	TALAS BELEDİYESİ		DOKÜMAN NO:	FRM.203
			YAYIN TARİHİ:	01.04.2023
KİRA ŞARTNAMESİ			REVİZYON NO:	00
			REVİZYON TAR:	-
			SAYFA NO:	1 / 4

I- GENEL ŞARTLAR

Madde 1- Aşağıda adres/mevki/tapu bilgileri ve nitelikleri belirtilen Talas Belediyesinin mülkiyeti veya tasarrufu altındaki aşağıdaki taşınmazlar 2886 sayılı Kanun'un 37'inci maddesi uyarınca **YAP – İŞLET – DEVRET modeliyile ve kapalı teklif usulüyle 10 (on) yıl süre ile kiraya verilecektir.**

İhale, Yenidoğan Mahallesi Pazar Caddesi No: 10 Talas Kayseri adresinde yer alan Talas Belediyesi Toplantı Salonunda Encümen huzurunda gerçekleştirilecek olup 27.09.2023 Çarşamba günü saat 14:00'da başlayacak ve ilandaki sırayla devam edecektir.

İhale şartnamesi dosya ücreti 100,00 (Yüz) TL olup Mali Hizmetler Müdürlüğünden temin edilebilir.

Madde 2- İhale edilecek taşınmazın,

İlan S.No	Adres / Mahalle / Mevkii / Ada / Parsel	Kira Süresi	Taşınmazın Cinsi /Kullanım Şekli	Kullanım Alanı (m ²)	Yaklaşık Maliyeti	Geçici Teminat (%3)
4	Başakpınar Mah. Şehit Şaban Ergin Cad. Talas (3067 ada, 2 parsel) Yap - İşlet - Devret	10 Yıl	Fırın	345	3.230.000,00	96.900,00

Madde 3- İhaleye katılacak isteklilerin;

A-) GERÇEK KİŞİ İSE;

- 1-) Tebligat için kanuni ikametgâh adresini gösterir belge,
- 2-) Nüfus cüzdanı fotokopisi (Aslı idare yetkilisine ibraz edilirse noter onayına gerek yoktur.)
- 3-) İhaleye iştirak edecek olanın imza beyanı

B-) TÜZEL KİŞİ İSE;

- 1-) Tebligat için ticari ikametgâh veya adres belgesi,
- 2-) Varsa vergi levhası

3-) Tüzel kişiliğin yöneticilerinin/şirket ortaklarının isimlerini belirtir Ticaret Sicil Gazetesi veya Oda Kayıt Belgesi ve benzeri belge (Tüzel kişilik vakıf veya dernek ise; vakıf senedi veya dernek ana tüzüğü, kooperatif ise; ilgili makamdan alınan kayıt/tescil belgesi)

4-) İhaleye iştirak edecek olanın imza beyanı ve yetki belgesi

C-) ORTAK HÜKÜMLER

1-) “*İdari şartnamenin okunduğu ve aynen kabul*” edildiği ibaresi yazılı ve katılanın yetkili temsilcisi veya vekilince imzalanmış nüshası.

2-) 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun değişik 6'ncı maddesi gereğince ihale dışı bırakılma sebeplerinden herhangi birini taşımadığına dair yazılı Taahhütname,

3-) Belediyeye vadesi geçmiş borcu olmadığına dair belge,

4-) Geçici teminatın alındı makbuzu. Teminat tutarı Talas Belediyesinin T.Vakıflar Bankası nezdindeki TR04 0001 5001 5800 7299 8732 89 IBAN no.lu banka hesabına ödenecektir. (Geçici teminat tutarı muhammen bedelin %3'ü kadardır. Geçici teminat tedavüldeki Türk Parasının dışında 2886 sayılı yasanın 26'ncı maddesinde sayılan değerler de teminat olarak kabul edilebilir. Teminat mektubu süresiz ve teminat mektubunun aslı olacaktır.)

5-) Vekâleten iştirak edenlerin vekâlet belgesi ile birlikte vekâlet edenin imza beyannamesi,

6-) Ortak girişim halinde; Ortak Girişim Beyannamesi.

7-) Dosya alındı makbuzu

Madde 4- İhaleye katılabilmek için; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve bu Kanunun 74'üncü maddesine dayanılarak çıkarılan Yönetmelikte belirtilen niteliklere haiz olmak yine anılan Kanun ve Yönetmelikte açıklanan biçimde teklifte bulunmak, geçici teminatı yatırmak şarttır.


Madde 5- Geçici teminat tahmin edilen bedel üzerinden alınır. Kiracının taahhüdünü, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla, sözleşme yapılmasından önce yıllık kira bedeli üzerinden %6 oranında kesin teminat alınır.

II- İDARENİN YETKİSİ

Madde 6- İlandaki taşınmazların kira süresi 10 (on) yıl süre ile kiraya verilecektir.

Madde 7- İhale komisyonu ihaleyi kısmen veya tamamen yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonun ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez.



	TALAS BELEDİYESİ		DOKÜMAN NO:	FRML.203
	KİRA ŞARTNAMESİ		YAYIN TARİHİ:	01.04.2023
			REVİZYON NO:	00
			REVİZYON TAR:	-
			SAYFA NO:	2 / 4

III- ÖDEMELER

Madde 8- İlk yıl kira bedeli ihale bedeli olup yıllık dönemler halinde ve peşin ödenecektir. Takip eden dönem kira bedelleri ise bir önceki yılın aynı döneminde TÜİK tarafından açıklanan on iki aylık ortalamalara göre TÜFE değişim oranında artırılması suretiyle yıllık dönemler halinde ödenecektir. Ancak sonraki dönem kira bedeli peşin olarak ödenmek istenildiğinde cari yılın kira bedeli üzerinden alınır ve daha sonra herhangi bir artırım talebinde bulunulmaz.

Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51'inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

Madde 9- Kanun gereği ihale bedeline ayrıca KDV eklenecektir. (Mevzuatı gereğince muafiyet olan kira bedelinden KDV alınmaz)

Madde 10- İhale ve sözleşmelere ait her türlü vergi, resim, harç ve ilan giderleri (ayrıca yerel gazete ve televizyonlarda verilecek tüm reklâm ve ilan giderleri) ihale üzerinde kalan istekliye aittir. Bu masrafların kati teminatla birlikte ödenmesi zorunludur.

IV- İHALENİN ONAYI, YER TESLİMİ VE SÖZLEŞME

Madde 11- İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları ita amirlerince, karar tarihinden itibaren en geç 15 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 işgünü içinde, istekliye veya vekiline imzası alınmak suretiyle bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanır. Tebligat 7201 sayılı yasa hükümlerine göre gerçekleştirilir.

2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 31 veya 76'ncı maddelerine göre onaylanan ihale kararlarının yukarıda açıklanan şekilde tebliğinden itibaren 15 gün içinde kesin teminatı yatırmak, sözleşmeyi düzenlemek ve notere tescil ettirmek, ihaleyle ilgili istekliye ait vergi, resim, harç ve diğer giderleri ödemek zorundadır. (Teminat olarak sunulan banka teminat mektupları süresiz ve limit içi olmalıdır). Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat irat kaydedilir.

Topraksız ve az topraklı çiftçilere kiraya verilecek tarıma elverişli arazilerin, büfe, kantin, çay ocağı gibi yerlerin, geçici iş ve hizmetler için kullanılacak taşınmazların kiraya verilmesinde düzenlenecek sözleşmelerin notere tescili zorunlu değildir.

İdare de aynı süre içerisinde taşınmazı istekliye mahallinde tanzim edilecek tutanakla şartnamede belirtilen sınır ve evsafa göre teslim eder. Tutanakta, taşınmaz bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler değerleri itibarıyla gösterilir, teslim tutanağı ilgili memur ve kiracı tarafından imzalanır. Kira müddeti, mahallinde yapılan yer teslimi tarihinde başlar.

Madde 12- Kiracı sözleşmenin devamı süresince, mücbir ve kamudan kaynaklanan sebepler haricinde, sözleşmenin niteliğinin değiştirilmesi, sözleşme süresinin uzatılması, kira bedelinin indirilmesi, kiralanın alanın yüzölçümünün değiştirilmesi talebinde bulunamaz. Ancak taşınmazın Talas Belediyesince ya da kamu kurum ve kuruluşlarınca ihtiyaç duyulması veya taşınmazın satışı halinde sözleşme tek tarafı olarak feshedilecek, kiracı Belediyeden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunmadan, yapılacak tebligatı takip eden 15 gün içerisinde taşınmazı tahliye edecektir.

Madde 13- Kiracı faaliyetini durdurması, işletme ruhsatının her ne sebeple olursa olsun iptal edilmesi veya taahhüdünü sona ermeden faaliyetini durdurması, işletme ruhsatının her ne sebeple olursa olsun iptal edilmesi veya taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi hallerinde kira sözleşmesi 2886 sayılı Kanunun 62. maddesine göre tebligat yapılmaya gerek kalmaksızın feshedilecektir. Bu durumda Belediye kesin teminatın irad kaydedilmesini ve son bir yıllık kira bedeli üzerinden hesaplanacak olan tazminat tutarını talep edebilir.


Madde 14- 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 Belediyeye ödemek zorundadır.

Madde 15- Kiracı bu hakkını Belediye encümeninin muvafakatı ile devredebilir, ortak alabilir. Kiraya verilen yer Belediye encümeninin izni olmadıkça değiştirilemez ve amacı dışında kullanılamaz.

V- SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ VE TAHLİYE

Madde 16- Kiracılık hakkı 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 müştemilat veya üzerindeki



	TALAS BELEDİYESİ	
	DOKÜMAN NO:	FRM.203
	YAYIN TARİHİ:	01.04.2023
	REVİZYON NO:	00
	REVİZYON TAR:	-
	SAYFA NO:	3 / 4

muhdesat ile dikili şeylerinde tam ve sağlam olup olmadığı yazılır. Noksan olan, kırılan veya kaybolan malzeme ve muhdesat kiracı tarafından aynen temin edilir veya bedeli taşınmazın bulunduğu yer saymanlığına çeşitli gelir olarak yatırılır.

Kira dönemi sonunda kiracı taşınmazı tahliye etmezse, 2886 sayılı Kanunun 75 inci maddesine göre kiracının tahliyesi sağlanacaktır.

Madde 17- Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi halinde taşınmazın idareye teslim edilmeksizin geçen her gün için, cari yıl kira bedelinin %1'i oranında ceza, itirazsız olarak ödenir.

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

Madde 18- Sözleşme süresinin bitimi veya süresinden evvel iptali halinde tebligatı mütetkip 15 gün içerisinde tahliye edilir.

Madde 19- Yukarıdaki maddelerde yazılı hususlarla birlikte kiraya veren idarenin belirleyeceği ve bu şartname veya kira sözleşmesinin özel şartlar bölümüne ilave edeceği kurallara kiracı tarafından riayet edilmediği takdirde 2886 sayılı Yasanın 62'nci maddesine göre işlem yapılır.

Madde 20- Bu şartname kiraya veren idarenin belirleyeceği diğer hususlarla birlikte sözleşmenin ekini teşkil eder.

Madde 21- Kiralanan yerde, kiralayanın yazılı izni olmaksızın herhangi bir inşaat, elektrik trafosu, tesisat ve direkleri, sulama tesisatı, sondaj, kuyu ve benzeri tesis yapılamaz. Kiracı her türlü ilave ve değişikliklerden doğan zarar ve ziyanı tanzim ile kiralanan yeri eski haline getirmekle yükümlüdür.

Madde 22- Kiralanan taşınmazlar faaliyet alanı dışında hiçbir amaç için kullanılamaz. Taşınmaz üzerinde yapılacak her türlü çevre düzeni, ağaçlandırma tadilat ve tamirat Belediyenin muvafakatine bağlı olacak ve tahliye halinde bu bedeller belediyeden talep edilmeyecektir.

Madde 23- Kiracının ihale ve sözleşme şartlarına uymaması ya da kiralanan yerin satışında veya taşınmazın bulunduğu yerde belediye tarafından herhangi bir düzenleme çalışması yapılması gerektiğinde ya da belediyenin kendisi kullanmak üzere taşınmaza ihtiyaç duyulması halinde, belediye sözleşmeyi tek taraflı feshetmeye yetkilidir. Bu durumda kiracı ihtilaf çıkartmayacağını şimdiden kabul ve taahhüt etmiştir. Belediye bu durumda ihale şartnamesi veya sözleşmenin devamını sağlamak üzere başka bir yer gösterip göstermemekte serbesttir.

Madde 24- Kiralanan yerde alkollü içki satışı yapılamaz ve alkollü içecekler bulundurulamaz. Bulundurulduğunun veya satıldığının tespit edilmesi halinde kira sözleşmesi herhangi bir ihtarla gerek olmaksızın bildirimsiz ve tazminatsız olarak Belediye tarafından fesih sebebidir.

Madde 25- Kiraya verilen taşınmazın telefon, internet, elektrik, gaz ve su aboneliği kiracıya aittir. Abonelikler belediye adına yapılmış ise, yer tesliminden sonraki bir ay içerisinde kiracı bahsi geçen abonelikleri kendi adına devralacaktır. Taşınmazın bütünlüğü açısından elektrik, gaz ve su aboneliklerinin ayrıştırılmadığı durumlarda kiralanana alana ara sayaç konularak tüketim bedeli ayrıca hesaplanarak kiracıdan tahsil edilir.

Madde 26- Kiralanan alanda satış/servisi yapılan ürünlerin bozuk veya hatalı olmasından veya sunulan hizmetlerin noksan veya kusurundan dolayı doğacak her türlü hukuki ve cezai sorumluluk kiracıya aittir. Kiracı taşınmazda gerekli temizlik ve sağlık koşullarına uygun faaliyette bulunmak zorundadır. Gıda maddelerinin hijyen güvenliğinin sağlanması için temizlik ve benzeri maddeleri diğer maddelerden ayrı yerlerde muhafaza edecektir. Ayrıca kiracıdan kaynaklanan dikkatsizlik, tedbirsizlik, ihmal ve kusur gibi nedenlere bağlı meydana gelecek zarar ziyayı tazmin etmekle yükümlüdür.

VI- İHTİLAFLARIN ÇÖZÜMÜ

Madde 27- Şartnamede hüküm bulunmaması halinde 2886 sayılı Kanun ve bu kanuna göre çıkarılan mevzuat hükümleri uygulanır.

Madde 28- İhtilafların çözüm yeri öncelikle Belediye encümenidir. Encümence çözülemeyen konularda ise hal mercii Kayseri icra daireleri ve mahkemeleridir.

VII- ÖZEL ŞARTLAR

Madde 29- Şartnamede yer alan taşınmaz yap – işlet – devret modeliyle on yıl süreli fırın olarak işletilmek üzere kiraya verilecektir.

Madde 30- İlanın;

- a) 4'inci sırasındaki Başakpınar Mah. Şehit Şaban Ergin Cad. Talas adresindeki tapuda 3067 ada 2 parselde kayıtlı taşınmaz üzerine idaremizce belirlenecek konumda yaklaşık 345,00 m² (± 10 m²) kullanım alanlı fırın yap – işlet – devret usulüyle kiraya verilecektir.





TALAS BELEDİYESİ

KİRA ŞARTNAMESİ

DOKÜMAN NO:	FRM.203
YAYIN TARİHİ:	01.04.2023
REVİZYON NO:	00
REVİZYON TAR:	-
SAYFA NO:	4 / 4

- b) İmalatı istekli tarafından temin edilerek kurulacak firmın ekipmanları ile yapılacak binaya ilişkin mahal listesi ihale dosyasında mevcut olup firmanın bina inşaatı dahil toplam yaklaşık maliyeti 3.230.000,00 TL (Üç Milyon İki Yüz Otuz Bin Türk Lirası) 'dır. Belediyemizce hazırlanan mevcut uygulama projesine göre tedarik ve imalatlar eksiksiz yapılacak olup gerekli ruhsat ve her türlü izinler yüklenici tarafından alınacaktır. Yapılacak binanın elektrik, su, doğalgaz vb. gibi tesisatlarının açılma ve kullanma giderleri ile sigorta masrafları kiracı tarafından karşılanacaktır.
- c) İstekliler, inşaatın tamamlanıp işletmeye açılana kadar yeterli sayıda teknik personel çalıştıracağını veya inşaat taahhüt sözleşmesi yaparak imalatı yeterli miktarda iş bitirme belgesine sahip müteahhide yapacağını taahhüt etmelidir. Sözleşmenin imzalanmasını müteakip yer tesliminden itibaren **en geç altı ay içerisinde inşaat tamamlanarak firmın olarak faaliyete başlanması mecburidir**. Aksi takdirde sözleşme feshedilerek teminat İdareye gelir kaydedilerek, o ana kadar yapılan masraflar İdareye terk ve teberru edilmiş sayılacaktır.
- d) Kira süresi yer teslim tarihinden altı ay sonra başlayacak olup ilk yılın kirası ihale bedeli + KDV olup 10.000,00 TL/yıl (On bin) olarak belirlenen muhammen bedel üzerinden artırılabilmektedir. İkinci ve takip eden dönemlerin kira bedelleri ise bir önceki yıl aynı dönemde TÜİK tarafından açıklanan on iki aylık ortalamalara göre TÜFE değişim oranında artırılması suretiyle yıllık dönemler halinde ödenecektir.
- e) Sözleşmenin herhangi bir sebeple sona ermiş halinde en geç iki ay içerisinde ana taşınmaz firmın olarak işletilmek üzere tedarik edilen ekipmanlar ile birlikte bakımlı ve kullanılabilir vaziyette hiçbir hak ve bedel talebinde bulunulmadan ana taşınmazın ayrılmaz parçası (mütemmim cüz) olarak idareye teslim edilecektir.
- f) İhaleye katılacak isteklilerin yukarıda istenilen belgelerin yanında en az 15 (onbeş) yıl firmın işletmeciliği veya lokantacılık, pastacılık, unlu mamuller ve tatlı ürünleri üretimi ve satışı gibi iş kollarından en az birinde faaliyet gösterdiğine veya bu iş kollarında en az 15 (onbeş) yıl çalışmış ya da bu süreler kadar sigortalı personel çalıştırdığını gösterir (bonservis veya ustalık belgesi gibi) belge sunacaktır.
- g) Yüklenici, işyerinde iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanması için gerekli her türlü önlemleri almak, araç ve gereçleri noksansız bulundurmamak; müşterilerin ve çalışanların iş sağlığı ve güvenliği konusunda alınan her türlü önlemlere uymaları için gereğini yapmakla yükümlüdür.

Madde 31- İş bu şartname 31 (Otuz bir) maddeden ibaret olup ayrıca ihale kanunu hükümlerine göre mukavele yerine kaimdir.

NOT: İstekli tarafından aşağıdaki kısma el yazısıyla "İdari şartnamenin okunduğu ve aymen kabul" edildiği ibaresi yazılacaktır.

...../...../.....

Talas Belediyesi
İsmail GÜNGÖR
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yard.

İstekli