

TAŞINMAZ MAL KİRALAMA İHALESİ İDARİ ŞARTNAMESİ

GENEL ŞARTLAR

Madde 1 – Boğaziçi Mah. Dörttepe köyü Hisar Mevkii Yazlık Siteler Caddesi Feza Tatil Sitesi- Milas/MUĞLA adresinde mukim S.S. Feza İşletme Kooperatifi'ne ait aşağıda niteliği belirtilen tesisler ihale ile kiraya verilecektir.

Madde 2 - Kiraya verilecek taşınmaz:

Dörttepe köyü Hisar Mevkii Yazlık Siteler Caddesi Feza Tatil Sitesi Milas/MUĞLA adresinde yerleşiktir.Güney sahili ve kuzey sahili gazinoları olarak; mutfak, çay ocakları, oturma yerleri,market, 2 adet işçi lojmanı,kapalı-açık depo ve tuvaletler.

Madde 3 – İhale 12.02.2022 tarihinde saat 15:00'da, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 45. maddesine göre açık teklif usulü ile yapılacaktır.

Madde 4 – İhaleye katılacak olan isteklilerin bu şartnameye uygun olarak hazırlayacakları tekliflerini, en geç 28.01.2022 Cuma günü saat 14:00'a kadar müdüriyete teslim etmeleri gerekmektedir.

Madde 5 – KİRA PARASI

a-Söz konusu taşınmazın her ay minimum 25.000,00 (yirmibeşbin) TL işletme bedeli olmak üzere 4 aylık (Haziran, Temmuz, Ağustos, Eylül) süre için minimum 100.000,00 (yüzbin) TL'den az olmamak üzere ihaleye katılan isteklilerin vereceği kira bedeli, fiyat listesi ve konsept teklifine göre tercihe uygun olan firma belirlenecektir. Kooperatif gerekli gördüğü durumlarda verilen teklifler üzerinden pazarlık da yapabilecektir.

b- Kiracı kullanacağı elektrik ve su giderleri için götürü olarak 4 aylık 20.000,00 (yirmibin) TL tutarında çek veya senet kira sözleşmesinin imzalanmasıyla birlikte Kooperatife verilecektir.

c-Kira sözleşmesi ile ilgili, damga vergisi veya ileride ortaya çıkabilecek tüm vergiler Kiracı tarafından ödenecektir.

Madde 6- Kesin teminat bir yıllık ihale bedeli üzerinden alınır. Oranı %10 (Yüzdeon)'dur.Tutar nakden ödenecektir.

Madde 7- Taşınmazın kira süresi, kira sözleşme tarihinden başlayarak 4 (Dört) aydır. Taraflar isterlerse bu süre karşılıklı mutabakat halinde uzatılabilecektir.

Madde 8- İHALEYE BAŞVURU ŞEKLİ

a. Teklif verecek isteklilerin, fiyat teklifini içeren teklif mektuplarını, ekine ihaleye girebilme şartlarında belirtilen evrakları maddeler halinde belirtilen sıraya göre ekleyerek dosya halinde teslim etmesi gerekmektedir.

b. Teklifin üstünde firma ünvanı belirtilecek ve teklif kaşelenip, yetkili kişi tarafından imzalanacaktır.

Madde 9- İlk dönem kira bedeli ihale bedeli olup, ikinci dönem kira bedeli ise, Yıllık TEFE/ÜFE ortalaması dikkate alınarak karşılıklı mutabakatla belirlenir. Bu durumda kiracı kesin teminat tutarını her yıl artış oranında tamamlamak zorundadır.

İlk dönem; kira bedelinin dörtte biri ve kesin teminat bedeli ihale onayının tebliğine müteakip 15 gün içerisinde ödenecek ve bu süre içerisinde kira sözleşmesi düzenlenecektir. Kalan kira bedelleri aylık dönemler halinde ödenecektir. Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine, 6183 sayılı Amme

Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

Madde 10- İhaleye katılabilmek için istenen belgeler:

A) GERÇEK KİŞİLERDEN;

- 1- İkametgâh belgesi,
- 2- Nüfus Cüzdan Sureti,
- 3- Noter Tasdikli imza beyannamesi,
- 4- Geçici teminat mektubu.
- 5- İş deneyim belgesi.
- 6- İhale şartnamesi.

B) TÜZEL KİŞİLERDEN;

- 1- Tebligat için adres beyanı
- 2- Tüzel kişilerin vergi numaralarını bildirmeleri
- 3- Tüzel kişiliğin idare merkezlerinin bulunduğu yer mahkemesinden veya siciline kayıtlı bulunduğu ticaret veya sanayi odasından yahut benzeri mesleki kuruluştan , ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış sicil kayıt belgesi
- 4- Tüzel kişiliğin noter tasdikli imza sirküleri (Dernekler için karar defterinin ilgili sayfasının onaylı sureti ve yetkilinin Noter Tasdikli İmza Beyannamesi)
- 5- Tüzel kişilik adına ihaleye katılacak veya teklifte bulunacak kişilerin tüzel kişiliği temsile tam yetkili olduklarını gösterir noter tasdikli vekâletname ile vekilin noter tasdikli imza beyannamesi
- 6- Bağlı olduğu güncel oda kaydı faaliyet belgesi.
- 7- Odalardan onaylı olarak alınacak en az 3 yıllık benzer iş deneyim belgesi.
- 8- İhale şartnamesi.

Madde 11- İhale komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta, ihaleyi dilediğine verip vermemekte serbesttir. Komisyonun ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez.

Madde 12- İhale komisyonu tarafından alınan ihale kararları, karar tarihinden itibaren en geç 15 iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. Komisyonca karar iptal edilirse, ihale hükümsüz sayılır. Komisyonca onaylanan ihale kararları onaylandığı günden itibaren en geç beş işgünü içinde, müşteriye veya vekiline imzası alınmak suretiyle bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanır. İhale kararlarının ita amirince iptal edilmesi halinde de durum istekliye aynı şekilde bildirilir. Kiracı onaylanan ihale kararlarının yukarıda açıklanan şekilde tebliğinden itibaren 15 gün içinde kesin teminatı ve ilk taksitini yatırmak, sözleşmeyi imzalamak, sözleşmenin notere tasdiki gereken hallerde notere tasdik ettirmek ve ihaleyle ilgili vergi, resim, harç ve diğer giderleri ödemek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat kooperatife irat kaydedilir. İdare de aynı süre içerisinde

taşınmaz müşteriye mahallinde düzenlenecek tutanakla şartnamede belirtilen sınır ve niteliğe göre teslim eder. Tutanakta, taşınmaz bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhtesat ve dikili şeyler değerleri itibariyle gösterilir, teslim tutanağı taraflarca imza altına alınır. Kira sözleşmenin süresi, mahallinde yapılan yer teslimi tarihinde başlar.

Madde 13 – Kiralanan tahsis amacı konut ise sadece kiracı ve çekirdek aile bireyleri oturacaktır. Hiçbir şekilde üçüncü bir kişi ikamet eden sıfatıyla geçici veya daimi surette kiralanda kalamaz; bu gibi kişiler, fiilen bir süre oturmuş olsalar bile hiçbir şekilde kiracı sıfatını kazanamaz. Kiralanan, kiraya işyeri ise burada sadece kiracı, kararlaştırılan konuda faaliyet yürütecektir. Kiracılar kiraya verilen yazılı muvafakati olmaksızın kiralananın bir kısmını veya tamamını hissedarları olacakları şirketler dahil, üçüncü bir kişiye devredemeyecek; alt kiraya veremeyecek; kiralananın tahsis amacı değiştirilmeyecek ve hiçbir surette başkasına kullandırmayacaktır. Aksi durumlar sözleşmeye aykırılık nedeniyle tahliye sebebidir.

Kiracı, site sosyal tesislerinde üyelerin yiyecek-içecek ve market ihtiyaçlarını zamanında karşılamak temin ve teslim etmekle yükümlüdür. Bununla ilgili gerekli malzeme ve tesisata sahip olmak zorundadır.

Madde 14- Kiracı, kira sözleşmesi boyunca veya sözleşmenin yenilenerek devam etmesi halinde yeni dönemler süresince, kira ilişkilerinden kaynaklanan bilumum borç ve sorumluluklardan (kira bedelleri, KDV, stopaj, aidatlar, çevre, temizlik vergisi, hor kullanım, hasar, haksız fiiller v.b. tüm sorumluluklardan) sorumlu olacaktır.

Madde 15-Kiracı, gerek işletme kooperatifi yöneticiliğine karşı gerekse komşulara karşı Kat Mülkiyeti Hukuku ve diğer ilgili mevzuattan kaynaklanan ödev ve sorumluluklara aynen uyacaktır. Aksi hal sözleşmeye aykırılık olarak değerlendirilecektir.

Madde 16- Kiralanda, giderilmesi kiraya verenin sorumluluğu kapsamında bulunan herhangi bir arıza veya hasar meydana gelirse, kiracı derhal durumu kiraya verene yazılı olarak ihbara mecburdur. Böyle bir ihbar yapmadan kendiliğinden yapacağı harcamalardan kiraya veren sorumlu tutulmayacaktır.

Madde 17- Elektrik, su abonelikleri kira sözleşmesinin imzalanmasından itibaren 15 günlük süre içinde, işlemlerin takibi harcamaları yapma sorumluluğu kendilerine ait olmak üzere, kiracının kendi adına yaptırılacaktır. Bundan başka kiracılar, 15 gün içinde mahalle muhtarlığına kiralanda oturduklarına dair beyanname verecekler ve gerekli kayıt işlemini yaptıracaklardır.

Madde 18- Elektrik, su giderleri; aydınlatma, su, temizlenme gibi nedenlerle doğacak aidatlara v.b. giderlerle, kiralanan yerlerle ilgili stopajını ödeme sorumluluğu kendilerine ait olup kiracılar tarafından ödenecektir. Bu anlamda belirlenen kira bedeli nettir. Anılan ödemelerin süresinde ilgili kişi ve kurumlara yapılmaması sözleşmeye aykırılık nedeniyle tahliye sebebidir.

Madde 19- Kiralanan şey eksiksiz ve kullanıma hazır haldedir. Tahliye sırasında da aynı şekilde eksiksiz ve hasarsız halde kiraya verene teslim edilecektir. Kiracı kiralanda kiraya verenin yazılı muvafakati olmaksızın hiçbir onarım veya tadilat yapamaz, duvarlara çivi çakamaz. Buna rağmen bir takım tadilatlar yaparsa, sözleşmeye aykırılık oluşturacak bu hareketinden ötürü doğmuş borç ve sorumlulukları baki kalmak kaydıyla; bu yolda harcamalar için kira bedelinden hiçbir kesinti yapmayacak; kiraya verenden hiçbir hak talep edemeyecektir. Kiracılar kiraya verenin muvafakati çerçevesinde, kiralanda bir takım faydalı tadilat, tamirat ve dekorasyon yapmış iseler; tahliye sırasında kiraya verenin seçimlik hakkı olacaktır. Kiraya veren isterse kiralananın kiracıya teslim edildiği eski haline dönüştürerek teslimini ister, isterse tadilat ve dekorasyonu ile birlikte hasarsız olarak teslimini ister. Bu ikinci halde kiracı, bu konuda ve yaptığı harcamalar için kiraya verenden bir tazminat isteyemez.

Madde 20- Kira bedelleri, sözleşmeye konu her ayın 10 günü akşamı mesai saati bitimine kadar, kiralayanın göstereceği banka hesabına; nakden ödenecektir. İleride kiracıların kira bedellerinin bir kısmını değişik tarihlerde ödemeleri, kira bedelinin ödeneceği güne ilişkin kararlaştırmanın zımnen değiştirildiği anlamına gelmeyecektir.

Madde 21- Kiracıların temerrüde düştüğü kira borcuna herhangi bir ihtar veya ihbara gerek kalmaksızın, kararlaştırılan ödeme gününden itibaren aylık %10 sözleşmesel faiz işletilecektir.

Madde 22- Kiracıların iş bu özel hükümlerde açıklanan yükümlülükleri ile konu ile ilgili yasal sorumluluklarının herhangi birisine aykırı davranışları, kirayı verene, sözleşmeye aykırılık nedeniyle tahliye davası açma hakkı verecektir.

Madde 23- Kiracılar dönem sonunda kiralananı tahliye etmek isterlerse bu isteklerini dönem sonundan en az bir ay önce kiraya verene yazılı olarak bildireceklerdir.

Madde 24- GENEL HÜKÜMLER

a-Kira sözleşmesinin ihlalden ve/veya herhangi bir koşulunun yerine getirilmemesinden doğan her türlü hak veya talepten feragat edilmesi, bu sözleşmenin başka bir şekilde ihlalden ve/veya diğer koşullarının yerine getirilmemesinden kaynaklanan hak ve/veya taleplerinden vazgeçilmesi olarak yorumlanamaz. Bu sözleşmeye ilişkin bir haktan feragat edilmesi yazılı olarak beyanla mümkündür.

b-Kira sözleşmesinin;

i-Hükümlerinden herhangi birinin hukuka aykırılığı sabit olursa, sadece ilgili hüküm yürürlükten kalkar. Bu durum tüm kira sözleşmesinin yürürlükten kalkması ve/veya düşmesi anlamına gelmez.

ii-Kira sözleşmesinde yer almayan durumlarda yürürlükteki Avukatlık Kanunu ve bu kanun delaletiyle Borçlar Kanununda düzenlenmiş bulunan vekalet sözleşmesine ilişkin hükümleri ile ilgili diğer ilgili kanun hükümleri uygulanır.

c-Kiracı; taraflarca karşılıklı olarak mutabık kalınarak imza altına alınmadıkça sözleşme ile ilgili hakları, yükümlülük ve yetkileri tamamen veya kısmen üçüncü şahıslara devredemez. Ortak alamaz.

d-Kiracı, taraflar arasında kira sözleşmesinden doğabilecek ihtilaflarda taraflar arasında imzalanan kira sözleşmesi, KOOPERATİFİN tuttuğu her türlü defter ve/veya kayıtlarıyla ve/veya bilgisayar kayıtlarının Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu (HMK) anlamında kesin delil olduğunu ve bu maddenin taraflar arasında akdedilmiş delil sözleşmesi olduğunu kabul ve taahhüt eder. Yine kira sözleşmesinden doğan çekişmelerde tanık dinlenemez; yazılı kanıt ve belgelerle dayanma zorunluluğu vardır.

e-Kira sözleşmesi taraflar arasında yapılmış olan mutabakatın tamamını oluşturur. Kira sözleşmesinin kapsam ve hükümlerindeki herhangi bir değişiklik yazılı olarak yapıp her iki tarafça imzalamadıkça taraflar için bağlayıcı olmaz. Mevzuatta yapılan değişiklikler nedeniyle, kira sözleşmesinde herhangi bir değişiklik yapılması zorunlu olarak gerekiyorsa bu değişiklik taraflarca derhal yapılır. Aksi halde, mevzuattaki (Kanun, KHK, Tüzük, Yönetmelik, v.s.) ilgili değişiklik kendiliğinden yürürlüğe girer.

Madde 25- Kiracı, sözleşmenin devamı süresince, mücbir ve kamudan kaynaklanan sebepler haricinde, sözleşmenin niteliğinin değiştirilmesi, sözleşme süresinin uzatılması, kira bedelinin indirilmesi, ödeme tarihi ve miktarlarının, kiralanan alanın yüzölçümünün değiştirilmesi talebinde bulunamaz.

Madde 26- Kiracı kiraya verilen yer ile ilgili; sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri almak, gerektiği takdirde tesisin genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya, badana gibi onarımını yapmak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyanı Kooperatife ödemek zorundadır. Ayrıca Kiralanan yerde oluşabilecek tüm hasar zarar, 3. şahıslara verilebilecek zararlardan kiracı sorumludur.

Madde 27- Kiracının fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, kiralanan yeri amacı dışında kullanması, taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi hallerinde kira sözleşmesi 2886 sayılı Kanunun 62. maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın idarece feshedilerek, kesin teminatı gelir kaydedilir ve cari yıl kira bedeli tazminat olarak kiracıdan tahsil edilir. Sözleşmenin feshedildiği tarihten itibaren sonraki döneme ilişkin varsa kira bedeli öncelikle kiracıdan alınacak tazminata mahsup edilir.

Madde 28- 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 müstemilat veya üzerindeki muhtesat ile dikili şeylerinde tam ve sağlam olup olmadığı yazılır. Noksan olan, kırılan veya kaybolan malzeme ve muhtesat kiracı tarafından aynen temin edilir veya bedeli banka hesabına yatırılır.

Madde 29 – Kiracı kira süresi bitiminde derhal, sözleşmenin feshi halinde ise tebligatı müteakip 15 gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır. Kiracının kiralanan yeri tahliye etmemesi halinde 2886 sayılı Kanunun 75 inci maddesine göre kiracının tahliyesi sağlanacaktır. Sonradan sözleşme ve şartnamede yazılı hususlara yapılan itirazlar kabul edilemez.

Madde 30- Bu şartnamede yer alan 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 31 – Kiracı uhdesinde bulunan işletme için;

- A) Kooperatif tarafından her ay ani olarak Hijyen, insan sağlığının korunması ve kalite kontrolleri yapılacak olup bu şartlara uyulmaması halinde aylık kira bedelinin ¼'ünden az olmamak üzere idari para cezası uygulanır.
- B) Yüklenici Porsiyon eğitimi, Hijyen Eğitimi ve insan sağlığının korunması eğitimini personeline aldırarak zorundadır.
- C) Günlük yapılacak menüleri ve besin öğelerini görülebilir bir şekilde uygun yerlere asacak.
- D) Personel kılık kıyafeti ve hijyen enstrümanları (maske, kep, önlük, eldiven v.b) eksiksiz olacaktır.

Madde 32- Bu şartname sözleşmenin ekini teşkil eder.

Madde 33 –Teklifler yapıldığı sırada, yapılan indirim veya artırımların işi uzatacağı anlaşılırsa; isteklilerden komisyon huzurunda son tekliflerini yazılı olarak bildirmeleri istenebilir. Daha önce ihaleden çekilmiş olanlar bu durumda yazılı teklif veremezler.

Madde 34- Bu şartnamede hüküm bulunmayan hallerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile ilgili Yönetmelik ve diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

Madde 35- CEZAI HÜKÜMLER

a-Kiracının taraflar arasındaki kira sözleşmesinden kaynaklanan yükümlülüklerinden herhangi birini yerine getirmemesi halinde her yıl kira dönemi başlamadan 1 ay önce yazılı ihtarda bulunmak şartıyla kooperatif sözleşmeyi tek taraflı feshetme hakkına sahiptir. Kiracı bundan dolayı herhangi bir

talepte bulunamaz. Ödediği kirayı geri talep edemez. Bu konuda herhangi bir yasal girişimde bulunamaz.

b-Kiracı, kira sözleşmesini ihlal ederek sözleşmenin feshine sebebiyet verirse ve/veya süresinden önce sözleşmeyi haklı bir sebep olmadan feshederse, sözleşmenin , 2 (iki) aylık süresinin brüt kira parası tutarının tamamını hiçbir ihtara gerek kalmaksızın karşı tarafa ödemeyi kabul ve taahhüt eder. Cezai şartın fahiş olmadığını, tenkis talebinde bulunamayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

c-Taraflar arasında ortaya çıkabilecek anlaşmazlıkları taraflar öncelikle kendi aralarında çözümlenmeye çalışacaklardır. Taraflar arasında bir anlaşma sağlanmaması halinde,ihtilafların çözümünde Muğla Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.

ÖZEL ŞARTLAR:

Madde 36- İhale saatinde hazır bulunmayanlar ihalenin yapılış tarzına ve sonucuna itiraz edemezler.

Madde 37- TEBLİGAT

a-Her iki taraf kira sözleşmesinde yazılı adreslerini tebligat adresleri olarak kabul etmişlerdir. Adres değişiklikleri, değişiklikten itibaren 3 iş günü içerisinde usulüne uygun şekilde (Noter kanalıyla) karşı tarafa tebliğ edilmedikçe son bildirilen adrese, (Fesih ihbarı vs. de dahil olmak üzere) yapılacak her çeşit tebliğ ilgili tarafa yapılmış sayılır.

b-Tarafların (a) maddesindeki istisnalar saklı olmak üzere, yazılı tebligatı daha sonra süresi içinde yapmak kaydıyla, elden teslim, posta veya posta kuryesi, faks veya e-posta gibi diğer yollarla da bildirimde bulunma hakkı bulunmaktadır.

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

İsteklinin;

Adı Soyadı :

Tebliğat Adresi ve Telefon :

İmza Tarihi : İmzası :

YÖNETİM KURULU
S.S FEZA SİTE İŞLT. KOOP.
Yazlık Siteler No: 27/1ç Kapı D.
Boğaziçi Mah. Milas/MUĞLA
Tel: 0 252 525 2043
Milas V.D.: 385 007 8214

Nermin Büyükarıyılı Sevin Babayigit