

TAŞINMAZ MAL KİRA ŞARTNAMESİ
I
GENEL ŞARTLAR

MADDE 1- TANIMLAR

Bakanlık : T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
İdare : Döner Sermaye İşletmesi Merkez Müdürlüğü
İl Müdürlüğü : Mersin İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü
Kiracı : İhale Üzerinde kalan istekliyi
Mecur : Mersin Kültür Merkezi Hizmet Binasında bulunan tahmini 150 m2 alana sahip 1 adet Çay Ocağı
Muhammen Bedel : Aylık tahmini kira bedeli **4.528,12 TL** (KDV hariç)
Geçici Teminat Bedeli : İdare tarafından işin süresince ve ihaleye çıkılması uygun görülen KDV hariç kira bedelinin % 3 oranına karşılık gelen **1.630,12 TL'yi**
İhale Bedeli : İdare tarafından ihaleye çıkılması uygun görülen KDV hariç aylık/yıllık muhammen bedel üzerinden istekliler tarafından ihalede teklif edilen en yüksek bedeli ifade eder.

MADDE 2- İHALE KONUSU İŞİN ADI

Mersin İli, Kültür Mahallesi Cumhuriyet Alanı Mevkiinde bulunan Mersin Kültür Merkezi içerisinde yer alan Çay Ocağı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Döner Sermaye İşletmesi Merkez Müdürlüğü adına Mersin İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü tarafından kiraya verilmesi işidir. Kültür Merkezi hizmet binası içinde yer alan çay ocağının kullanıcı ve personele hizmet sunularak işletmecilik kalitesini Kültür Merkezinin temsili ve itibarına uygun nitelikte olması hedeflenmektedir.

MADDE 3-İHALENİN YERİ VE TARİHİ

İhale 13.12.2022 Salı günü saat:14:00'de Mersin İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü hizmet binasında gerçekleştirilecektir.

MADDE 4- İHALENİN KANUNİ DAYANAĞI VE YÖNTEMİ

Madde 4.1 Kiralama, Kültür ve Turizm Bakanlığı Döner Sermaye İşletmesi Merkez Müdürlüğü adına Mersin İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü tarafından, 8/9/1983 tarih ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu çerçevesinde PAZARLIK (51/g) usulü ile yapılacaktır.

4.2 Teklifler şifai alınacak olup en yüksek teklif bedelini, teklif eden istekliden kalacaktır.

MADDE 5- İHALE KONUSU İŞİN SÜRESİ

İhale konusu mecurun süresi, kira sözleşmesinin imzalanmasına müteakip başlayacak olup (3) üç yıldır.

MADDE 6- İhaleye katılanlardan 1 yıllık tahmini kira bedelinin % 3 ü (yüzde üç) oranında geçici teminat alınır. İhale sonuçlandıktan sonra ihale dışı kalanlara geçici teminat tutarları iade edilir. İhale üzerinde kalandan, üç yıllık kira bedeli üzerinden % 6 (yüzde altı) oranında kesin teminat alınır. (Geçici ve kesin teminatlar Ziraat Bankası Ankara Kamu Girişimci şubesi İBAN TR 370001002533034831705194 Numarasına açıklamalı olarak yatırılması gerekmektedir.)

MADDE 7- Geçici ve kesin teminat olarak kabul edilebilecek değerler;

Tedavüldeki Türk Parası

Bankalar ve özel finans kurumlarının verecekleri süresiz teminat mektupları

Her ne suretle olursa olsun idarece alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

MADDE 8- İlk yıl tahmini kira bedeli aylık **4.528,12 TL** yıllık **54.337,44 TL+(KDV)** olup, istekliler tarafından bildirilecek en uygun bedel tespit edilerek, ihale üzerinde kalan ile İl Müdürlüğü arasında sözleşme imzalanacaktır. Yıllık kira bedeli aylık dönemler halinde, her ayın **5.günü** peşin olarak ödenecektir. İlk ay kira bedeli ise, sözleşmenin imzalanmasını müteakip **7 gün** içinde ödenir.

8.1 Kira sözleşmesini takip eden yılların kira bedelleri ise, bir önceki kira bedelinin Devlet İstatistik Enstitüsünce yayımlanan genel TÜFE (Tüketici Fiyat Endeksi) (bir önceki yılın aynı ayna göre on iki aylık ortalama % değişim oranı) oranında arttırılması suretiyle bulunacak bedel olup, söz konusu artış bedeli her yıl için, sözleşmenin imzalandığı tarihe denk gelen aydan itibaren uygulanır.

8.2 Kira bedeli ödenmediği takdirde ödenmeyen kısma, 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizi'ne İlişkin Kanunda belirtilen isteklinin tacir ve/ veya şirket olması halinde ticari işlerde uygulanan temerrüt faiz oranı, isteklinin şahıs olması halinde ise yasal faiz oranı tatbik edilir.

8.3 Geçmiş dönemlere ait kira borcu bulunan kiracının ödediği kira, evvelki döneme ait ödenmeyen kiralara ödendiği anlamına gelmez. Kiracı kiralama tarihinden itibaren geçen devrenin her ayına ait makbuz ibraz etmedikçe Kültür ve Turizm Bakanlığı muhasebe kayıtlarının geçerli olacağını kabul etmiş sayılır. Bir aya ait kira bedelinin ödenmemesi halinde ödenmeyen aydan kira süresinin sonuna kadar olan kira bedelleri muacceliyet kesbedeceği gibi, bu hal taşınmazın tahliyesi sebebidir.

MADDE 9- İHALEYE KATILIM ŞARTLARI VE ZORUNLU BELGELER

Madde 9.1.İhaleye katılabilmek için; 8/9/1983 tarih, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununda açıklanan biçimde teklifte bulunmak ve aşağıda belirtilen nitelikleri haiz olmak şarttır:

1- İSTEKLİ' yi temsile yetkili kişilerin kanuni ikametgâhı,

2- İSTEKLİ' nin Tebligat adresi

3- İSTEKLİ' nin telefon, faks, elektronik posta adresi

4- İmza sirküleri (noter tasdikli)

4.1 Gerçek kişi olması halinde noter tasdikli (ihalenin yapıldığı yıla ait) imza sirküleri

4.2 Tüzel kişi olması halinde, tüzel kişiliği temsile yetkili olanların noter tasdikli (ihalenin yapıldığı yıla ait) imza sirküleri (Türkiye'de şubesi bulunmayan yabancı tüzel kişiliğin bulunduğu ülkedeki Türk Konsolosluğunca veya Türkiye Dışişleri Bakanlığınca onaylanmış olması gerekir.)

5- Mevzuat gereği kayıtlı olunan Ticaret ve/veya Sanayi Odası veya meslek odası belgesi

5.1-Gerçek kişi olması halinde, ilgisine göre Ticaret Sanayi Odası veya Esnaf veya Sanatkarlar Odasına kayıtlı olduğunu gösterir belge (ihalenin yapıldığı yıla ait)

5.2-Tüzel kişi olması halinde, tüzel kişiliğin idare merkezinin bulunduğu yer mahkemesinden veya siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret ve Sanayi Odasından veya benzeri bir makamdan, tüzel kişiliğin siciline kayıtlı olduğuna dair (ihalenin yapıldığı yıla ait) belge,

6- Ticaret Sicili Gazetesi

7- Şartname tarihi itibarıyla geçmişe yönelik vergi borcu olmadığına dair vergi dairelerinden ve SGK prim borcu olmadığına dair SGK'dan alınmış belgeler

8- Okunduğu ve şartlarının kabul edildiği beyanı içeren, her sayfası imzalanmış şartname

ve ekleri

9- Savcılıktan sabıka kaydı (Gerçek kişi, Tüzel Kişilik ise yetkilisi)

Aşağıdaki şahıslar, doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılamazlar:

A- İdarenin;

a) Harcama yetkilileri,

b) İhale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar,

c) (a) ve (b) bentlerinde belirtilen şahısların eşleri ve ikinci dereceye kadar (ikinci derece dahil) kan ve sihri hısımları,

d) (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen şahısların ortakları (bu şahısların yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç),

B- 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 83, 84 ve 85'inci maddeleri ve diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar.

MADDE 10- İhale Komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez.

Madde 11 - İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları harcama yetkililerince, karar tarihinden itibaren en geç 15 iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. Harcama yetkililerince karar iptal edilirse, ihale hükümsüz sayılır. Harcama yetkililerince onaylanan ihale kararları onaylandığı günden itibaren en geç 5 (beş) iş günü içinde, istekliye veya vekiline imzası alınmak suretiyle bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğat adresine postalanır. Mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci gün, kararın istekliye veya vekiline tebliğ tarihi sayılır.

8/9/1983 tarih, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu' nun 31. veya 76. maddelerine göre onaylanan ihale kararlarının yukarıda açıklanan şekilde tebliğinden itibaren 15 gün içinde istekli, kesin teminatı yatırmak, sözleşmeyi düzenlemek, ihaleyle ilgili vergi, resim, harç ve diğer giderleri ödemek zorundadır. Kira bedeline KDV dahil olmayıp, KDV kiracı tarafından ödenecektir. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat idareye irat kaydedilir ve ayrıca 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 84 üncü maddesi uyarınca işlem yapılır.

II. KİRACININ SORUMLULUKLARI

MADDE 12- İl Müdürlüğü de mecuru 15 gün içerisinde kiracıya mahallinde tanzim edilecek tutanakla şartnamede belirtilen sınır ve evsafa göre teslim eder, tutanakta, taşınmaz malın müştemilatı, muhdesatı ve üzerindeki dikili şeyler değerleri itibariyle gösterilir, teslim tutanağı idarenin bir görevlisi ile kiracı tarafından imzalanır. Kiralananın veya içindeki taşınır eşyanın normal kullanımı dışındaki zararları, kiracı tazmin etmekle mükellef olduğu gibi, bu durumun İl Müdürlüğü tarafından tespit edilmesi durumunda, iş bu şartnameye dayanılarak imzalanacak sözleşmenin feshi için İl Müdürlüğü DÖSİMM'e teklifte bulunacaktır.

Kiracılık hakkı sona erdiğinde kiraya verilen yer, kiracı tarafından taşınmaz malı kiraya veren İl Müdürlüğü yetkililerine bir tutanakla teslim eder. Bu tutanakta; kiraya verilen yer teslim edilirken bu yerlerle birlikte kiracının tasarrufuna bırakılan ve teslim tutanağında belirlenen müştemilat veya üzerindeki muhdesat ile dikili şeylerin de tam ve sağlam olup olmadığı yazılır. Noksan olan, kırılan veya kaybolan malzeme ve muhdesat kiracı tarafından aynen temin edilir veya bedeli Kültür ve Turizm Bakanlığı DÖSİMM Saymanlığına çeşitli gelir olarak yatırılır. Kiracı, kiraladığı taşınmazı ne şekilde teslim almışsa o şekilde teslim eder.

MADDE 13- Sözleşme yapıp, kiracı kiralananı teslim almaya yanaşmadığı veya teslim aldıktan sonra akdin bitiminden önce kendi iradesiyle terk ettiği takdirde, İl Müdürlüğü

kiralananı sözleşme çerçevesinde kullanmaya hazır bulundurmuş sayılacağından kiracının kesin teminatı gelir kaydedilerek cari yıl kira bedeli tazminat olarak tahsil edilir.

Ancak bu takdirde İl Müdürlüğü, elde edeceği faydayı kiracının borcuna mahsup etmek üzere, taşınmazı geri kalan süre için yeniden ihaleye çıkararak başkasına kiralamaya yetkilidir.

MADDE 14- Kiracının fesih talebini sebebi açıkça yazılmak suretiyle en az 30 gün önce durumu idareye bildirmesi ile idarenin uygun görmesi halinde tekrar hüküm almaya veya protesto çekmeye gerek kalmaksızın sözleşme idarece fesih edilerek kesin teminatı gelir kaydedilir ve cari yıl kira bedeli tazminat olarak tahsil edilir. Sözleşmenin süresinden evvel feshi halinde tebligatı müteakip 10 gün içerisinde taşınmaz tahliye edilir.

MADDE 15- Kiracının kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, kiralananı amacı dışında kullanması sözleşmenin feshine neden olması, işletme ruhsatı alamaması, her ne sebeple olursa olsun işletme ruhsatının iptal edilmesi hallerinde, cari yıl sonuna kadarki kira bedeli kiracıdan tahsil edilecektir. Kira bedeli tahsil edilmişse iade edilmeyecektir.

Ancak kiracının işletme ruhsatı alamaması veya kiralanan taşınmazın kullanılmasını kısmen veya tamamen ortadan kaldıran mücbir sebebin, kiracının kusur ve şahsından kaynaklanmaması halinde sözleşme tazminat alınmaksızın karşılıklı olarak feshedilecek ve fesih tarihinden sonraki döneme ait bedeller iade edilecektir.

MADDE 16- Kiracının sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi halinde kiracıya 10 günlük süre tanınarak yükümlülüklerini yerine getirmesi istenilir. Belirtilen yükümlülüklerin zamanında yerine getirilmemesinde kira sözleşmesi 2886 sayılı Kanununun 62 nci maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın feshedilecek, kesin teminatı irad kaydedilecek ve cari yıl kira bedeli tazminat olarak tahsil edilerek, diğer zarar ve ziyanın tazmini kiracıdan istenecektir.

MADDE 17- Kiracı sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri almak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya, badana gibi onarımını yapmak, arsa ve arazinin değerini düşürmeyecek, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, kullanıma konu mekana ait kararlara uygun davranmak, her türlü tamirat, tadilat, onarım gerektiğinde bunu Koruma Bölge Kurulu kararlarına uygun davranmak, her türlü tamirat, tadilat, onarım gerektiğinde bunu Koruma Bölge Kurulundan izin almak üzere İl Müdürlüğüne bildirmekle mükelleftir.

Kiracı İl Müdürlüğü'nden izin almadan taşınmaz malda hiçbir tamirat, tadilat ve eklenti yapamaz. Aksi halde kiracı hakkında tazminat ve tahliye davası açılacağı gibi cezai takibata da geçilir. Yazılı izin alarak kiracının yapacağı her türlü inşaat ve ilaveler Bakanlığa bağışlanmış sayılır ve sökülemez.

MADDE 18- Taşınmazı aynı unvan altında kiralayan ve sözleşmeye imza atan ortaklardan birisine çekilen ve tebliğ edilen veya tebliğ edilmiş sayılan ihtar ve ihbarlar diğerine de çekilmiş ve tebliğ edilmiş sayılır. Kiralananla ilgili olarak açılan her türlü dava ve icra takibinde tüm ortaklar birlikte taraf sayılır.

MADDE 19- Kiracı kira sözleşmesinden doğan haklarını devredemez, mecuru bir başkasının istifadesine sunamaz, alt kiracı kabul edemez, kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez, amacı dışında kullanamaz.

MADDE 20- sözleşme süresinin sona ermesi halinde, herhangi bir ihbar ve ihtara gerek kalmaksızın, kiracı taşınmazı derhal tahliye edecektir. Aksi takdirde, 2886 sayılı Kanunun 75 inci

maddesine göre kiracının tahliyesi sağlanacaktır.

MADDE 21- İş bu şartname ve ihale tutanağı ile sözleşmenin imzalanması esnasında ihale üzerinde kalan şahıs herhangi bir şart dermeyan edemez ve şartlı olarak pey süremez.

MADDE 22-Yukarıdaki maddelerde yazılı hususlarla birlikte kiraya veren İl Müdürlüğünün belirleyeceği ve bu şartnameye veya kira sözleşmesinin özel şartlar bölümüne ilave edeceği kurallara kiracı tarafından riayet edilmediği takdirde 8/9/1983 tarih, 2886 sayılı Yasanın 62 nci maddesine göre işlem yapılır.

MADDE 23-Gerektiğinde ihtilafların hal mercii Ankara icra daireleri ve mahkemeleridir.

III- ÖZEL ŞARTLAR :

MADDE 24- Kiracı, yürürlükteki tüm mevzuata, uymakla yükümlüdür. Kefalet ve ihale pulları, sözleşme bedeli veya pul paraları, noter harcı, ilan bedeli, kaydiye, tellaliye, sözleşmeye tahakkuk eden giderler, su, doğalgaz, elektrik giderleri, çevre temizlik vergisi, ayrıca yakıt, yönetim, kaloriferci, kapıcı, bekçi gibi tüm işletme giderleriyle kullanmadan doğacak koruma, bakım ve onarımların tamamı kiracıya aittir. Kiracı su, doğalgaz, elektrik ve işletmeye ait diğer abonelikleri kendi adına açtırmakla mükelleftir.

MADDE 25- Kiracı, yürüttüğü faaliyetler ile ilgili olarak üçüncü şahıslara ve çevreye verdiği zararlardan kusuru olmasa dahi sorumludur. Bunlar ve benzeri hususlarda DÖSİMM ve İl Müdürlüğü' nün hiçbir şekilde sorumluluğu yoktur.

MADDE 26- Kiracı kendine bırakılan mekanlarda alkollü içki satışı, kabuklu kuruyemiş satışı, çevreyi rahatsız edici türde kokulu yiyecek satışı ve servisi yapamaz, kiralanan mekanlarda kesinlikle Alkollü içki tüketilmesi yasaktır. Kiralanan mekan belli bir grup, dernek üyeliği ya da Kamu Tüzel Kişiliği ile sınırlı tutulamaz.

MADDE 27-Mecurun amacında ve sözleşmede belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığını İdare ve İl Müdürlüğü her zaman denetleyebilir. Yapılan denetimler sonucunda tespit edilen eksiklikler yine İdare ve İl Müdürlüğünce belirlenecek süre içinde giderilmediği takdirde sözleşme tek taraflı olarak feshedilir.

MADDE 28- İl Müdürlüğü, kamu yararı ve hizmet gerekleri doğrultusunda yahut taşınmaz mala kendisi, Bakanlık veya kamu kurum ve kuruluşlarınca ihtiyaç duyulması halinde, iş bu şartname doğrultusunda hazırlanacak sözleşmeyi tek taraflı feshedecek, kiracı Bakanlık ve İl Müdürlüğünden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunmadan yapılacak tebligatı takip eden 15 gün içerisinde taşınmazı tahliye edecektir.

MADDE 29- Bu sözleşme konusu iş için yapılacak her türlü tebligat kiracının göstermiş olduğu adrese veya varsa sözleşme konusu yer adresine yapılacaktır. Adres değişikliği olup da kiracı tarafından bildirilmediği takdirde, gösterilen adrese veya varsa sözleşme konusu taşınmaz adresine yapılan tebligat geçerlidir.

Kiracı sözleşme konusu iş ile ilişkili her türlü dava ve icra takibini süresi içinde İdare ve İl Müdürlüğüne bildirmek zorundadır.

İş bu şartnamede düzenlenmeyen diğer hususlar, hazırlanacak olan sözleşmede belirlenir.

MADDE 30- Bu şartnamenin eki olan sözleşme, iş bu şartnamenin ayrılmaz parçasıdır.

MADDE 31- İş bu şartname ve sözleşmeye aykırılık halinde öncelikle taraflar arasında uzlaşmaya gidilir. Sonuç sağlanamadığında, hukuki yollara başvurulur.

Bu şartname, İl Müdürlüğünün belirleyeceği diğer hususları da içeren sözleşme ile bir bütündür.

Bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim.

Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir. Adres değişikliklerini İl Müdürlüğüne bildirmemem halinde, aşağıdaki adrese yapılan tebligat tarafıma yapılmış sayılır.

İsteklinin

Adı Soyadı :

(Tüzel kişilerde unvan ve yetkilinin adı soyadı)

Tebliğat Adresi :

İmza Tarihi :

İmzası :