olan teklifin muhammen bedeli aşması şartıyla, ihale isteklinin üzerinde bırakılabilir.

(3) İhaleye katılan istekli sayısının iki veya üzeri olması durumunda, ihale komisyonu ihale zarflarını açarak incelemesini yapar, belgeleri eksiksiz ve uygun en az iki teklif bulunması halinde ihaleye açık artırma ile devam edebilir.

(4) İhale şartnamesinde ihaleye katılabilmek için belirtilen gerekli şartları yerine getirmiş oldukları komisyonca tespit edilen teklif sahipleri açık artırmaya katılabilirler. İstenilen ilk değer ile açık artırmanın her aşamasında verilecek tekliflerde asgari artırılabilir miktar komisyonca belirlenir. Açık artırmanın süresi komisyonca belirlenerek açık artırmaya başlanılmadan önce hazır bulunan teklif sahiplerine duyurulur. Komisyonca gerekli görülen hallerde süre bir defaya mahsus olmak ve en çok önceki sürenin yarısını geçmemek üzere artırılabilir. Bu işlemler ve komisyonca belirlenecek teklif verme sırası teklif sahiplerinin huzurunda komisyonca bir tutanakla tespit edilir. Teklif sahipleri tarafından, açık artırmaya esas alınacak ilk değer kadar veya bu değer üzerinde teklif yapıldığı takdirde açık artırmaya devam olunur. Teklif sahipleri bir önceki teklifi artırmak suretiyle yeni tekliflerde bulunurlar. Bu suretle yapılan açık artırmada yeni bir teklif gelmezse komisyon başkanı son teklif üzerinden ihalenin bitirileceğini duyurur ve bu duyuru üç kez yapılır. Buna rağmen teklif gelmemesi halinde açık artırmaya son verilir. Açık artırmaya ilişkin işlemler tutanakla tespit edilir. Tutanak komisyon üyelerince imzalanır. Komisyon kararı ihale yetkilisine sunulur. İhale yetkilisinin vereceği karar kapsamında ihale neticelendirilir.

(5) Kiralanacak taşınmaz malın özelliği ve konumu da göz önüne alınarak gerekli görüldüğü takdirde, tespit edilen yıllık kira muhammen bedelin mali yetki limitleri dahilinde yetkili makamların olurlarıyla, taşınmaz malın kiralanması, davet usulü ile ihale edilebilir. Bu durumda, davetli sayısı üçten az olamaz. Davet usulü ile yapılan ihalede ilan şartı aranmaz.

(6) Sadece belli amaçlarla ve sınırlı kişi/kurumlarca kiralanması mümkün ve/veya ihale yoluyla kiralanmaya müsait olmayan (bankamatik yerleri, depo, geçiş yeri ve benzeri mahaller) yerler ilgili ünitesinin görüşü alınarak emsallerine uygun rayiçlerle, mali yetki limitleri dahilinde, yetkili makamların olurlarıyla, ihale yoluna başvurulmadan kiraya verilebilir.

(7) Genel ve özel bütçe ile yönetilen idareler, mahalli idareler, kamu iktisadi kuruluşları ve iktisadi devlet teşekkülleri ve bunların iştirakleri ile yapılacak kiraya verme işlemlerinde, ihale yoluna başvurulmadan anlaşma usulü uygulanabilir. Bu durumda mali yetki limitleri dahilinde, yetkili makamların olurlarıyla taşınmaz kiraya verilebilir.

Kiraya verme ve ihale şartnamesi

MADDE 10- (1) Kiraya verilmesi uygun görülen taşınmaz mallar için Emlak Dairesi Başkanlığı veya gerekli görülmesi halinde Genel Müdür tarafından belirlenen komisyonca, bu Yönetmelik hükümleri kapsamında, Kiraya Verme ve İhale Şartnamesi taslağı hazırlanır. Bu taslakta; kiraya verilecek taşınmaz malın yeri, vasfı, alanı, hangi amaçlar için kullanılabileceği, aylık ve yıllık tahmini kirası, kiradan ayrı olarak alınması gerekli yıllık muhammen bedelin %25'i kadar ihale teminatı, kira ve hasar teminatı, su-elektrik, ısıtma, tamir bakım masrafları ile kira müddeti, kiranın nasıl ödeneceği, kira bedelinin geç ödenmesi halinde tahakkuk ettirilecek gecikme faizi, kiraya verme usulü, kiraya verme ihalesinin yapılacağı yer, gün ve saati, kiraya verme ihalesine iştirak şartları, teklif mektuplarının nasıl verileceği, Şirketin ihaleyi yapip

yapmamakta ve dilediğine vermekte serbest olduğu ve gerekli görülecek diğer ön şartlar (depozito, kefil, teminat mektubu gibi) açık ve anlaşılır bir ifade ile mutlaka belirtilir.

(2) Emlak Dairesi Başkanlığınca, Kiraya Verme ve İhale Şartnamesi taslağı hakkında gerekli görülmesi halinde ihale hazırlık safhasında, Hukuk Müşavirliğinden görüş alınabilir.

(3) Kiraya Verme ve İhale Şartnamesinin düzenlenmesini takiben, tespit edilen ihale gününden en az on gün önce, kiraya verilecek taşınmaz mal, büyükşehir hudutları dahilinde ise yüksek tirajlı ulusal, diğer yerlerde ise en yüksek tirajlı yerel bir gazetede bir defa ilan edilir. Gazete çıkmayan yerlerde, durum bir tutanakla tespit edilerek mutat vasıtalarla en az on gün süre ile duyurulması sağlanır. Ayrıca, kiraya verilecek taşınmaz malın uygun bir yerine kiraya verileceği ilanı asılır. Davet usulü ile yapılan ihalelerde bu maddede yer alan ilan şartları aranmaz.

İhale komisyonu

MADDE 11- (1) Kiraya verme ihalesi, Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından teklif edilerek Genel Müdürlükçe uygun görülen bir komisyon tarafından yapılır. Bu komisyon; Genel Müdür veya Genel Müdür Yardımcısı başkanlığında, Emlak Dairesi Başkanı ve Emlak Dairesi Başkanlığından bir teknik personel, Mali İşler Dairesi Başkanlığından bir personel, taşınmazın emrine tahsisli ünitesinden bir personel olmak üzere en az beş üyeden oluşturulur. Genel Müdürlükçe gerekli görülmesi halinde, ihale komisyonunda hukuki yardımda bulunmak üzere danışman olarak Hukuk Müşavirliğinde görevli bir hukukçu görevlendirilebilir.

(2) Komisyon oluşumuna ilişkin onayın bir örneği, komisyon üyelerine bildirilmek üzere ilgili ünitesine gönderilir.

(3) İhale komisyonu, kendilerine önceden tebliğ edilmiş ihale gününde, belirtilen yer ve saatte hazır bulunur. Komisyonun toplanabilmesi için başkan hariç en az dört üyenin hazır bulunması gereklidir.

(4) İhale komisyonu kararlarında, oyların eşit olması halinde başkanın oyu çift sayılır.

Tekliflerin sunulması, alınması ve değerlendirilmesi

MADDE 12- (1) Teklif mektubu ve geçici teminat da dahil olmak üzere ihaleye katılabilme şartı olarak şartname ile istenilen bütün belgeler bir zarfa konulur. Zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı veya ticaret unvanı, tebligata esas açık adresi, teklifin hangi kiralama ihalesine ait olduğu yazılır. Zarfın yapıştırılan yeri istekli tarafından imzalanır. İhale taliplisi şirket statüsünde ise ayrıca kaşelenir.

(2) Teklifler ihale dokümanında belirtilen ihale saatine kadar, sıra numaralı alındılar karşılığında, tekliflerin sunulacağı yere teslim edilir. İlan olunan saatten sonra verilen teklifler kabul edilmez ve açılmadan istekliye iade edilir.

(3) İhale şartnamesinde posta ile teklif kabul edileceği yazılı ise, posta ile gönderilecek tekliflerin ihale dokümanında belirtilen ihale saatine kadar şirkete ulaşması şarttır. Postadaki gecikme nedeniyle işleme konulmayacak olan tekliflerin alınış zamanı bir tutanakla tespit edilir ve değerlendirmeye alınmaz.

(4) İhale komisyonu, teklif zarflarını alınış sırasına göre inceler. Zarflar alınış sırasına göre açılır. İsteklilerin belgelerinin eksik olup olmadığı ve teklif mektubu ile geçici teminatlarının usulüne uygun olup olmadığı kontrol edilir. Belgeleri eksik veya teklif mektubu ile geçici teminatı usulüne uygun olmayan istekliler tutanakla tespit edilir.

(5) Tekliflerin değerlendirilmesinde, öncelikle belgeleri eksik olan veya teklif mektubu ile geçici teminatı usulüne uygun olmadığı tespit edilen isteklilerin, tekliflerinin değerlendirme dışı bırakılmasına karar verilir.

(6) Teklifin esasını değiştirecek nitelikte olmaması kaydıyla, belgelerin eksik olması veya belgelerde önemsiz bilgi eksikliği bulunması halinde; komisyonca belirlenen sürede isteklilerden bu eksik belge veya bilgilerin tamamlanması yazılı olarak istenir. Belirlenen sürede eksik belge veya bilgileri tamamlamayan istekliler değerlendirme dışı bırakılır.

(7) Değerlendirme sonucunda düzenlenen tutanak, komisyon üyelerince imzalandıktan sonra ihale evrakı ile birlikte Emlak Dairesi Başkanlığına teslim edilir.

İhale onayı ve kira sözleşmesinin akdedilmesi

MADDE 13- (1) İhale tespit tutanağı ve ekleri, Emlak Dairesi Başkanlığınca en kısa zamanda ihale yetkilisinin onayına sunulur. İhale yetkilisinin onayından sonra kira sözleşmesi imzalanır.

(2) İhale yetkilisince aksine karar verilmedikçe kiralama müddeti bir yıldır. İhale yetkilisince kira süresi belirlenirken kiralanan taşınmazın özelleştirme kapsam ve programında olduğu dikkate alınır.

(3) Isıtma, temizleme, sözleşme damga vergisi, emlak vergisi gibi giderler ile sayaç konulamayan yerlerde su, elektrik bedelleri, dönem başında nakden ve peşinen alınır.

(4) Yıllık kiranın başka, hasar zararı ile kiranın ve ilave alacaklardan herhangi bir nedenle eksik kalacak borçları karşılamak üzere, yıllık kiranın KDV dahil % 25'i oranından aşağı olmamak şartıyla nakit, devlet tahvili ve hazine bonosu ile Türkiye'de faaliyet gösteren banka veya özel finans kuruluşlarının kesin ve süresiz banka teminat mektubu alınır. Ancak, teminat olarak devlet tahvili verilmek istenildiğinde, verilen tahvilin üzerinde yazılı nominal değere itibar edilmeyip, kabul tarihindeki rayiç bedel nominal değerinin altında ise rayiç bedel, aksi halde nominal bedel esas alınır. Şirketçe tahvilin nakde çevrilmesi gerektiğinde, nakde çevirme tarihindeki rayiç bedel üzerinden hesaplama yapılır. Bu işlemten dolayı kiracı herhangi bir hak talebinde bulunamaz. Bu hükümler şartnamede belirtilir.

(5) Teminat, kiracılığın devamı süresince ve taşınmaz mal boşaltıldığında kiracı ibra oluncaya kadar muhafaza edilir.

(6) Genel ve özel bütçe ile yönetilen idareler ile mahalli idarelerden, kamu iktisadi kuruluşları ve iktisadi devlet teşekkülleri ve bunların % 51 veya daha fazla hissesine sahip olduğu iştiraklerinden teminat alınmaz.

(7) Kira sözleşmeleri, kira şartnamesindeki özel şartları da içerecek şekilde, üç nüsha olarak düzenlenir. Sözleşmenin bir nüshası, Emlak Dairesi Başkanlığındaki dosyasında muhafaza edilir, diğeri Mali İşler Dairesi Başkanlığına, bir nüsha da kiracıya verilir. Kira sözleşmesinin bir sureti, Emlak Dairesi Başkanlığınca emrine tahsisli ünitesine gönderilir.

(8) Düzenlenen kira sözleşmelerini imzaya Genel Müdürlük yetkilidir.

(9) Kiraya verilen taşınmaz mal, Emlak Dairesi Başkanlığınca veya tahsisli ünitesince yerinde düzenlenecek bir tutanakla, kiracıya teslim edilir. Üç nüsha olarak hazırlanan tutanak, taşınmaz malı teslim eden görevli personel ve kiracı tarafından imzalanır. Üç nüshadan biri Emlak Dairesi Başkanlığındaki dosyasında, diğeri emrine tahsisli ünitesindeki dosyasında muhafaza edilerek, bir nüshası da kiracıya verilir.

Kiraların tahsili ve izlenmesi usulü

MADDE 14- (1) Emlak Dairesi Başkanlığınca; yeni dönem kira bedeli tespit edilen kiracılara, kira bedeli ve kira bedelinin munzam ve fer'ileri (teminat veya fark bedeli, damga vergisi bedeli, su, elektrik, ısıtma gibi giderler) bildirilerek, süresi içinde ödenmesi, ödenmemesi halinde yasal yollara başvurulacağı hususu yazılı olarak tebliğ edilir. Ayrıca Emlak Dairesi Başkanlığınca, tespit edilen yeni dönem kira bedeli ve kira bedelinin munzam ve fer'ilerinin (teminat veya fark bedeli, damga vergisi bedeli, su, elektrik, ısıtma gibi giderler) tahakkuku yapılarak Mali İşler Dairesi Başkanlığına tahsili yapılmak üzere bildirilir. Mali İşler Dairesi Başkanlığınca kiracıya yapılan tebligatta, kiranın en geç bir haftalık süre içinde ödenmesi, zamanında ödenmediği takdirde gecikme faizi alınacağı, tahsil edilmezse yasal yollara başvurulacağı belirtilir.

(2) Kira bedelinin yıllık peşin ödenmesi esastır. Kiranın aylık, üç aylık veya dört aylık dönemler halinde tahsil edilmesine Genel Müdürlük yetkilidir.

(3) Süresi içinde kira borçlarını ödemeyen kiracıların borçları, Mali İşler Dairesi Başkanlığınca yasal yollardan tahsil edilmek üzere Hukuk Müşavirliğine intikal ettirilir.

(4) Kira süreleri sona erecek olan taşınmaz malların, ilgili mevzuatta belirtilen süre içerisinde Kira Takdir Komisyonunca tespit edilen yeni dönem kira bedelleri, noter yoluyla kiracıya tebliğ edilir.

(5) Kiracı Emlak Dairesi Başkanlığınca, kendisine tebliğ edilen yeni dönem kira bedelini ve kira bedelinin munzam ve fer'ilerini (teminat veya fark bedeli, damga vergisi bedeli, su, elektrik, ısıtma gibi giderler) kabul etmediği veya kabul ettiğini bildirmediği takdirde, bu alacaklar Mali İşler Dairesi Başkanlığınca kiracı tarafından kabul edilip ödenmekte olan son kira bedeline göre

tahsil edilir. Ancak faturaya, “kiracı aleyhine açılacak olan kira tespiti davası sonucunda meydana gelecek kira farkı alacağı ve diğer alacaklarımızın tahsili haklarımız saklı kalmak şartıyla tahsil edilmiştir.” şerhi konulur.

(6) Kiracının Kira Takdir Komisyonunca tespit edilen kira bedelini kabul etmediği takdirde yasal yollara başvurulmak üzere, konu Mali İşler Dairesi Başkanlığınca Hukuk Müşavirliğine iletilir.

(7) Gerek görülmesi halinde, kiraya verilmiş bulunan taşınmaz malların kira sözleşmelerinde yazılı şekil, amaç ve adına sözleşme düzenlenen kişi tarafından kullanılıp kullanılmadığı Emlak Dairesi Başkanlığınca oluşturulacak bir heyet tarafından incelenerek veya ilgili ünitesince düzenlenecek bir tutanakla durum tespit edilir. Akde aykırılığın tespiti halinde yasal işlem uygulanır.

(8) Kira sözleşmesinin devam ettiği süreçte kiracıdan gelmesi muhtemel, kiralanan mahallerde faaliyet değişikliği, özel kişilerce kullanılan mahalde şirket olarak faaliyete devam edilmesi, kiralanan mahallin müsait ise genişletilmesi, faaliyet konusuna göre inşaat, tamir ve tadilat, kira sözleşmesi haklarının devir ve temlik, kiracının yanına ortak olarak faaliyetini sürdürmesi, alt kiracı alması gibi talepler Emlak Dairesi Başkanlığınca, Genel Müdürlüğe sunulur. Bu gibi talepleri kabul etme yetkisi mali yetki limitleri dahilinde Yönetim Kuruluna veya Genel Müdürlüğe aittir. Bu gibi taleplerin kabul edilmesi halinde, kira bedelinde artış yapılmasının gerekli olup olmadığı veya ne kadar artış yapılmasının uygun olacağı Emlak Dairesi Başkanlığınca veya ilgili birimlerden oluşacak komisyon marifetiyle Genel Müdür Oluruna sunulur.

(9) Kira sözleşmesi süresi bitmeden, kiralanan yerin tahliye talebinin kabulüne Genel Müdürlük yetkilidir.

(10) Taşınmaz mal tahliye edildiğinde, bir tutanakla teslim alınır. Boşaltma ve teslim tutanağı kiracı ile teslim alan görevli tarafından birlikte düzenlenip imza edilir. Bir sureti kiracıya, bir sureti Mali İşler Dairesi Başkanlığına verilir, bir sureti de ilgili üniteye dosyasında saklanır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Fikri ve sınaî mülkiyete konu haklar

MADDE 15- (1) Fikri ve sınaî mülkiyete konu haklara ilişkin yapılacak kiralama iş ve işlemleri, bu Yönetmelik hükümleri çerçevesinde, Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığınca yürütülür.

Diğer hükümler

MADDE 16- (1) Kiraya verilen bina, arazi ve arsa niteliğindeki tüm taşınmaz malların kira sözleşmeleri ile fikri ve sınaî mülkiyete konu hakların kullanım hakkı devir sözleşmelerinde, 3 üncü kişilere kiraya verilen/kullanım hakkı devredilen yer ve/veya hakların özelleşmesi halinde kira/kullanım hakkı devir sözleşmelerinin sebep gösterilmeksizin ve kiralayan/kullanıcı adına hiçbir hak ve talep söz konusu olmaksızın sona ereceği belirtilir. Bu husus ihale şartnamesi ve kira sözleşmesine dercedilir.

Yürürlükten kaldırılan yönetmelik

MADDE 17- (1) 5/10/2004 tarihli ve 25604 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Türkiye Denizcilik İşletmeleri A.Ş. Kiralama İşlemleri Yönetmeliği yürürlükten kaldırılmıştır.

Yürürlük

MADDE 18- (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 19- (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Türkiye Denizcilik İşletmeleri A.Ş. Genel Müdürü yürütür.