**T.C.**

 **MANİSA CELAL BAYAR ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ**

**TAŞINMAZ KİRA ŞARTNAMESİ**

#  GENEL ŞARTLAR

**MADDE 1 -** Kiraya verilecek taşınmazın;

 İli : Manisa

 İlçesi : Salihli

 Mahalle/Köyü : Karaoğlanlı Mahallesi

Pafta No./Cilt No. :

Ada No./Sayfa No. :

Parsel No./Sıra No. :1151

 Yüzölçümü :387 m2

 Niteliği : Bina

**MADDE 2-** Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmaz, Manisa Celal Bayar Üniversitesi Salihli Meslek Yüksekokulu öğrencileri ve çalışan personelin kantin/kafeterya ihtiyacının karşılanması amacıyla, Manisa Celal Bayar Üniversitesi Rektörlüğü İdari ve Mali İşler Daire Başkanlığı toplantı salonunda **10/09/2024** tarihinde **Salı günü saat 10.00’da** yapılacak ihale ile kiraya verilecektir.

**MADDE 3-** İhale, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri çerçevesinde Pazarlık Usulü ile yapılacaktır.

**MADDE 4-** Taşınmazın kira süresi, yer tesliminin yapıldığı tarihten itibaren 3 (üç) yıldır.

**MADDE 5-** Taşınmazın tahmin edilen bedeli (ilk yıl kira bedeli) **168.000,00 TL (14.000,00TLx12)**  **TL+KDV** olup; geçici teminat miktarı **5.040,00TL**’dir.

**MADDE 6-** İhale bedeli üzerinden **yüzde altı (%6)** oranında kesin teminat alınır. Teminat, Türk Parası (TL) olarak Manisa Celal Bayar Üniversitesi Rektörlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığının T.C. Ziraat Bankası Manisa Şubesi TR48 0001 0001 8840 1982 9250 01 iban nolu hesabına yatırılacaktır.

 **MADDE 7***-* İlk yıl kira bedeli ihale bedeli olup, takip eden yıllar kira bedelleri ise bir önceki yıl kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (YİTÜFE – on iki aylık ortalamalara göre % değişim) oranında artırılması suretiyle bulunacak bedeldir.

Kira bedelleri aylık peşin olarak (her ayın 1-5 arası) Manisa Celal Bayar Üniversitesi Rektörlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığının Ziraat Bankası Merkez Şubesindeki **TR48 0001 0001 8840 1982 9250 01** iban nolu hesabına yatırılacak ve makbuz (dekont) fotokopisi Okul Kantin Denetim Komisyonuna teslim edilecektir.

**MADDE-8** Kira bedelinin 2 (iki) dönem üst üste belirtilen sürede ödenmemesi halinde, 2886 sayılı kanunun 62. maddesi gereğince tebligat yapmaya gerek kalmaksızın kiraya verenin Rektörlük onayıyla sözleşmeyi fesih hakkı vardır.

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-** İhaleyle ilgili yasaklar ve cezalar;

1. Hile, desise, vaat, tehdit, nüfus kullanma ve çıkar sağlama suretiyle veya başka yollarla ihaleye ilişkin işlemlerde fesat karıştırmak veya teşebbüs etmek.
2. İhalede isteklilerin tereddüde düşürecek veya rağbeti kıracak söz söylemek ve istekliler arasında anlaşmaya çağrıyı ima edecek işaret ve davranışlarda bulunmak veya ihalenin doğruluğunu bozacak biçimde görüşme ve tartışma yapmak.
3. İhale işlemlerinde sahte belge veya sahte teminat kullanmak veya kullanmaya teşebbüs etmek.
4. Taahhüdünü kötü niyetle yerine getirmemek.
5. Taahhüdünü yerine getirirken idareye zarar verecek işler yapmak.
6. İşin yapılması veya teslimi sırasında hileli malzeme, araç veya usuller kullanmak yasak olup bu yasaklara uymayanlar hakkında 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunun 84. ve 85. maddelerdeki hükümlere göre işlem yapılır.
7. 4734 Sayılı Kamu İhale Kanunu ve diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olmak ile 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu kapsamına giren suçlardan ve organize suçlardan dolayı hükümlü bulunmak.

**MADDE 10-** İhaleye katılabilmek için; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’nda açıklanan biçimde teklifte bulunmak ve geçici teminatı yatırmak şarttır.

**İhaleye Katılabilmek İçin İstenilen Belgeler:**

**Gerçek kişilerde;**

a) Mevzuatı gereği kayıtlı olduğu Ticaret ve Sanayi Odasından ya da Esnaf ve Sanatkârlar Odasından, 2023 veya daha önceki yıllara ait oda kaydının ihale konusu iş kapsamında olduğunu gösterir faaliyet belgesi,

b) Aslı ibraz edilmek üzere kimlik fotokopisi

c) Türkiye’de kanuni İkametgâh belgesi

d) Türkiye’de tebligat adresi ve irtibat telefonu

e) İhaleye teklif verecek olan yetkilinin sabıka kaydı olup olmadığına ilişkin Cumhuriyet Savcılığından veya e-devletten ihale tarihi itibariyle en fazla 15 gün içinde alınmış adli sicil belgesi ve noter tasdikli imza beyannamesi,

f) Vekâleten ihaleye katılma halinde, vekil adına düzenlenmiş, ihaleye katılmaya, teklif vermeye ve açık arttırmaya yetkili olduğuna ilişkin noter onaylı vekâletname ile vekilin noter tasdikli imza beyannamesi,

g) Geçici teminatın ödendiğine dair belge

h)Noter tasdikli imza beyannamesi

**Tüzel kişilerde;**

a) Mevzuatı gereği kayıtlı olduğu Ticaret ve Sanayi Odasından ya da Esnaf ve Sanatkârlar Odasından, 2023 veya daha önceki yıllara ait Tüzel Kişiliğin oda kaydının ihale konusu iş kapsamında olduğunu gösterir faaliyet belgesi,

b) Ticaret Sicil Gazetesi

c) Tüzel Kişiliğin Vergi Numarası,

d) Türkiye’de tebligat adresi ve irtibat telefonu,

e) İhaleye vekaleten katılacak kişinin sabıka kaydı olup olmadığına ilişkin Cumhuriyet Savcılığından veya e-devletten ihale tarihi itibariyle en fazla 15 gün içinde alınmış adli sicil belgesi.

f) Vekâleten ihaleye katılma halinde, vekil adına düzenlenmiş, ihaleye katılmaya, teklif vermeye ve açık arttırmaya yetkili olduğuna ilişkin noter onaylı vekâletname ile vekilin noter tasdikli imza beyannamesi,

g) Geçici teminatın ödendiğine dair belge

**MADDE 11-**İhale Komisyonu gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez

**MADDE 12-** İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları ita amirlerince, karar tarihinden itibaren en geç 15 (on beş) 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 5 (beş) iş günü içinde, müşteriye veya vekiline imzası alınmak suretiyle elden veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’nun 31 inci veya 76’ncı maddelerine göre onaylanan ihale kararlarının yukarıda açıklanan şekilde tebliğinden itibaren 15 (on beş) gün içinde müşteri; kesin teminatı yatırmak, ihaleyle ilgili vergi, resim, harç ve diğer giderleri ödemek zorundadır.Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur, geçici teminat gelir kaydedilir ve ayrıca, müşteri hakkında 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’nun 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.

**MADDE 13-** Kiracı;sözleşmenin devamı süresince mücbir ve kamudan kaynaklanan sebepler haricinde sözleşme süresinin uzatılmasını, kira bedelinin indirilmesini, ödeme tarihi ve kiralanan alanın yüzölçümünün değiştirilmesi talebinde bulunamaz.

**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, değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyanı Üniversiteye ödemek zorundadır.

 **MADDE 15-** Kiracı; idarenin izni olmadan sözleşmenin bir kısmını veya tamamını devredemez, sözleşmeye ortak alamaz. Sözleşmenin devri halinde devir alacak kişi ihale tarihindeki şartları taşıması gerekmektedir. Kiracı, kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez, amacı dışında kullanamaz, üzerinde sabit tesis yapamaz.

**MADDE 16-**Taşınmaza Üniversitemizce ihtiyaç duyulması veya taşınmazın satışı hâlinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilecek, kiracı Üniversiteden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunmadan yapılacak tebligatı takip eden 15 (on beş) gün içinde taşınmazı tahliye edecektir.

**MADDE 17-** 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 hâllerinde kira sözleşmesi, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 62 inci maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın idarece feshedilerek, kesin teminatı gelir kaydedilir ve cari yıl kira bedelinin yüzde yirmi beşi (%25) tazminat olarak tahsil edilir. Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa kira bedeli öncelikle kiracıdan alınacak tazminata mahsup edilir.

Ayrıca sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçen ve mücbir sebepler dışında taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmeyen kiracı hakkında 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’nun 84’üncü maddesi uyarınca işlem yapılır.

**MADDE 18-** 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 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 Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı hesabına yatırılır.

**MADDE 19-** 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. Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılmasına ve tahliyenin geciktirilmesine neden olamaz. Sonradan sözleşme ve şartnamede yazılı hususlara yapılan itirazlar kabul edilmez.

**MADDE 20-** Kiracı kira süresinin bitiminde derhâl, sözleşmenin feshi hâlinde ise tebligatı müteakip 15 (on beş) gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır. Kiracı taşınmazı süresi dolduğu halde kendi rızası ile tahliye etmemesi hâlinde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 75 inci maddesine göre kiracı tahliye edilir.

**MADDE 21-** Bu şartnamede yer alan, kiraya veren İdarece belirlenen ve kira sözleşmesine konulan kurallara kiracı tarafından riayet edilmediği takdirde 2886 sayılı Yasanın 62’nci maddesine göre işlem yapılır.

 **MADDE 22-** Bu şartname, aşağıda belirtilen özel şartlarla birlikte sözleşmenin ekini teşkil eder. İhale sonucunda ayrıca sözleşme imzalanacaktır.

**MADDE 23-** Bu şartnamede hüküm bulunmayan hâllerde,2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve Manisa Celal Bayar Üniversitesi Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönerge ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

**MADDE 24-** İhtilafların çözüm yeri Manisa icra daireleri ve mahkemeleridir.

# ÖZEL ŞARTLAR

**MADDE 25-** İşletilen kantin/kafeteryada kullanılacak elektrik, su ve ısıtma giderleri ile bu giderlere ait tesisat giderleri kiracıya aittir. Kiracı bu giderlerin tespiti için ara sayaçlar taktıracaktır. Sayaçlar, aylık olarak idare yetkilisi tarafından okunup ilgili kurumların rayiçlerine göre hesaplanan tutarlar kiracıya bildirilecek ve kiracı tarafından Manisa Celal Bayar Üniversitesi Rektörlüğü Strateji Geliştirme Daire BaşkanlığınınZiraat BankasıMerkez Şubesindeki **TR48 0001 0001 8840 1982 9250** **01** iban nolu hesabına yatırılacaktır. Bu giderlere ait ödeme dekontlarının birer nüshası her ay akademik birim yetkilisine teslim edilecektir. Ödemelerin takibi Akademik Birim Kantin Denetim Komisyonu tarafından yapılacaktır. Vadesinde ödenmeyen elektrik ve su giderleri Belediye ve TEDAŞ’ın uyguladığı faiz oranlarına göre tahsil edilir. Ayrıca kaçak elektrik ve su tüketiminin tespiti halinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilir.

**MADDE 26-**Kantin/Kafeteryada satılan sıcak içeceklerin (çay, kahve, neskafe vb.) fiyatları faaliyet gösterilen ilçedeki Esnaf ve Sanatkârlar Odasınca o yıl için belirlenen sıcak içeceklerin fiyatlarından daha yüksek olmayacaktır. Ayrıca kantinde satılan diğer gıda ürünleri, (çikolata, bisküvi, su vb.) Piyasadaki aynı ürünlerin ortalama fiyatından daha yüksek fiyata satılamaz. Böyle bir durumun Okul Kantin Denetim Komisyonunca tespit edilmesi ve Okul Yönetimince talep edilmesi halinde sözleşme; Rektörlük Makamınca tek taraflı olarak feshedilebilir. Bu durumda kiracı herhangi bir hak iddia edemez.

**MADDE 27-** Kantin / kafeteryanın açılış ve kapanış saatleri, genel olarak mesai saatleri ile okul ders saatlerine uygun olacaktır. Okul idaresince belirlenen ders saatleri (örgün-ikinci öğretim) baz alınacak bu saatler kiracıya bildirilecektir. Kiracı, idarece bildirilen saatlere uyacak ve keyfi olarak hizmeti aksatmayacaktır.

**MADDE 28** Kiracının işletmekte olduğu Kantin/Kafeteryada, hizmetin gerektirdiği malzeme ve eşyalar dışında, devletin güvenliği, örf, adet, gelenek ve genel ahlaki değerlere aykırı kitap, broşür, dergi vb. materyaller bulundurulmayacak bunların satışına asla izin verilmeyecektir. Bu gibi durumların tespiti halinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilir.

**MADDE 29-** Kiracı; Kantinde çalışan personelin sağlığını korumak ve iş kazalarına karşı her türlü tedbiri almak, İş Kanunu, İş Sağlığı ve Güvenliği Mevzuatı ile ilgili yükümlülüklerini yerine getirmek zorundadır. Bu konuda idaremizin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

**MADDE 30-** Resmî kurumlara ödenmesi gerekenher türlü vergi, ceza, harç ve damga vergisi vb. ödemeler kiracıya aittir.

**MADDE 31-**Kiralanan alanda, 4207 sayılı Tütün Ürünlerinin Zararlarının Önlenmesi ve Kontrolü Hakkında Kanun kapsamındaki ürünler ile alkollü içkilerin satışı kesinlikle yasaktır.

**MADDE 32-** Kiracı, kantin için gerekli tüm ekipmanı (masa, sandalye vb. eşyalar) faaliyet gösterdiği Fakülte/MYO da bulunmaması halinde kendisi temin edecek, zorunlu kalmadıkça bu ihtiyaçlar için idareden herhangi bir talepte bulunmayacaktır.

**MADDE 33**-KantininSözleşme süresince amacına ve sözleşme hükümlerine uygun şekilde kullanılıp kullanılmadığı İdare her zaman denetleyebilir. İdarece yapılan denetimler sonucunda tespit edilen eksiklik ve sözleşmeye aykırılıklar 30 (otuz) işgünü içinde giderilmediği takdirde sözleşme tek taraflı alarak feshedilebilir.

**MADDE 34**-Kiralanan yerin ve çevresinin temizliği kiracı tarafından günlük olarak yapılacak, çöpler etrafa gelişigüzel atılmayıp çöp konteynerine boşaltılacaktır.

“Bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresim ile e-posta adresime yapılabilir.”

Müşterinin (Tüzel kişiliklerde yetkili temsilcinin)

 Adı, Soyadı :

Tebligat Adresi :

 İmza Tarihi :

İmzası :