

KİRA ŞARTNAMESİ

I- GENEL ŞARTLAR

MADDE 1- Kiraya verilecek taşınmazın;

İli	: Balıkesir
İlçesi	: Edremit
Mahalle/Köyü	: Cennetayağı Mahallesi
Mevkii	:
Pafta No./Cilt No.	: 19 M IV C
Ada No./Sayfa No.	: 1371/3914
Parsel No./Sıra No.	: 4/
Yüzölçümü	: 92 m ² (12 m ² +45 m ² +35 m ²) – (Kiraya verilen kısım)
Hazine Payı	: 1,00/1,00
Cinsi	: Kütüphane Binasının Kantin ve Dinlenme Bölümü
Sınırları	:

İmar Durumu : Kütüphane Binası
Niteliği : (Taşınmazın cinsine göre, bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler yazılacaktır.)

MADDE 2- Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmaz Balıkesir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğüne, 22-03-2023 tarihinde Çarşamba günü saat 10:30 da yapılacak ihale ile kiraya verilecektir.

MADDE 3- İhale Balıkesir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünde, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri çerçevesinde 51/g maddesine göre pazarlık usulü ile yapılacaktır.

MADDE 4- Taşınmazın kira süresi sözleşme imzalandığı tarihten itibaren **3 Yıldır**.

MADDE 5- Taşınmazın tahmin edilen bedeli (ilk yıl kira bedeli) **46.500,00 TL** ve geçici teminat alınmayacaktır.

MADDE 6- Bir yıllık ihale bedeli üzerinden yüzde altı oranında kesin teminat alınır.

MADDE 7- İlk yıl kira bedeli ihale bedeli olup, takip eden yıllar kira bedelleri ise bir önceki yıl kira bedelinin Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 14'üncü maddesi uyarınca hesaplanması sonucu oluşacak bedeldir.

Kira bedeli aylık dönemler hâlinde on iki eşit taksitle her ayın 1'i ile 5'i arası peşin olarak ödenir. Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır.

MADDE 8- İhaleye katılabilmek için; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte belirtilen nitelikleri haiz olmak, anılan Kanun ve Yönetmelikte açıklanan biçimde teklifte bulunmak şarttır.

Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelere katılacakların;

- Yasal yerleşim yeri sahibi olmaları,
- Tebliğat için Türkiye'de adres göstermeleri,
- Gerçek kişilerin T.C. kimlik numarasını, tüzel kişilerin ise vergi kimlik numarasını bildirmeleri,
- Bu şartname ekinde yer alan standart forma uygun Teklif Mektubu ile başvurmaları,
- Vekaleten ihaleye katılma halinde, vekil adına düzenlenmiş, ihaleye katılmaya ilişkin noter onaylı vekaletname ile vekilin noter tasdikli imza beyannamesi Vekâletname yalnızca ihale aşamasında geçerli olup, ihale sonrasında işlemler bizzat yüklenici tarafından yürütülecektir. İhale sonrası vekaletname kabul edilmeyecektir.
- Mevzuatı gereği ilgili meslek odasına kayıtlı olduğunu/olmadığını gösterir belge sunmaları (Güncel Tarihi),
- Mevzuatı gereği kayıtlı olduğu meslek odasından alınacak ihaleden men yasağı olmadığına dair belge sunmaları,
- 3308 sayılı Mesleki Eğitim Kanunu hükümlerine göre kantin işletmeciliği alanında alınmış ustalık belgesi sahibi olma şartı aranır. Ancak, katılımcıların hiçbirinde ustalık belgesi bulunmaması halinde işyeri açma belgesi, kalfalık, kurs bitirme belgelerinden en az birine sahip olması,
- İşin gereğine göre (**Değişik ibare: RG-5/10/2022-31974**) İdarece tespit edilecek diğer belgeleri vermeleri,
- Özel hukuk tüzel kişilerinin, yukarıda belirtilen şartlardan ayrı olarak, idare merkezlerinin bulunduğu yer mahkemesinden veya siciline kayıtlı bulunduğu ticaret veya sanayi odasından yahut benzeri meslekî kuruluştan, ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış sicil kayıt belgesi ile tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte

bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile tam yetkili olduklarını gösterir (**Ek ibare:RG-5/10/2022-31974**) belge veya noterlikçe tasdik edilmiş (**Mülga ibare:RG-1/8/2021-31555**) vekâletnameyi vermeleri; kamu tüzel kişilerinin ise, yukarıdaki (b), (ç) ve (d) bentlerinde belirtilen şartlardan ayrı olarak tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile yetkili olduğunu belirtir belgeyi vermeleri şarttır.

İhalelere katılmayacak olanlar

Aşağıdaki kişiler, doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılamazlar.

a) İdarenin;

1) İta amirleri,

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

3) (1) ve (2) numaralı alt bentlerde belirtilen kişilerin eşleri ve ikinci dereceye kadar (ikinci derece dâhil) kan ve kayın hısımları,

4) (1), (2) ve (3) numaralı alt bentlerde belirtilen kişilerin ortakları (bu kişilerin yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç),

b) Kanununun 83, 84 ve 85 inci maddeleri ve diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmakta yasaklanmış olanlar.

MADDE 9- İhale komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez.

MADDE 10- İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları ita amirlerince, karar tarihinden itibaren en geç onbeş iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirlerince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

İta amirlerince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç beş iş günü içinde, müşteriye veya vekiline imzası alınmak suretiyle elden veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 31 inci veya 76 ncı maddelerine göre onaylanan ihale kararlarının yukarıda açıklanan şekilde tebliğinden itibaren onbeş gün içinde müşteri; kesin teminatı yatırmak, sözleşmeyi düzenlemek, sözleşmenin notere tescili gereken hâllerde notere tescil ettirmek ve ihaleyle ilgili vergi, resim, harç ve diğer giderleri ödemek zorundadır. (**Değişik cümle: RG- 11/9/2014-29116**) Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat Hazineye gelir kaydedilir ve ayrıca, müşteri hakkında 2886 sayılı Devlet ihale Kanununun 84'üncü maddesi uyarınca işlem yapılır.

İdare de aynı süre içerisinde taşınmazı müşteriye mahallinde düzenlenecek tutanakla şartnamede belirtilen sınır ve niteliğe göre teslim eder. Tutanakta, taşınmaz bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler değerleri itibariyle gösterilir, teslim tutanağı ilgili memur ve kiracı tarafından imzalanır.

Kira sözleşmesinin süresi, mahallinde yapılan yer teslimi tarihinde başlar.

MADDE 11- Kiracı, sözleşmenin devamı süresince, mücbir ve kamudan kaynaklanan sebepler haricinde, sözleşme süresinin uzatılması, kira bedelinin indirilmesi, ödeme tarihi ve miktarlarının, kiralanan alanın yüzölçümünün değiştirilmesi talebinde bulunamaz.

MADDE 12- Kiraya verilen yer; bina ise 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 veya arazi ise değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyanı Hazineye ödemek zorundadır.

MADDE 13- Kiracı, idarenin izni olmadan sözleşmenin bir kısmını veya tamamını devredemez, ortak alamaz, (kiracının şirket olması halinde hisse devirleri hariç), kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez ve amacı dışında kullanamaz. Kiraya verilecek taşınmazlar üzerinde sabit tesis yapılamaz. Ancak, kiralama süresi sonunda kaldırılmak ve kiralama amacına uygun olmak kaydıyla takılıp sökülebilir malzemelerle kapalı alan oluşturulabilir.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 73/A maddesi uyarınca kendilerine alt kiracılık hakkı tanınan gerçek ve tüzel kişiler bu haklarını kısmen veya tamamen devredemez ve sözleşmelerine ortak alamaz.

MADDE 14- Taşınmaza Bakanlığımızca ya da kamu idarelerince ihtiyaç duyulması veya taşınmazın satışı hâlinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilecek, kiracı Hazineden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunmadan, yapılacak tebligatı takip eden onbeş gün içerisinde taşınmazı tahliye edecektir.

MADDE 15- Kiracının; fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, kiralananı amacı dışında kullanması, taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi, işletme ruhsatı alamaması, her ne sebeple olursa olsun işletme ruhsatının iptal edilmesi veya üst üste iki taksitin vadesinde ödenmemesi hâllerinde kira sözleşmesi, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 62 nci maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın idarece feshedilerek, kesin teminatı gelir kaydedilir ve tarım arazilerinin kiraya verilmesine ilişkin sözleşmeler hariç cari yıl kira bedelinin yüzde yirmibeşi tazminat olarak tahsil edilir.

Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa kira bedeli öncelikle kiracıdan alınacak tazminata mahsup edilir.

MADDE 16- Kira sözleşmesi sona erdiğinde kiraya verilen yer, kiracı tarafından herhangi bir tebligata gerek kalmadan taşınmazı kiraya veren idare yetkililerine bir tutanakla teslim edilir. Bu tutanakta; kiraya verilen yer teslim edilirken bu yerlerle birlikte kiracının tasarrufuna bırakılan ve teslim tutanağında belirlenen müstemilat 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 muhasebe birimine yatırılır.

MADDE 17- Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi hâlinde taşınmaz idareye teslim edilmezse, geçen her gün için cari yıl kira bedelinin binde beşi oranında ceza itirazsız olarak ödenir ve bunlardan ayrıca ecrimisil alınmaz.

Ancak, kiracı tarafından kira süresinin sona ermesinden en az üç ay önce taşınmazın yeniden kiralınmasına talep edilmesine rağmen, bu talebin idarece uygun görülmemesi halinde; kira süresinin sona erdiği tarih ile taşınmazın kiraya verilmesinin uygun görülmediğinin bildirildiği tarih arasında kalan sürede cezai şart alınmaz, bu süre için kullanım bedeli tahsil edilir.

Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılmasına ve tahliyenin geciktirilmesine neden olamaz. Sonradan sözleşme ve şartnamede yazılı hususlara yapılan itirazlar kabul edilmez.

MADDE 18- Kiracı kira süresinin bitiminde derhâl, sözleşmenin feshi hâlinde ise, tebligatı müteakip onbeş gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır. Kiracının kiralananı rızaen tahliye etmemesi hâlinde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesine göre kiracı tahliye edilir.

MADDE 19- Bu şartnamede yer alan, kiraya veren idarece belirlenen ve kira sözleşmesine konulan kurallara kiracı tarafından riayet edilmediği takdirde, bu şartnamenin 15 inci maddesine göre işlem yapılır.

MADDE 20- Bu şartname, belirlenecek özel şartlarla birlikte sözleşmenin ekini teşkil eder.

MADDE 21- Bu şartnamede hüküm bulunmayan hâllerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 22- İhtilafların çözüm yeri Balıkesir icra daireleri ve mahkemeleridir.

II- ÖZEL ŞARTLAR

MADDE 23- Söz konusu kütüphanenin 92 m²'lik kısmı kantin olarak kullanılacaktır. Kiracı taşınmazın bu bölümünü amacı dışında kullanmayacak, üzerine sabit tesis yapmayacak ve başkasına kiraya vermeyecektir.

MADDE 24- Kiracının taahhüdü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi halinde kira sözleşmesi 2886 sayılı Kanununun 62'nci maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın feshedilecek, kesin teminatı hazineye irat kaydedilecek ve son bir yıl kira bedelinin yüzde yirmi beşi tazminat olarak tahsil edilecektir.

MADDE 25- Kiracının kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, sözleşmenin feshine neden olması, işletme ruhsatı alamaması veya işletme ruhsatının her ne sebeple olursa olsun iptal edilmesi halinde kalan süreye ait kira bedeli kiracıdan tahsil edilecektir. Kira bedeli tahsil edilmişse iade edilmeyecektir.

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

MADDE 26- Kiracı kira dönemi boyunca yapacağı imalat ve satış faaliyetleri dolayısıyla, 213 sayılı Vergi Usul Kanununda öngörülen belge düzenine uymak zorundadır. Kira dönemi boyunca çeşitli tarihlerde üç kez bu zorunluluğa uyulmadığının tespit edilmesi halinde, kira sözleşmesi idarece tek taraflı olarak feshedilecektir.

Ayrıca; 213 sayılı Vergi Usul Kanununun 359 uncu maddesinde sayılan fiillerden birisiyle kaçakçılık suçunu işlediği kesinleşen kiracıların kira sözleşmesi herhangi bir hüküm almaya ve tebligat yapmaya gerek kalmaksızın idarece feshedilecektir. Kiracı buna karşılık hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunamayacaktır.

MADDE 27- Kiralana alanın dışına kesinlikle çıkılmayacaktır. Çevrenin emniyet ve temizlik hususları kiracının sorumluluğu altında olacaktır.

MADDE 28 – Kiralanan taşınmazın bakım-onarım giderleri kiracı tarafından karşılanacaktır. Elektrik, su, doğalgaz kullanılması gerekiyorsa elektrik, su doğalgaz(wardsa) abonelikleri kiracı adına açılacaktır. İdaremize abonelik sözleşmelerinden birer suret gönderilecektir.

MADDE 29 – Kiralanan taşınmaza ilişkin olarak kira sözleşmesinin düzenleneceği tarih itibarıyla herhangi bir ecrimisil borcunun bulunmaması ve b tarihe kadar tespit ve takdir edilecek ecrimisil bedellerinin ödenmesi gerekmektedir.

MADDE 30- İşletme hakkı verilen yerde hizmetin gerektirdiği malzeme veya eşya dışında devlet güvenliği, örf, adet ve genel değerlere aykırı ve İdarece sakıncalı bulunacak her türlü alet, kitap, broşür gibi eşya bulundurulması yasaktır.

MADDE 31- Kiracı ÇED yönetmeliğinde belirtilen şartlara uyacaktır.

MADDE 32- Söz konusu taşınmaz 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği hükümlerine göre uygun olarak kullanılacaktır. Aksi takdirde kira sözleşmesi herhangi bir hüküm almaya ve tebligat yapmaya gerek kalmaksızın İdarece feshedilecektir. Kiracı buna karşılık hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunmayacaktır.

MADDE 33-Taşınmazın tahsisli olduğu İdare ile kiracı arasında yapılan protokol hükümlerine uyulacaktır.

Bu şartlardaki yazılı hususlara olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir.

Müşterinin (Tüzel kişiliklerde yetkili temsilcinin)

Adı, Soyadı :

Tebliğat Adresi :

İmza Tarihi :

İmzası :

NOT: