

**ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAHÇEKAPI BİNASI KİRALAMA ŞARTNAMESİ**

İşbu şartname, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Bundan böyle “ZİRAAT GYO” olarak anılacaktır.) mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Fatih İlçesi, Şeyhmehmet Geylani Mahallesi, Şeyhülislam Hayriyefendi Cad. No:12 adresinde yer alan, tapunun 969 ada 74 parselinde kayıtlı taşınmazın ilgili katlarının ihale ile yapılacak kiralama koşullarını düzenlemekte olup, teklif sahibi “İstekli” olarak anılacaktır.

Teklif veren istekliler işbu şartnameyi ve içeriğini kabul etmiş sayılırlar. İstekliler, işbu şartnamede istenilen tüm bilgileri doğru olarak verip, şartnamenin her sayfasını imzalayacaktır; müşterek teklif sahipliği durumunda ise müşterek teklif sahiplerinin her biri ayrı ayrı imzalayacaktır. İşbu Şartname kapsamında müşterek teklif verenlerin herhangi birine ZİRAAT GYO tarafından yapılan bildirim, müşterek teklif verenlerin hepsine yapılmış sayılır. Bilgilerin doğru olmamasından ve/veya hatalı verilmesinden İstekliler sorumlu olup, bilgilerin doğru olmaması/doldurulmaması ve/veya bunlardan kaynaklanan nedenlerle ZİRAAT GYO’nun herhangi bir zararı doğması halinde ZİRAAT GYO söz konusu zararı İstekli’ye rücu edebilir.

İHALEYE VE KİRALAMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER:**1. İhale Yöntemi:**

İhale “**kapalı zarf usulü**” ile teklif alınmak, akabinde revize teklif istenilmek, gerekirse teklif veren istekliler arasında açık artırma yapılmak ve en yüksek teklif sahibiyle pazarlık yapılmak suretiyle gerçekleştirilecektir.

2. İhale Katılım Teminatına İlişkin Şartlar:

İhaleye katılacak istekli, taşınmaz için belirlenen 975.000,-TL teminat tutarını, ZİRAAT GYO’nun Ziraat Bankası Kozyatağı/İstanbul Kurumsal Şube nezdindeki TR250001001795791391575192 IBAN numaralı hesabına yatırdığını gösteren dekontu veya aynı tutardaki banka teminat mektubunu (süresiz veya ZİRAAT GYO tarafından uygun görülecek süreleri ihtiva eden), gerçek kişilerde kimlik fotokopisi, tüzel kişilerde ise yetkili kişi olduğunu gösterir belge ile birlikte “Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B Ümraniye/ İSTANBUL” adresine elden teslim edecek veya ihale@ziraatgyo.com.tr e-posta adresine gönderecektir. ZİRAAT GYO gerekli gördüğü takdirde teminat tutarını tek taraflı olarak değiştirme hakkına sahiptir. Teminat tutarında değişiklik yapıldığı takdirde ZİRAAT GYO söz konusu değişikliği İstekli’ye bildirecektir. İstekli, ZİRAAT GYO tarafından kendisine bildirilen tutar kadar teminatında değişiklik yapmak zorunda olduğunu, aksi halde teminatı eksik yatırdığı kabul edilerek teklifinin değerlendirmeye alınmayacağını kabul eder.

3. Kapalı Zarf Tekliflerin Hazırlanması:

İstekliler, üzerinde **TEKLİF** ve **BELGE** ibaresi olan iki ayrı zarf hazırlayacak ve bu iki zarfı üzerinde **BAHÇEKAPI BİNASI KİRALAMA TEKLİFİ** ibaresi olan başka bir dış zarfa koyacaklardır.

GENEL

TEKLİF zarfına; kiralamaya konu taşınmazla ilgili tüm tapu bilgileri, açık adresi ve teklif edilen bedelin rakam ve yazı ile belirtildiği Gayrimenkul Kiralama Talep Formu imzalanarak koyulacak ve zarfın üzerine **TEKLİF** ibaresi yazılacaktır. Birden fazla isteklinin müşterek teklif vermesi halinde, talep formunda her birinin hissesi belirtilecek ve form tüm müşterek teklif sahipleri tarafından imzalanacaktır. Müşterek teklif sahipleri bu şartnameden kaynaklanan borçların tamamından müştereken ve müteselsilen sorumlu olup, teklif mektubunda hisselerin açıkça belirtilmemesi halinde gayrimenkulü eşit hisselerle iktisap edeceklerdir.

Kiralamaya konu gayrimenkulün olası bir deprem durumunda deprem performansı analiz edilmiş olup, binaya güçlendirme yapılması gerektiği tespit edilmiştir. Halen banka şubesi ve ofis şeklinde tasarlanmış olan binanın banka şubesi ve otel konseptine dönüştürülmesi için ZİRAAT GYO tarafından avan mimari proje ve statik güçlendirme projesi hazırlanmış olup, projeler ekte sunulmuştur (Ek). Hazırlanan projeye uygun güçlendirme işi, İstekli tarafından; ilgili Belediyeden ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan resmi onay almak ve ruhsat işlemlerini tamamlamak suretiyle gerçekleştirilecektir. İsteklilerin, tekliflerini bu hususu dikkate alarak vermeleri gerekmektedir.

İsteklinin; kiralamaya konu binanın bodrum, zemin ve asma katında yer alan Ziraat Katılım Bankası Eminönü Şubesi hizmet alanına ilişkin sorumluluğu güçlendirme ile sınırlı olup, ince işleri kapsamamaktadır. İstekli; bodrum, zemin ve asma kattaki güçlendirme işini bitirmesini müteakip şube alanı ince işlerinin de yapılabilmesini teminen bir başka yüklenicinin binaya girerek imalat yapmasına izin verecektir.

İhale başlangıç değeri aylık **1.450.000,- TL + KDV**'dir. Kiralama Süresi (5+5+5) olmak üzere 15 yıldır.

Kiralamaya konu taşınmaz için yukarıda belirtilen şekilde güçlendirme yapılacağından fiili yer tesliminden başlamak üzere 9 ay kira ödemesiz dönem verilecektir.

BELGE zarfına; kiralama şartnamesinin ilgili yerleri doldurulup tüm sayfaları imzalanacak, gerçek kişi ise kimlik fotokopisi, şirket ise ana sözleşme/ticaret sicil tasdiknamesi, şirketi temsile yetkili kişi/kişilerin kim olduğunu gösteren temsil belgesi ve temsile yetkili şahısların noterde düzenlenmiş imza sirküleri; diğer tüzel kişilerde yetkili organlar tarafından yetkili kılınan temsilciye ait tasdikli temsil belgesi ve imza sirküleri; ihaleye vekâleten iştirak edilecekse ihale ve açık artırmalara iştirak ve gayrimenkul kiralama yetkilerini içeren noterde düzenlenmiş vekâletname ve imza sirküleri koyulacak ve zarfın üzerine **BELGE** ibaresi yazılacaktır.

Hazırlanan her iki zarf dış zarfa konup, üzerine İstanbul İli, Fatih İlçesi, Şeyhmehmet Geylani Mahallesi, Şeyhülislam Hayriefendi Cad. No:12 adresinde bulunan tapunun 969 ada 74 parselinde kayıtlı **BAHÇEKAPI BİNASI KİRALAMA TEKLİFİ** ibaresi ile teklif sahibinin adı soyadı, adresi, GSM telefon numarası, varsa sabit telefon numarası, elektronik posta adresi yazılıp kapatılacak; kapatılma yeri kaşelenecek ve imzalanacaktır.

4. Ziyaret:

Gayrimenkulü yerinde görmek isteyen istekliler, **09.04.2025 – 28.04.2025** tarihleri arasında hafta içi mesai saatlerinde, randevu alarak ziyarette bulunabileceklerdir.

5. Tekliflerin Verileceği Yer ve Zamanı:

İstekliler tekliflerini İFM Ziraat Kuleleri, Kule 2, 4. Podyum Kat, Finanskent Mah. Finans Cad. No:44/B Ümraniye/İSTANBUL adresinde **29.04.2025 Salı günü saat 10:00'da** gerçekleştirilecek ihalede teslim edeceklerdir.

6. Tekliflerin Açılması ve İhalenin Yapılışı:

Teslim edilen teklifler ZİRAAT GYO tarafından komisyon huzurunda açılarak değerlendirilecektir. Şartnamede belirtilen şekilde yapılmayan başvurular ve eksik belgeli başvurular dikkate alınmayacaktır.

Taşınmazla ilgili tek kapalı zarf teklifi varsa teklif sahibi istekliyle pazarlık yapılarak süreç sonuçlandırılır. Taşınmaza birden fazla teklif varsa, ihale; hazır bulunan teklif sahiplerinden revize teklifler alınıp, gerekirse açık artırma usulü uygulanıp, açık artırmada diğer isteklilerin artırmadan çekilmelerinden sonra en yüksek peyi süren istekli ile pazarlık yapılmak suretiyle sonuçlandırılacaktır.

Teklif veren istekliler, ihalenin yapılacağı **29.04.2025 Salı günü saat 10:00'da** İFM Ziraat Kuleleri, Kule 2, 4. Podyum Kat, Finanskent Mah. Finans Cad. No:44/B Ümraniye/İSTANBUL adresinde hazır bulunmak zorundadır. ZİRAAT GYO, teklif veren isteklinin/isteklilerin hazır bulunmaması halinde kapalı zarf teklifi üzerinden ihale kararı verme yetkisine sahiptir.

7. Tekliften Dönülemeyeceği:

İsteklilerin tümü; ihale sonuçlanıncaya kadar, ihalenin onay makamınca onaylanmadığı ya da ilgili teminatların ödenip, kiralama işlemlerinin yapılması yönünde yazılı bildirim yapıncaya kadar teklifiyle bağlı olup, teklifinden vazgeçemez. Aksi halde, teminatları irat kaydedilir.

8. İhale Sonucunun Bildirilmesi:

İstekli yurt dışında yerleşik dahi olsa Türkiye Cumhuriyeti sınırları içinde bir adresi tebligat adresi olarak göstermeyi, bu durumda bu adrese yapılacak tebligatların geçerli olacağını ve hukuki sonuç doğuracağını kabul etmiştir.

İhalenin onaylanıp onaylanmadığı, teklif sahibinin müracaatında vermiş olduğu açık adresine, elden, İadeli-Taahhütlü Mektup veya Noter Tebligatı yollarından biriyle yazılı olarak bildirilebileceği gibi, teklif sahibinin ZİRAAT GYO'ya bildirmiş olduğu GSM numarasına, elektronik posta adresine ve varsa diğer iletişim adreslerine de elektronik ve sair yollarla bildirilebilir. Bu adreslere yapılan bildirimlerin, geçici veya uzun süreli olarak adreste bulunmama ve/veya teklif sahibi tarafından kullanılmama veya sair sebeplerle istekliye ulaşmaması veya adres değişikliğinin ZİRAAT GYO'ya noter aracılığı ile yazılı olarak bildirilmemesi nedeniyle tebliğ edilememesinden ZİRAAT GYO sorumlu değildir. Bildirimin belirtilen nedenlerle alıcıya ulaşmaması halinde, bildirim yazısının

GENEL

İsteklinin adresine götürüldüğü tarihte bildirim yapılmış sayılır ve kiralama bedelinin ödeme süresi bu tarihi takip eden günden başlar.

9. Kiralama Bedelinin Ödenmesi:

Teklifi uygun görülen gerçek veya tüzel kişi, teklifinin kabul edildiğinin kendisine bildirildiği günden itibaren 10 gün içinde, şahsen veya bu hususta yetkili vekilleri aracılığı ile başvurarak 3 (üç) kira tutarında nakit teminat (depozito) tutarını ödeyip kiralama işlemlerini gerçekleştirecektir. Kira ödemeleri, kira ödemesiz dönem sonrasında, aylık bazda ve aybaşında peşin olarak ödenecektir.

İsteklinin; kiralamaktan vazgeçmesi veya bildirim takip eden 10 gün içinde ödeme yapmaması veya eksik yapması halinde ihale iptal edilerek, yatırılan tüm teminatlar ihtarla gerek kalmaksızın irat kaydedilecektir. İsteklinin bu konuda hiçbir itiraz hakkı olmayacaktır.

Ziraat GYO, gerekli görmesi durumunda kiralama ve teminat bedelinin ödenme süresini uzatabilir. Verilen ek süre içerisinde de ödeme yapılmaması durumunda; ZİRAAT GYO teklifi düşük kalan bir başka İstekli'ye teklif götürmekte veya gayrimenkulü serbestçe dilediğine kiralamakta ve sair hususları değerlendirmekte veya ihaleyi iptal etmekte, kiralamadan vazgeçmekte serbesttir.

10. Masraflar:

Kiralamayla ilgili her türlü vergi, resim, harç ve giderler ile mevzuatla konulacak yeni vergi, resim, harç ve giderlerin tamamı kiracıya aittir. Gayrimenkulün kiralama öncesi dönemlere ait vergi, aidat, yakıt, su, elektrik, doğalgaz gibi borçları ZİRAAT GYO sorumluluğundadır.

11. Kiralananın Durumu ve Ziraat GYO'nun Sorumsuzluğu:

İstekli taşınmaz malı hukuki ve fiili mevcut durumu ile (*hisse, alan (m²), imar durumu, iskân, sit, vefa hakkı, şufa hakkı, bilumum şerhler vb. durumları*) görmüş, beğenmiş ve kabul etmiş sayılır. İstekli bu konuda, gizli ayıp iddiasıyla gelecekte Ziraat GYO'dan herhangi bir itiraz ve talep hakkında bulunmadığını açıkça kabul etmiştir.

ZİRAAT GYO Türk Borçlar Kanunu'nun ilgili maddesi uyarınca kiralananın ayıbından ve zaptından sorumlu değildir. İstekli, gizli ayıp veya herhangi bir iddia ile gelecekte ZİRAAT GYO'ya herhangi bir itiraz ve hak talebinde bulunamayacaktır.

İstekli, teklif vermekle, gayrimenkulü mevcut durumuyla (hasar, kusur ve ayıpları, hisse, vefa, şufa hakkı vb. hangi ad altında olursa olsun şahsi ve ayni şerhleri, sit, imar, ruhsat, iskân, konum, alan, tapu vb. bilgileri ile çevre temizlik vergisi, aidat, ruhsat, iskan, altyapı, otopark ve diğer bilumum harçları, borçları, bilumum şerhler, ayıp, eksik vb. durumları ile) görmüş, gezmiş, beğenmiş, gayrimenkulle ilgili resmi kayıt ile tapu kayıtları dâhil her türlü inceleme ve araştırmayı yapmış ve bu haliyle kiralamaya karar vererek sair hususları kabul etmiş sayılır. Mahallinde ve resmi makamlar ve/veya kayıtlara ilişkin her türlü incelemenin yapılmış olması tamamen İstekli'nin sorumluluğundadır. İstekli, gayrimenkulün kusurlarından veya verilen bilgi ve fotoğraflar ile gayrimenkulün mevcut durumu arasındaki farklılıklardan dolayı gayrimenkulün teslim alınmasından kaçınmayacağı gibi, teklifini geri çekemez, iptal edemez ve ZİRAAT GYO'dan gayrimenkulün kusurlarının giderilmesi için herhangi bir itiraz veya talepte bulunamaz. Kiralamaya konu

GENEL

gayrimenkullerle ilgili olarak ZİRAAT GYO tarafından verilen tüm bilgiler, resimler, açıklamalar, internette yayınlanan her türlü ilanlar (kiralama listesi, tanıtım metni, gazete ilanı, internet ilanı, afiş vb.) bağlayıcı ve taahhüt niteliğinde olmayıp genel bilgi niteliğindedir. Gayrimenkulün fiili durumuyla ZİRAAT GYO tarafından verilen bilgilerin farklı olması halinde ZİRAAT GYO'nun herhangi bir yükümlülüğü bulunmayacaktır. İstekli, yukarıda sayılan tüm bu hususları kabul etmiş sayılır.

12. Gayrimenkulün Teslimi:

Kiralamaya konu taşınmaz için önceki maddelerde belirtilen şekilde güçlendirme yapılacağından, binanın bodrum, zemin ve asma katında faaliyet gösteren Ziraat Katılım Bankası Şubesinin kullandığı alanı boşaltmasına müteakip fiili yer teslimi yapılacaktır. Kiralama ve kira ödemesiz dönem başlangıcı için fiili yer teslim tarihi esas alınacaktır. Ancak kira artış dönemleri için sözleşme tarihi esas alınacaktır.

13. Gayrimenkule İlişkin Duyuru ve Bilgiler:

Gerek kiralama şartnamesinde yazılı olan gerekse bu konuyla ilgili olarak ZİRAAT GYO tarafından verilen bilgiler ve her türlü ilanlar taahhüt niteliğinde olmayıp, genel bilgi niteliğindedir.

14. ZİRAAT GYO'nun İhalede Serbestliği:

ZİRAAT GYO 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu'na tabi olmadığından, kiralama yapıp yapmamakta veya dilediğine yapmakta serbesttir. ZİRAAT GYO'nun teklif alındıktan sonra kiralamadan vazgeçmesi halinde, teklif verenlerin yatırmış oldukları teminatlar kendilerine en geç 5 iş günü içerisinde iade edilecektir. Teklif verenlerin, teminatın yatırılması ile iade edilmesi arasında geçen süre için masraf, faiz, tazminat vb. herhangi bir ad altında hiçbir talep hakları bulunmamaktadır. İstekliler tarafından iade alınmayan teminatlar, bir (1) yıl geçtikten sonra ZİRAAT GYO tarafından irat kaydedilecektir.

15. Yetkili Mahkeme:

Kiralama ile ilgili işlemlerden doğan uyuşmazlıkların çözümlenmesinde İstanbul (Anadolu) Mahkemeleri ve İcra Daireleri münhasıran yetkilidir.

16. Kişisel Verilerin Korunması:

6698 Sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu gereğince, kiralama talebinde bulunan isteklilerin özel nitelikli kişisel verilerinin de dâhil olmak üzere tüm kişisel verilerinin ZİRAAT GYO tarafından işlenmesine ilişkin olarak ZİRAAT GYO'ya doğrudan tarafınca verilen/verilecek, iletilen/iletilecek veya ZİRAAT GYO'nun resmi kurumlardan veya doğrudan dolaylı bağlı ortaklıklarından veya hizmet aldığı yahut verdiği gerçek ya da tüzel üçüncü kişilerden edindiği/edinebileceği, kimliğini belirleyen veya belirlemeye yarayanlar ile özel nitelikli kişisel verilerinin de dâhil olmak üzere her türlü kişisel verinin, başta bu şartname kapsamında olmak üzere, ayrıca istekliye özel fırsatlar geliştirilebilmesi, hizmetlere ve ürünlere yönelik pazarlama faaliyetleri, planlama, istatistik ve istekli memnuniyeti çalışmaları yapılabilmesini teminen (anket, pazar araştırması vb.), ZİRAAT GYO tarafından işlenmesine, keza; ZİRAAT GYO'nun doğrudan/dolaylı, yurtiçi/yurtdışı iştirakleri ve ana ortaklıkları, gayrimenkul yatırım ortaklığı hizmetlerinin sunulabilmesi işinin paylaşımının gerekli olduğu diğer kişi ve kuruluşları, ZİRAAT GYO'nun sözleşme imzaladığı program ortakları, ortak

GENEL

marka çalışması yaptığı üçüncü kişiler ve onların işbirliği içinde olduğu üçüncü kişilerce kendisine hizmet vermek ve/veya ZİRAAT GYO tarafından İstekli' ye sunulan her türlü hizmet ve ürünlere ilişkin değerlendirmelerini almak ve anketler yapmak amacı ile paylaşılmasına, kişisel verilerin KVKK'da tanımlanan kapsamda işlemesine, ayrıca bir onay alınmasına gerek olmaksızın istekli muvafakat ettiğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

Ayrıca İstekliler tarafından 6698 Sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu" kapsamında; "Kişisel Verilerin Korunması Aydınlatma Metni'ne, "<https://www.ziraatgyo.com.tr/tr/kisisel-verilerin-korunmasi-kanunu-hakkinda-bilgilendirme>" adresinden ulaşılmış, bilgi edinilmiştir.

17. Şartnamenin Kabul Edilmiş Sayılması:

Teklif veren istekliler işbu şartnameyi ve içeriğini ekleriyle birlikte kabul etmiş sayılırlar. İstekli, işbu Şartnamede istenen tüm bilgileri doğru olarak doldurup şartnamenin her sayfasını imzalayacaktır. Verilen bilgilerin doğru olmamasından ve/veya hatalı doldurulmasından İstekli sorumlu olup, bilgilerin doğru olmaması/doldurulmaması ve/veya bunlardan kaynaklanan nedenlerle ZİRAAT GYO'nun herhangi bir zararı doğduğu takdirde ZİRAAT GYO söz konusu zararı İstekli'ye rücu edebilir.

Bu Şartname tarafımdan okunup, hükümleri anlaşıldıktan sonra/...../2025 tarihinde imzalanarak verilmiştir.

Ek: Avan Mimari Proje ve Statik Güçlendirme Projesi

TEKLİFİ VERENİN/MÜŞTEREKEN VERENLERİN:

ADI SOYADI/UNVANI : _____

ADRESİ : _____

TEMSİLCİ/ VEKİLİN

ADI SOYADI : _____

TEL. NO : _____

FAKS NO : _____

YATIRILACAK TEMİNATIN

TÜRÜ VE MİKTARI : _____

İMZASI : _____