

T.C.
MANİSA CELAL BAYAR ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ

TAŞINMAZ KİRA ŞARTNAMESİ

I- GENEL ŞARTLAR

MADDE 1 - Kiraya verilecek taşınmazın;

İli : Manisa
İlçesi :Akhisar
Mahalle/Köyü :Hürriyet Mahallesi
Ada : 542
Parsel : 12
Kiralanacak Toplam Alan : 150m2
Niteliği : Bina

MADDE 2- Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmaz, Manisa Celal Bayar Üniversitesi Akhisar Meslek Yüksekokulu öğrencileri ve çalışan personelin kantin/kafeterya ihtiyacının karşılanması amacıyla, Manisa Celal Bayar Üniversitesi Rektörlüğü İdari ve Mali İşler Daire Başkanlığı toplantı salonunda 13/09/2022 tarihinde Salı günü saat 11.00'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 3 (üç) yıldır.

MADDE 5- Taşınmazın tahmin edilen bedeli (ilk yıl kira bedeli) **9.000,00 TL (750,00 TLx12) TL+KDV** olup; geçici teminat miktarı **270,00 TL**'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 (TR480001000188401982925001 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) tahsil edilecektir. Kira bedelinin üst üste iki (2) kez belirtilen sürelerde ödenmemesi halinde 2886 sayılı kanunun 62. maddesi gereğince tebligat yapmaya gerek kalmaksızın kira sözleşmesi Rektörlük onayıyla fesih edilebilir.

Kira bedelleri, Manisa Celal Bayar Üniversitesi Rektörlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığının Ziraat Bankası Merkez Şubesindeki **TR480001000188401982925001 IBAN** nolu hesabına yatırılacak ve makbuz (dekont) fotokopisi Okul Kantin Denetim Komisyonuna gönderilecektir.

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

MADDE 8- İhale komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez.

MADDE 9- İhaleyle ilgili yasaklar ve cezalar;

- a) Hile, desise, vaat, tehdit, nüfus kullanma ve çıkar sağlama suretiyle veya başka yollarla ihaleye ilişkin işlemlerde fesat karıştırmak veya teşebbüs etmek.
- b) İhalede isteklilerin tereddüde düşürecek veya rağbeti kırarak söz söylemek ve istekliler arasında anlaşmaya çağırma ima edecek işaret ve davranışlarda bulunmak veya ihalenin doğruluğunu bozacak biçimde görüşme ve tartışma yapmak.
- c) İhale işlemlerinde sahte belge veya sahte teminat kullanmak veya kullanmaya teşebbüs etmek.
- d) Taahhüdünü kötü niyetle yerine getirmemek.
- e) Taahhüdünü yerine getirirken idareye zarar verecek işler yapmak.
- f) İşin yapılması veya teslimi sırasında hileli malzeme, araç veya usuller kullanmak yasak olup bu yasaklara uymayanlar hakkında 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 84. ve 85. maddelerdeki hükümlere göre işlem yapılır.
- g) 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 Kanununda ve Manisa Celal Bayar Üniversitesi Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönergede belirtilen niteliklere haiz olmak, anılan Kanun ve Yönergede açıklanan biçimde teklifte bulunmak ve geçici teminatı yatırmak şarttır.

İstenilen Belgeler:

Gerçek kişilerde;

- a) Oda Sicil Kayıt Belgesi (Faaliyet konusunda: Kantin, kafe, market, büfe, gıda satışı vb.)
- b) İkametgâh belgesi
- c) Tebligat adresi
- ç) Adli Sicil Kaydı (İhale tarihi itibarıyla son 10 gün içerisinde almış olmak)
- d) Aslı ibraz edilmek üzere kimlik fotokopisi
- e) Noter tasdikli imza beyannamesi
- f) Geçici teminat bedelinin ödendiğine dair makbuz.

Tüzel kişilerde;

- a) Oda Sicil Kayıt Belgesi (Faaliyet konusunda: Kantin, kafe, market, büfe, gıda satışı vb.)
- b) Ticaret Sicil Gazetesi
- c) İmza sirküleri
- d) Ortak girişim halinde Ortaklık Durum Belgesi ve tüzel kişiliklerin ortaklarının her birinden Gerçek kişilerde istenilen belgeler temin edilecektir.

Vekaletle katılacaklardan; Noter tasdikli vekalet, vekalet veren ve vekaleten katılacakların noter onaylı imza sirküleri, Nüfus cüzdan fotokopileri istenir.

Yukarıda İstenilen tüm evrakların asılları, noter tasdikli suretleri ya da aslı idarece görüldü onaylı sureti verilecektir.

MADDE 11- İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları ita amirlerince, karar tarihinden itibaren en geç 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 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 on beş (15) gün içinde müşteri; kesin teminatı yatırmak, sözleşmeyi düzenlemek, sözleşmenin notere tescili gereken hâllerde notere tescil ettirmek ve ihaleyle ilgili müşteriye ait 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 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 12- 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 13- Kiraya verilen yer; bina ise kiracı sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri almak, gerektiğinde 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 Üniversiteye ödemek zorundadır.

MADDE 14- Kiracı, idarenin izni olmadan sözleşmenin bir kısmını veya tamamını devredemez, sözleşmeye ortak alamaz. Sözleşmenin devri halinde devir alacak kişi ihale tarihindeki şartları taşıması gerekmektedir. (kiracının şirket olması halinde hisse devirleri hariç) Kiracı, kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez, amacı dışında kullanamaz, üzerinde sabit tesis yapamaz.

MADDE 15- İşletilen kantin/kafeteryada kullanılacak elektrik, su ve ısıtma giderleri kiracı tarafından karşılanacak, kiracı bu giderlerin tespiti için ara sayaçlar taktıracaktır. Sayaçlar, her ay idare yetkilisi tarafından okunup belgelenecektir. Aylık olarak kullanılan sarfiyat miktarını gösterir faturalar esas alınarak, Belediye ve TEDAŞ tarafından uygulanan rayice göre hesaplanan miktar, kiracı tarafından Manisa Celal Bayar Üniversitesi Rektörlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığının **Ziraat Bankası Merkez Şubesindeki TR480001000188401982925001 IBAN** nolu hesabına yatırılacak ve ödeme dekontları her ay akademik birim yetkilisine teslim edilecektir. Ödemelerin takibi Akademik Birim Kantin Denetim Komisyonu tarafından yapılacak, zamanında ödenmeyen elektrik ve su giderleri Belediye ve TEDAŞ'ın uyguladığı faiz oranlarına göre hesaplanarak tahsil edilecektir. Kaçak elektrik ve su kullanımının tespiti halinde sözleşme feshedilir. Ayrıca tespit edilen kaçak elektrik ve su bedelleri yukarıdaki şekilde hesaplanır ve hesaplanan bedelin üç katı kadar ceza uygulanır.

MADDE 16-Yukarıdaki maddelerde yazılı hususlarla birlikte kiraya veren idarenin belirleyeceği ve bu şartnameye veya kira sözleşmesinin özel şartlar bölümüne ilave edeceği kurallara kiracı tarafından riayet edilmediği takdirde 2886 sayılı Yasanın 62'nci maddesine göre işlem yapılır.

MADDE 17-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 on beş (15) gün içerisinde taşınmazı tahliye edecektir.

MADDE 18- Kiracının; fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, kiralanana 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 nci 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.

MADDE 19- 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 eşyalar kiracı tarafından aynen temin edilir veya bedeli Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı hesabına yatırılır.

MADDE 20- 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 21- Kiracı kira süresinin bitiminde derhâl, sözleşmenin feshi hâlinde ise, tebligatı müteakip on beş (15) gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır. Kiracının taşınmazı kendi isteğiyle tahliye etmemesi hâlinde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesine göre kiracı tahliye edilir.

MADDE 22- Bu şartname, belirlenecek 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.

II- ÖZEL ŞARTLAR

MADDE 25-Kantin/Kafeteryada satılan sıcak içeceklerin (çay, kahve, neskafe vb.) fiyatları, faaliyet gösterilen ilçedeki Esnaf ve Sanatkarlar Odasınca o yıl için belirlenen sıcak içeceklerin fiyatlarından daha yüksek fiyata satılamaz. Ayrıca kantinde satılan ürün ve gıda maddelerinin fiyatları piyasadaki aynı ürünlerin fiyatından daha yüksek olmayacaktır. Bu durum Okul Kantin Denetim Komisyonunca tespit edildiği takdirde sözleşme; Okul Yönetiminin talebi üzerine Rektörlük Makamınca tek taraflı olarak feshedilebilir. Bu durumda kiracı herhangi bir hak iddia edemez.

MADDE 26- 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 27- Kiracının işletmekte olduğu kantin/ kafeteryada, hizmetin gerektirdiği malzeme ve eşyalar dışında devletin güvenliğini tehlikeye düşürecek kitap, broşür, dergi vb. materyaller ile örf, adet,

genel ahlaki değerlere aykırı ve okul idaresince sakıncalı bulunan eşyalar bulundurulmayacak, bu tür davranışlara asla izin verilmeyecektir.

MADDE 28-Kiralanan alanda, 4207 sayılı Tütün Ürünlerinin Zararlarının Önlenmesi ve Kontrolü Hakkında Kanun kapsamındaki ürünler ile alkollü içkilerin satışı kesinlikle yasaktır.

MADDE 29- Kiracı, kantin için gerekli tüm ekipmanı (masa, sandalye vb. eşyalar) kendisi temin edecek, bu ihtiyaçlar için idareden herhangi bir talepte bulunmayacaktır.

MADDE 30- Kiracı, COVID-19 salgın tedbirleri kapsamında ilgili kurumların bu konudaki açıklamaları ve genelgelerine uymak zorundadır.

MADDE 31Kiracı; İş Kanunu, İş Sağlığı ve İş Güvenliği Mevzuatı hükümlerine göre çalıştırdığı personelin sağlığını korumak ve iş kazalarına karşı her türlü tedbiri almakla yükümlüdür.

MADDE 32- Kiracı, kiralanan taşınmazın kullanılması sırasında çevre kirliliğinin oluşmaması için gereken önlemleri alacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyacaktır.

“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 :

Tebliğat Adresi :

Tarih :

İmza :