

T.C.
SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
TAŞINMAZ MAL KİRA ŞARTNAMESİ

1-İHALENİN KONUSU:

Belediyemizin Mülkiyetinde olup boş durumdaki **Selçuk ilçesi**, İsabey mahallesi Şehit Metin Tavaslıoğlu caddesi No:3 (**Men.Kod:397**) numarataj adresindeki **100.00 m2 Kapalı alanı ve 73.00m2 Açık alanı olan taşınmazımız** 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 45'nci maddesi uyarınca açık arttırma suretiyle yapılacak ihale ile **3 (üç yıl) süreyle** kiraya verilecektir.

2-İHALE KONUSU TAŞINMAZIN KİRALAMA SÜRESİ:

a) İhale konusu taşınmaz mal, **3 (Üç) yıl süre ile kiraya** verilecektir. **Kira süresi taşınmazın kiracıya teslim tarihinden itibaren başlayacaktır.**

b) Kiralamaya konu taşınmaz mal kira sözleşmesinin süresinin bitiminde herhangi bir ihtar ve hükme gerek kalmaksızın 5393 sayılı Belediye Kanununun 15. maddesi ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75. maddesi gereğince tahliye ve idareye teslim edilecektir. Kiraya verilen yerin idareye teslimi tutanakla yapılır. Tutanakta kiracının tasarrufuna bırakılan taşınmaz 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 tazmin edilir.

3-TAŞINMAZDA YÜRÜTÜLECEK FAALİYETLER:

Kiraya verilecek yukarıda belirtilen taşınmazlarımızda kiracı tarafından yürütülecek faaliyetler ile yapılacak iş türleri; İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin genel hükümlerine göre ve Belediyemizin yazılı muvafakatiyle belirlenir.

Kiralanandaki kullanım amacı ve faaliyet şekli, Belediyemizin yazılı muvafakati olmadan değiştirilemez. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelikteki hükümlere göre ruhsat almış işyerleri, kira sözleşmesinde belirtilen faaliyet ve/veya yapılacak iş türleri dışında başka bir amaçla kullanılamaz ve kullanım amacı tek taraflı olarak değiştirilemez.

Bu taşınmaz 1.Derece Arkeolojik Sit Alanında bulunmaktadır, bu nedenle yapılacak işler ilgili makamların iznine tabidir.

4-İHALENİN YAPILACAĞI YER, TARİH VE SAAT, İHALE MUHAMMEN BEDELİ, GEÇİCİ TEMİNATI, KESİN TEMİNATI ve DEPOZİTOYA İLİŞKİN ESASLAR:

4.1) İhale Selçuk Belediye Başkanlığının, Atatürk Mahallesi, Atatürk Cad.No:111 adresinde Belediye Encümen toplantı salonunda **21/03/2017** tarihinde, Belediye Encümeni huzurunda yapılacaktır. Kiraya verilecek taşınmazlarımızın ihale tarihleri, ihale saatleri, yıllık ihale muhammen kira bedeli, geçici teminatı, kesin teminatı ve depozito bedelleri aşağıda belirtildiği gibidir.

Sıra No:	Taşınmazın bulunduğu yer	Cinsi ve Yüzölçümü (m2)	Aylık Muhammen Kira Bedeli	Geçici Teminatı (TL)	İhale Tarihi	İhale Saati
1	Selçuk ilçesi İsabey mahallesi Şehit Metin Tavaslıoğlu Cad.No:3 (Men.Kod:397) numarataj adresindeki Dükkan Selçuk/İZMİR	100.00 m2 Kapalı alan 73.00 m2 Teras	2,350.00 TL	846.00 TL	21/03/2017	10:30

4.2.) İhale üzerinde kalan istekliden sözleşme yapılmasından önce toplam (1 yıllık) ihale bedeli üzerinden hesaplanmak suretiyle **%6 oranında kesin teminat** alınacaktır.

4.3) İhale üzerinde kalandan ihalede teklif ettiği aylık kira bedelinin **üç katı oranında** “**Depozito**” alınacak olup, kira bedellerinin zamanında ödenmemesi veya kiracı tarafından taşınmaza zarar verilerek zararın tazmin edilmemesi durumunda kira borçları ve tespit edilen zarar miktarı mahkemeden herhangi bir karar alınmasına gerek olmaksızın **depozitodan tahsil edilecektir.**

4.4) İhale üzerinde kalan istekli, onaylanan ihale kararlarının **kendisine tebliğinden itibaren 15 gün içinde kesin teminatı ve depozitoyu yatırarak kira sözleşmesi yapmak ve ihaleyle ilgili vergi, resim, harçları ile sözleşme giderlerini ödemek zorundadır.** Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat idare hesabına irat kaydedilir.

4.5) İlk 6 (Altı) aylık kira bedeli sözleşmenin imzalandığı tarihte Belediyeye peşin olarak ödenecektir.

5- KİRA ARTIŞ ORANI VE ÖDEME ŞEKLİ:

Kiracı, herhangi bir bildirim gerek olmaksızın ikinci ve izleyen yıllar kira bedelleri, bir önceki yılın aynı ayına ait kira bedelinin yıllık Yurt İçi Üretici Fiyatları oranında arttırılması suretiyle ödeyecektir.

Aylık kira bedelleri her ay ait olduğu ayın son gününe kadar Ziraat Bankası Selçuk Şubesinde Selçuk Belediyesine ait bulunan 7397990–5017 nolu hesaba veya Belediye veznelerine nakit veya kredi kartı ile ödenecektir. Her ne şekilde olursa, olsun bu sürede ödenmeyen kira bedellerine, 6183 Sayılı Yasanın 51. maddesinde öngörülen gecikme zammı şekil ve oranında gecikme faizi uygulanır.

Kira bedelinin zamanında ödenmemesi nedeniyle sözleşmenin feshi halinde kiracının belediye vermiş olduğu **kesin teminat belediyeye gelir kaydedilir.**

6- İHALEYE KATILABİLMEK İÇİN VERİLMESİ GEREKEN BELGELER:

A) Gerçek kişiler için:

- Nüfus cüzdan sureti
- Tebliğat adresini gösterir ikametgâh belgesi ve **elektronik posta adresi,**
- İhale ile ilgili geçici teminat ödemesine ilişkin makbuz,
- Belediyeye borcu olmadığına dair Selçuk Belediyesinden alınmış belge,

B)Tüzelkişiler için:

- Tüzelkişinin Ana Sözleşmesi veya Tüzüğü,
 - İhalede temsile yetkilendirilen kişiye ait karar aslı ve fotokopisi,
 - İhaleye katılan yetkilinin imza sirküleri aslı, vekâleten katılımlarda vekâletname aslı ve vekil imza sirküleri aslı,
 - İhale ile ilgili geçici teminat ve depozit ödemesine ilişkin makbuz,
 - Tebliğat adresini gösterir adres beyanı ve elektronik posta adresi beyanı,
 - Oda kaydı belgesi,
 - Tüzelkişinin ortaklarının ve şirketi bağlayıcı işlemler yapma konusunda yetki verilen yöneticilerinin Adli Sicil Kayıt Belgesi,
 - Belediyeye borcu olmadığına dair Selçuk Belediyesinden alınmış belge,
- İhaleye katılacakların yukarıda yazılı belgeleri ihale saatine kadar Selçuk Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne teslim etmeleri şarttır.

7- İHALEYE KATILAMAYACAK OLANLAR:

- İhaleyi yapan idarenin;
 - İta amirleri,
 - İhale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar,

c) (a) ve (b) bentlerinde belirtilen şahısların eşleri ve ikinci dereceye kadar (ikinci derece dahil) kan ve sıhri hısımları,

d) (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen şahısların ortakları (bu şahısların yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç),

B) 2886 sayılı Kanun ve diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar,

C) Selçuk Belediyesine doğrudan veya dolaylı (şirket ortağı vb.) olarak borcu olanlar bu borçlarını ödemedikçe ihaleye katılamazlar.

8- İdare ihaleyi yapıp yapmamakta ve uygun bedeli tespitinde serbesttir.

9- İhale kararı, karar tarihinden itibaren en geç **15 iş günü** içinde ita amirince onaylanabilir veya iptal edilebilir.

10- Kira bedeli nettir. Kira sözleşmesi ile ilgili her türlü vergi, resim ve harçlar ile sözleşme giderleri ile kiralananın kullanımından ve benzeri hallerden kaynaklanabilecek her türlü vergi, resim ve harçlar ile her türlü ücretler ve katılım payları kiracıya aittir.

11- İhale ile ilgili şartname hükümleri mesai saatleri dâhilinde Selçuk Belediyesi Emlak ve İstimlâk Müdürlüğünde ücretsiz görülebilir.

12- Kiracı, kira sözleşmesi devam ettiği süre içerisinde ve kira süresinin sonunda kira bedelinde ve teminat miktarlarında tenzil talebinde bulunmayacağını peşinen kabul ve taahhüt eder.

13- Kiralanan yere ait elektrik, su aboneleri kiracı adına olacak ve tüketim bedelleri de kiracı tarafından ödenecektir. Taşınmazın kullanıma ilişkin katı atık toplama ve bertaraf ücretleri ile her türlü katılım payı kiracı tarafından ayrıca ödenecektir.

14- Geçmiş ay ve aylara ilişkin kira borcu bulunan kiracının ödediği kira, önceki aylara ait kiralara ödendiği anlamına gelmez. Kiracı ödediğini iddia ettiği ay kira bedeline ilişkin makbuz veya banka dekontu ibraz etmedikçe kiralayanın her türlü kayıtlarının esas olacağını kabul etmektedir.

15- Kiralanan ile ilgili olarak ileride doğabilecek her türlü genel yönetim giderleri kiracıya aittir.

16- Kiracı, kiraya verenin yazılı muvafakati olmaksızın kiralanan kısmen ve tamamen başkasına kiralayamaz, kullanım hakkını ve sözleşmeyi bir başkasına devredemez, hiçbir şekilde başkasına işgal ettiremez, kullanıramaz, iş ortağı ve kar ortağı alamaz.

17- Kira konusu dükkân boş tutulamaz, depo olarak veya şartnamede belirtilen amaç dışında kullanılamaz. Kira sözleşmesinin imzalanmasından itibaren en geç 45 gün içinde işletmeye açılacaktır. Kiralanan taşınmazın kiracının kendisinden kaynaklanan bir sebeple kullanılmaması veya sınırlı olarak kullanılması halinde kiracı, kira bedelinin indirilmesini isteyemez, kiracı kira bedelini tamamen ödemekle yükümlüdür.

18- Kiracı, sözleşme süresinin bitiminden önce idarenin muvafakati dışında kiralananı geri verdiği takdirde, kiracının Belediyeye vermiş olduğu kesin teminat belediyeye gelir kaydedilir.

19- Kiracı her zaman kiralayanın yetkili elemanlarınca denetlenmesine izin vermek zorundadır.

20- Kira konusu taşınmazda kira sözleşmesi süresince kiracının talebi üzerine ve idarece izin verilen, kiracının yapacağı tüm imalatlar, kira sözleşmesinin sona ermesi ve/veya herhangi bir sebeple tahliyesi halinde hiçbir hak ve alacak talep etmeden kiralayana bedelsiz olarak terk edilecektir.

21- Kiracı kiralananı kiralayana temiz ve sağlam olarak teslim edecektir. Kiracı ayıplı ve kötü kullanımdan dolayı doğan her türlü zarar ve ziyanı tanzim edeceği gibi, ihale süresince kullanımdan doğacak koruma, bakım ve onarım giderlerinin tamamı kiracıya aittir. Kiracı kira sözleşmesinin sona ermesi ve/veya taşınmazdan tahliyesi halinde bakım ve onarım giderleri için idareden hiçbir hak ve alacak talep etmeyecektir.

22- Kiralanan yerde, kiralayanın yazılı izni olmaksızın, tadilat ve değişiklik yapılamaz. Yapımına muvafakat edilen eklenti ve değişikliklerin de yasa ve yönetmelik ile kiralayan tarafından belirlenen hüküm ve standartlara uygun olması şarttır. Kiralanan dükkânın bulunduğu alanın 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı olması nedeniyle yapılacak ilgili makamlardan izin almadan yapılan her türlü tadilat ve değişiklikten doğabilecek adli ve idari cezalardan kiracı sorumludur. Ayrıca kiracı bu koşullara uymayan her türlü ilave ve değişikliklerden doğan zarar ve ziyanı tanzim ile kiralanan yeri eski haline getirmekle yükümlüdür. Sayılan koşullara uygun her türlü ilave ve değişiklik, kira sözleşmesinin sona ermesi ve/veya tahliye anında hiçbir hak ve alacak ileri sürülmeksizin kiralayana terk edilir.

23- Kiracı kiralanan taşınmazı mahallindeki görünümü bozucu ve önemini azaltıcı şekilde kullanamaz. Kiracı kiralananın önünü ve kamuya ait kaldırım ve sahanlıkları, vitrin, tezgâh, malzeme ve benzerleri ile işgal edemez. Ayrıca çevreyi rahatsız edecek şekilde gürültü ve kokulu faaliyetlerde bulunamaz, patlayıcı ve yanıcı maddeler bulunduramaz; komşularını rahatsız edici faaliyetlerde bulunamaz.

24- Kiracı kiralanan taşınmazdaki işletme faaliyetini yürürlükteki mevzuata ve kiralayan tarafından getirilecek, kurallara uygun olarak sürdürmek zorundadır.

25- Kiracı ihale başvurusu sırasında bildirmiş olduğu adresi kanuni ikametgâh adresi olarak kabul ve beyan eder. Kiracı bu adresteki değişikliği kiralayana yazılı olarak bildirmediği bu adrese yapılacak tebliğlere itirazı olmadığını bu sözleşme uyarınca yapılacak ihbar ve yazışmaların adreste iade olunda dahi noter veya postaya tevdi olunduğu tarihte kendilerine tebliğ edilmiş sayılacağını kabul eder.

Kiracı, ihale başvurusu sırasında bildirmiş olduğu elektronik posta adresini elektronik yolla yapılacak tebligatlarda kullanımını kabul eder. Kiracının idareye bildirdiği elektronik posta adresine elektronik yolla tebligat yapılabilir. Elektronik yolla tebligat kiracının elektronik adresine ulaştığı tarihi izleyen beşinci günün sonunda yapılmış sayılır. Elektronik yolla tebligat yapılması halinde ayrıca herhangi bir yazılı bildirim şartı aranmaz.

26- Kiracının, işbu şartname ve taraflar arasında imzalanacak sözleşme hükümlerinden herhangi birine aykırı hareket etmesi halinde, şartnameye ve sözleşmeye aykırılığın verilen süre içinde giderilmemesi halinde kira sözleşmesi kiralayan tarafından feshedilebilir. Bu takdirde kiracının belediyeye vermiş olduğu kesin teminat belediyeye gelir kaydedilir ve taşınmazın yeniden kiraya verilmesine kadar geçecek süreye ait kira bedelleri kiracıdan tazminat olarak tahsil edilir.

27- Kiracının iflas etmesi halinde sözleşme bozulur. Bundan dolayı belediyenin bir zararı doğarsa 2886 sayılı Kanunun 62. maddesine göre işlem yapılır.

28- Kiracı sözleşmenin yerine getirilmesine engel olacak derecede ağır hastalık, tutukluluk veya hürriyeti bağlayıcı bir ceza nedeni ile taahhüdünü yapamayacak duruma girerse, bu hallerin oluşundan itibaren 30 gün içinde ilgili idarenin kabul edeceği birini vekil tayin etmek şartıyla taahhüdüne devam edebilir.

Eğer müteahhit veya müşteri kendi serbest iradesi ile vekil tayin etmek imkanından mahrum ise, yerine ilgililerce aynı süre içinde genel hükümlere göre bir kayyum tayin edilmesi istenebilir. Bu kuralın uygulanmaması halinde sözleşme bozular. Bundan dolayı belediyenin bir zarar doğarsa 2886 sayılı Kanununun 62. maddesine göre işlem yapılır.

29- Kira sözleşmesinden kaynaklanan her türlü uyuşmazlıkta Selçuk Mahkeme ve İcra Daireleri yetkilidir.

30- İşbu Gayrimenkul Kira Şartnamesi 30 (otuz) maddeden ibarettir.

Dr.Dahi Zeynel BAKICI
Belediye Başkanı