

KİRA ŞARTNAMESİ

I-Genel ŞARTLAR

MADDE 1 – Kiraya verilecek taşınmazın;

Batı Raman Kampüsü

İli	Batman
İlçesi	Merkez
Mahalle/Köyü	Kuyubaşı Köyü
Mevkii	Harrato
Pafta No/Cilt No	M46-4-22-A/13
Ada No/Sayfa No	2059
Parsel No/Sıra No	2
Yüzölçümü	928.783,87
Hazine Payı	1,00
Cinsi	Tarla
Kiralanacak Alan	Batı Raman Kampüsü 522,76 m ² İİBF-Müh. Mim-Fen Edebiyat Fakülteleri 3 Kantin ve Vadi Park 1 adet Kırtasiye

MADDE 2- Yukarıda tapu kayıtları, nitelikleri ve diğer özellikleri belirtilen taşınmazlar Batman Üniversitesi Sağlık Kültür ve Spor Daire Başkanlığınca, 21.08.2025 tarihinde Perşembe günü yapılacak ihale ile kiraya verilecektir.

MADDE 3- İhale Batman Üniversitesi Sağlık Kültür ve Spor Daire Başkanlığında, 08.09.1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri çerçevesinde 35/a maddesi kapsamında kapalı teklif usulü ile yapılacaktır.

MADDE 4- Taşınmazların kira süresi 2+1 (iki artı bir) yıldır.

MADDE 5- Taşınmazların tahmin edilen bedeli (muhammen bedeli) 350.000,00 TL (%20 KDV Hariç) dir. **(Değişik ibare: RG-11/9/2014-29116)**

MADDE 6- Bir yıllık ihale bedeli üzerinden %6 (yüzde altı) oranında kesin teminat alınır. **(Değişik ibare: RG-11/9/2014-29116).**

MADDE 7- İlk yıl kira bedeli ihale bedeli olup, takip eden yıllar kira bedelleri ise bir önceki yıl kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayınlanan **(Değişik ibare: RG-21/02/2019-30693)** Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında, tarımsal amaçlı sözleşmelerde ise Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksi (Tarım ÜFE- bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle bulunacak bedeldir.

Kira bedelin dörtte biri sözleşmenin düzenlenmesinden önce, kalanı üçer aylık dönemler halinde üç eşit taksitle ödenir. **(EK cümle: RG-11/9/2014-29116)** ancak, tarım arazilerinin kiraya verilmesinde peşinatın dışında kalan kira bedelleri, aynı yıl kira dönemi içinde olmak kaydıyla, dönemin son ayında ve tek seferde ödenebilir.

Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine 21/07/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda **(Değişik ibare: RG-11/09/2014-29116)** gecikme faizi uygulanır.

MADDE 8- İhaleye katılabilmek için; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte belirtilen niteliklere haiz olmak, anılan Kanun ve Yönetmelikte açıklanan biçimde teklifte bulunmak ve geçici teminatı yatırmak şarttır.

MADDE 9- İhale komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez.

MADDE 10- 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. **(Mülga cümle: RG-11/9/2014-29116) (...)**

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 31 inci veya 76 ncı maddelerine göre onaylanan ihale kararlarının yukarıda açıklanan şekilde tebliğinden itibaren on beş gün içinde müşteri; kesin teminatı yatırmak, sözleşmeyi düzenlemek, sözleşmenin notere tescili gereken hallerde notere tescil ettirmek ve ihale ile ilgili vergi, resim, harç ve diğer giderleri ödemek zorundadır **(Değişik cümle: RG-11/09/2014-29116)**. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur, geçici teminat Hazineye 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 11- Kiracı, sözleşmenin devamı süresince, mücbir ve kamudan kaynaklanan sebepler haricinde, kira bedelinin indirilmesi, ödeme tarihi ve miktarının, kiralanan alanın yüzölçümünün değiştirilmesi talebinde bulunamaz.

MADDE 12- Kiraya verilen yer, binaysa 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 Hazineye ödemek zorundadır.

MADDE 13- (Değişik: RG-11/9/2014-29116)

Kiracı, idarenin izni olmadan sözleşmenin bir kısmını veya tamamını devredemez, sözleşmeye ortak alamaz (kiracının şirket olması halinde hisse devirleri hariç), kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez ve amacı dışında kullanamaz. Kiraya verilecek taşınmazlar üzerinde sabit tesis yapılamaz. Ancak kiralama süresi sonunda kaldırılmak ve kiralama amacına uygun olmak kaydıyla takılıp sökülebilir malzemelerle kapalı alan oluşturulabilir.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 73/A maddesi uyarınca kendilerine alt kiracılık hakkı tanınan gerçek ve tüzel kişiler bu haklarını kısmen veya tamamen devredemez ve sözleşmelerine ortak alamaz.

MADDE 14- Taşınmaza Üniversitemizce yada kamu idarelerince ihtiyaç duyulması veya taşınmazın satışı halinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilecek, kiracı Hazineden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunmadan, yapılacak tebligatı takip eden on beş gün içerisinde taşınmazı tahliye edecektir.

MADDE 15- (Değişik: RG-11/9/2014-29116)

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 veya üst üste iki taksitin vadesinde ödenmemesi hallerinde kira sözleşmesi, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 62 nci maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın idarece feshedilerek, kesin teminatı gelir kaydedilir ve tarım arazilerinin kiraya verilmesine ilişkin sözleşmeler hariç cari yıl kira bedelinin yüzde yirmi beşi tazminat olarak tahsil edilir. Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa kira bedeli öncelikle kiracıdan alınacak tazminata mahsup edilir.

MADDE 16- 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 kiracı tarafından aynen temin edilir veya bedeli muhasebe birimine yatırılır.

MADDE 17- (Değişik: RG-11/9/2014-29116)

Kira Süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi halinde taşınmaz idareye teslim edilmezse, geçen her gün için cari yıl kira bedelinin binde beşi oranında ceza itirazsız olarak ödenir ve bunlardan ayrıca ecrimisil alınmaz.

Ancak, kiracı tarafından kira süresinin sona ermesinden en az üç ay önce taşınmazın yeniden kiralınmasının talep edilmesine rağmen, bu talebin idarece uygun görülmemesi halinde; kira süresinin sona erdiği tarih ile taşınmazın kiraya verilmesinin uygun görülmediğinin bildirildiği tarih arasında kalan sürede cezai şart alınmaz, bu süre için kullanım bedeli tahsil edilir.

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

MADDE 18- Kiracı kira süresinin bitiminde derhal, sözleşmenin feshi halinde ise, tebligatı müteakip on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır. Kiracının kiralananı rızaen tahliye etmemesi halinde, 2886 sayılı Devlet ihale Kanununun 75 inci maddesine göre kiracı tahliye edilir.

MADDE 19- Bu şartnamede yer alan, kiraya veren idarece belirlenen ve kira sözleşmesine konulan kurallara kiracı tarafından riayet edilmediği takdirde, bu şartnamenin 15 inci maddesine göre işlem yapılır.

MADDE 20- Bu şartname, belirlenecek özel şartlarla birlikte sözleşmenin ekini teşkil eder.

MADDE 21- Bu şartnamede hüküm bulunmayan hallerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 22- İhtilafın çözüm yeri Batman İcra Daireleri ve Mahkemeleridir.

MADDE 23- Kantinlerin kira başlama tarihi yer teslim tutanağının imza altına alındığı tarihtir. İdarenin ihtiyaç duyması halinde Beden Eğitimi ve Spor Yüksekokulu ve Kütüphane ve Dokümantasyon Daire Başkanlığı önündeki büfeler veya idarenin ön gördüğü bir noktada büfe açmaları zorunludur.

ÖZEL ŞARTLAR

- 1) İşletme hakkı verilen yerde hizmetin gerektirdiği malzeme veya eşya dışında devlet güvenliği, örf, adet ve genel ahlaki değerlere aykırı ve idarece sakıncalı bulunacak her türlü alet, kitap, broşür gibi eşya bulundurulması, kumar mahiyetinde oyun oynatılması, siyasi toplantı yapılması, her türlü keyif verici maddelerin, alkollü içeceklerin açık ya da kapalı olarak bulundurulması, satılması yasaktır.
- 2) İşletmeci ancak Üniversite idaresinin uygun göreceği her türlü yiyecek ve içecek ürünlerini üretebilecek ve satabilecektir. Gıda üretimi ve servisinde Uluslararası hijyen, kalite ve standartlarına uyulacak.
- 3) İşletmeci ürün fiyat satış listesini Batman Üniversitesi Sağlık Kültür ve Spor Daire Başkanlığı birimine onaylatacak ve önerilen bu fiyat tarifesine uygun satış yapılacaktır. Satılacak ürünlere ait fiyat listeleri kantin içerisinde herkesin görebileceği bir yere asılarak ilan edilecektir. İşletmeci maliyetlerin yükselmesi nedeniyle fiyatların yeniden ayarlanması zorunluluğu doğması durumunda Batman Üniversitesi Sağlık Kültür ve Spor Daire Başkanlığı birimine yazılı olarak başvuracak ve idarenin uygun gördüğü fiyatlardan satışa devam edecektir.
- 4) İşletmeci, temizlik ve sağlık koşullarına uygun faaliyette bulunacak, iç ve dış çevre temizliğine özen gösterecek, tesisin iyi kullanılmasına ve tahrip edilmemesine itina gösterecektir. İşletmeci kötü kullanımdan doğacak her türlü zarar ve onarım giderlerini ödemek zorundadır. Bu halin tespiti ve takdiri İdareye aittir.
- 5) İşletmeci öğrenci kantinini amacı dışında ve/veya bir iş için kullanamaz, idarenin izni olmadan tesiste herhangi bir değişiklik yapamaz. İdarenin bilgisi dışında reklam mahiyetinde afiş vs. asamaz.
- 6) İşletmeci, öğrenci kantini içerisinde yer alan ve idarenin kendi kullanımına verdiği demirbaşları kullanabilir. Noksan olan, kırılan, bozulan veya kaybolan malzeme, işletmeci tarafından aynen temin edilir veya bedeli ödenir.
- 7) İşletmeciye öğrenci kantini dışında depo olarak ayrıca bir yer verilmeyecektir.
- 8) Öğrenci kantininin çalışma (açılış ve kapanış) saatleri idare tarafından tespit edilir. Gerek görüldüğü takdirde kantin, tatil günlerinde de faaliyet gösterebilecektir. Hafta sonu sınavlarında kantinler açık tutulacaktır.
- 9) Her türlü bakım, onarım, tadilat, tamirat vb. işler kiracıya aittir.
- 10) İşletmeci çalıştıracığı işçilerin isim ve adreslerini idareye bildirir. Çalıştıracığı personel hakkında istenen bilgi ve belgeleri 15 (on beş) gün içinde idareye vermek zorundadır. İşletmeci idarenin sakıncalı gördüğü personeli çalıştıramaz, bu duruma itiraz edemez. İşletmeci çalıştıracığı personelin hal ve hareketlerinden sorumludur. Kantinde çalıştıracığı personeli ile ilgili çalışma ve sigorta mevzuatının gerektirdiği bütün mükellefiyetleri işletmek ve yerine getirmek zorundadır.
- 11) Öğrenci kantini çevresinde zararlıların (her türlü hayvan ve haşerat) barınmasını engellemek amacıyla, atık birikimine izin verilmez. Oluşan atıklar en kısa sürede ortamdan uzaklaştırılır, kullanılan her türlü malzeme ve ekipman temizlenir ve dezenfekte edilir.
- 12) Öğrenci kantininde satışa sunulacak olan gıda mamulleri 5996 sayılı Kanunun 21. maddesinde belirtilen gıda güvenirliliğine ve 23. maddesinde belirtilen gıda kodeksine uygun olmalıdır. Son kullanma tarihi geçmiş ürünler satılamaz, bunlar kullanılarak ürün hazırlanamaz.
- 13) Öğrenci kantininde kızartma ve atık yağları depolamak için “atık yağ depolama tankı” bulundurmak zorundadır.
- 14) Öğrenci kantininde satılan bir gıda hakkında, tüketilmesi sonucunda gıda kaynaklı hastalık veya zehirlenmeye maruz kalmış birden çok tüketicinin şikayet etmesi veya kişilerin zehirlendiğine dair rapor bulunması durumunda, ilgili gıda maddesini derhal satıştan ve tüketimden kaldırmak zorundadır.
- 15) Vadi Parka tahsis edilen alanda kırtasiye malzemeleri ve 1 (bir) adet fotokopi makinasının bulundurulması zorunludur.
- 16) Üniversitede düzenlenen konferans, seminer, konser, bahar şenlikleri, mezuniyet töreni, açılış törenleri vb. etkinliklerde kurum içinden ikramlıkların verilmesi veya kurum dışından sponsor veya kiralama şeklinde stantların firmalara tahsis edilmesi tamamen kurumun inisiyatifinde olup kiracı/yüklenici itiraz edemez.
- 17) Yukarıda belirtilen özel şartlara uyulmamasının idare tarafından tespiti durumunda yıllık sözleşme bedelinin %2 si oranında ceza kesilecek, ayrıca aynı durumun 3 kez tekrar etmesi, farklı durumların da 5 defayı aşması durumunda sözleşme fesh edilerek teminatı gelir kaydedilecektir.

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

Müşterinin (Tüzel kişiliklerde yetkili temsilcinin)

Adı Soyadı :

Tebliğat Adresi :

İmza Tarihi :

İmzası :