

KİRA ŞARTNAMESİ

I-Genel ŞARTLAR

MADDE 1 – Kiraya verilecek taşınmazın;

Batı Raman Kampüsü

İli	Batman
İlçesi	Merkez
Mahalle/Köyü	Ciğerlo Köyü
Mevkii	Harrato
Cilt/Sayfa No	13/1270
Ada No/Sayfa No	2059
Parsel No/Sıra No	2/1
Yüzölçümü	633.111,80 metrekare
Hazine Payı	1,00
Cinsi	Kafeterya
Kiralanacak Alan	393,84 metrekare

MADDE 2- Yukarıda tapu kayıtları, nitelikleri ve diğer özellikleri belirtilen taşınmaz Batman Üniversitesi İdari ve Mali İşler Daire Başkanlığınca, 17.02.2026 tarihinde saat 10:00 da ihale edilecektir.

MADDE 3- İhale Batman Üniversitesi İdari ve Mali İşler Daire Başkanlığında, 08.09.1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri çerçevesinde 35. maddesinin c bendine göre açık teklif usulü ile yapılacaktır.

MADDE 4- Taşınmazların kira süresi kira sözleşmesi imzalandığı tarihten itibaren 3 yıldır İdare gerekli gördüğü durumda 1 yıl sözleşme süresini uzatabilecektir.

MADDE 5- Taşınmazların tahmin edilen kira bedeli (muhammen bedeli) yıllık 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 artırılması suretiyle bulunacak bedeldir.

Yıllık kira bedelin dörtte biri sözleşmenin düzenlenmesinden önce, kalanı üçer aylık dönemler halinde üç eşit taksitle ödenir.

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 en az %3 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 müstemlatı, 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, binsaysa 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 ziyayı 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 ya da 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 müstemilat 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- Kafeteryanın kira başlama tarihi yer teslim tutanağının imza altına alındığı tarihtir.

ÖZEL ŞARTLAR

AMAÇ VE KAPSAM

Bu Özel Şartnamenin amacı; Üniversite yerleşkesi içerisinde bulunan merkezi kafeteryanın, **kurumsal, zincir ve marka değeri olan bir işletme** tarafından; **öğrenci dostu fiyat politikası, yüksek hizmet kalitesi ve kurumsal işletme standartları** çerçevesinde işletilmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir.

Bu şartname, Genel Kira Şartnamesinin ayrılmaz bir parçasıdır.

- 1) Türkiye genelinde en az 10 şubesi bulunan, en az 5 yıldır faaliyette olan ve tescilli markaya sahip işletmeler katılabilir.
- 2) Katılımcı En az bir adet kalite veya hijyen belgesi (ISO 22000, ISO 9001, TSE-HYB vb.) sunmak zorundadır.
- 3) İşletmeci, üniversite kafeteryasında kendi kurumsal konseptini, menü standardını, personel kıyafetlerini, hijyen ve hizmet protokollerini aynen uygulamakla yükümlüdür.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) İşletmeci ürün fiyat satış listesini Batman Üniversitesi ilgili birimince onaylatacak ve önerilen bu fiyat tarifesine uygun satış yapılacaktır. Satılacak ürünlere ait fiyat listeleri kafeterya içerisinde herkesin görebileceği bir yere asılarak ilan edilecektir. İşletmeci maliyetlerin yükselmesi nedeniyle fiyatların yeniden ayarlanması zorunluluğu doğması durumunda Batman Üniversitesinin ilgili birimine yazılı olarak başvuracak ve idarenin uygun gördüğü fiyatlardan satışa devam edecektir.
- 7) 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 maddedeki hallerin tespiti ve takdiri idareye aittir.
- 8) İşletmeci öğrenci kafeteryasını amacı dışında ve/veya bir iş için kullanamaz, idarenin izni olmadan tesiste herhangi bir değişiklik yapamaz. İdarenin bilgisi dışında reklam mahiyetinde afiş vs. asamaz.
- 9) İşletmeci, öğrenci kafeteryası 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.
- 10) İşletmeciye öğrenci kafeteryası dışında depo olarak ayrıca bir yer verilmeyecektir.
- 11) Öğrenci kafeteryasının çalışma (açılış ve kapanış) saatleri idare tarafından tespit edilir. Gerek görüldüğü takdirde kafeterya, tatil günlerinde de faaliyet gösterebilecektir. Hafta sonu sınavlarında kafeterya açık tutulacaktır.
- 12) Her türlü bakım, onarım, tadilat, tamirat vb. işler kiracıya aittir.
- 13) 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. Kafeteryada çalıştıracığı personeli ile ilgili çalışma ve sigorta mevzuatının gerektirdiği bütün mükellefiyetleri işletmek ve yerine getirmek zorundadır.

- 14) Öğrenci kafeterya çevresinde zararlıların (her türlü hayvan ve haşerat) barınmasını engellemek amacıyla oluşan atıklar en kısa sürede ortamdan işletmeci tarafından uzaklaştırılır, kullanılan her türlü malzeme ve ekipman temizlenir ve dezenfekte edilir.
- 15) Öğrenci kafeteryasında 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.
- 16) Öğrenci kafeteryasında kızartma ve atık yağları depolamak için “atık yağ depolama tankı” bulundurmak zorundadır.
- 17) Öğrenci kafeteryasında 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.
- 18) 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.
- 19) İsteklilerin; kiralama talebinde bulundukları taşınmazı önceden gidip gördükleri, kurumun ürün satış fiyat listesine riayet edeceği ve amacına uygun kullanacağı kabul edilir, aksi durumda ödediği kira ve geçici teminat bedellerini geri isteyemez.
- 20) 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 :