

# TAŞINMAZ MAL KİRA ŞARTNAMESİ

## I GENEL ŞARTLAR

**Madde 1-** Aşağıda tapu kaydı ve nitelikleri belirtilen Kayseri İli Melikgazi İlçesi Hunat Mahallesi Hoca Ahmet Yesevi Bulvarı No:42 adreste; 334 pafta,2481 ada,1 parselde yer alan Kayseri Kültür Merkezi bünyesinde C blok Zemin katta bulunan 120 m2 kapalı 80 m2 açık balkon kullanım alanlı Kafeteryanın işletilmesi, Kültür ve Turizm Bakanlığı Döner Sermaye İşletmesi Merkez Müdürlüğü adına Kayseri İl Kültür ve Turizm Müdürlüğüne yukarıda belirtilen adreste 11/05/2022 tarihinde Çarşamba günü saat 14:00' de yapılacak ihale ile kiraya verilecektir.

**Madde 2-** Kiraya verilecek taşınmaz malın: (Aşağıdaki bilgiler, kafeteryasında bünyesinde bulunduğu Kayseri Kültür Merkezine ait genel bilgilerdir.)

<b><u>Mahallesi/Köyü:</u></b>	<b><u>Mevkii :</u></b>	<b><u>Sokağı :</u></b>	<b><u>Cinsi :</u></b>
Hunat Mah.	Melikgazi	Ahmet Yesevi Bul.	Kafeterya
	Pafta No: 344	Ada No: 2481	Parsel No: 1
<b><u>Tapu Tarihi:</u></b>	<b><u>Cilt No :</u></b>	<b><u>Sahife No:</u></b>	<b><u>Sıra No :</u></b>
09.10.1991	3	236	-

**Yüzölçümü (M<sup>2</sup>):**

11.450,33 M2 (arsa)

**Hazine Hissesi:**

Maliye Hazinesi

Taşınmaz içerisinde yer alan tüm taşınır ve taşınmaz muhdesat ile demirbaş eşya kiracıya mahallinde düzenlenecek tutanakla teslim edilir.

**Madde 3-** Tanımlar:

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı	: Bakanlık
Döner Sermaye İşletmesi Merkez Müdürlüğü	: DÖSİMM
Kayseri İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	: İl Müdürlüğü
Kayseri Kültür Merkezi Kafeteryası	: Mecur
.....	: Kiracı

**Madde 4-** Kiralama, Kültür ve Turizm Bakanlığı Döner Sermaye İşletmesi Merkez Müdürlüğü adına Kayseri İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü tarafından 08.09.1983 tarihli 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri çerçevesinde Kanunun 51/ g Maddesine göre Pazarlık usulu ile yapılacaktır. İhale Komisyonu,ihaleye katılmaları uygun görülen isteklilerden önce muhammen kira bedeli üzerinden artırmaya gitmelerini isteyecek,ihale bu şekilde uzayacak olursa,Komisyon isteklilerden son kez yazılı teklif isteyip,ihaleyi bu tekliflerin sonucuna göre sonuçlandıracaktır.

Şartname ve ekleri, idarenin İdari ve Mali İşler Şubesinden bedelsiz olarak görülebilir.Ancak,ihaleye teklif verecek olanların idarece onaylı ihale dokümanını satın alması zorunludur.İhale doküman bedeli 100,00.- (Yüz) TL'dir. Sözkonusu bedel, Kültür ve Turizm Bakanlığı Döner Sermaye İşletmesi merkez Müdürlüğü'nün Ziraat Bankası Kurum Tahsilatından Dosimm Merkez Müdürlüğü 70.00.01 gelir koduna ihale bilgisi açıklama olarak yazdırıldıktan sonra alınacak dekont İdareye verilerek, tutanakla kiralama dosyası istekliye teslim edilecektir.

**Madde 5-** Taşınmaz malın kira süresi 3 (Üç) yıldır. (08.06.2022-08.06.2025)

**Madde 6-** Geçici teminat KDV siz üç yıllık tahmin edilen bedel üzerinden alınır. Oranı %3'dir , tutarı 8.565,00-TL'dir. Bankalardan alınacak teminat mektupları komisyona, nakit yatırılmak istenen teminatlar Defterdarlık Muhasebe Müdürlüğüne yatırılarak makbuzu İhale komisyonuna sunulacaktır.

**Madde 7-** Kesin teminat üç yıllık ihale bedeli üzerinden alınır. Oranı %6 (Yüzdealtı), tutarı.....liradır.

**Madde 8-** Üç yıllık tahmini kira bedeli 285.516,00.-TL. (KDV Hariç) olup, istekliler tarafından bildirilecek en uygun bedel tespit edilerek, ihale üzerinde kalan ile İl Müdürlüğü arasında sözleşme imzalanacaktır.Yıllık kira bedeli aylık dönemler halinde, dönem başında ayın ilk haftası içinde en son yedinci günü peşin olarak ödenecektir.İlk ay kira bedeli ise, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın yükleniciye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak ödenir.

Sözleşme ile belirlenen; birinci yıldan sonraki, takip eden yıllar kira bedelleri ise, bir önceki yıl kira bedelinin Devlet İstatistik Enstitüsünce yayımlanan Üretici Fiyat Endeksi (bir önceki yılın aynı ayına göre % değişim oranı) oranında artırılması suretiyle bulunacak bedeldir. Söz konusu artış bedeli her yıl için, sözleşmenin imzalandığı tarihe denk gelen aydan itibaren uygulanır.Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine,kiracının gerçek veya tüzel kişilik olma durumuna göre; 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesi ve 3095 Sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizi'ne ilişkin Kanunda belirtilen yasal faiz oranı tatbik edilir.

**Madde 9-** İhaleye katılabilmek için; 08.09.1983 tarihli 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve bu Kanununun 74'üncü maddesine dayanılarak çıkarılan Yönetmelikte belirtilen niteliklere haiz olmak yine anılan Kanun ve Yönetmelikte açıklanan biçimde teklifte bulunmak, ve aşağıda belirlenen niteliklere haiz olmak şarttır.

1-İstekli'yi temsile yetkili kişilerin kanuni ikametgahı.(e devletten barkodlu, ya da ilgili Nüfus Müdürlüğünden alınacak belge)

2-İsteklinin tebligat adresi.(Tüzel kişiliklerde kaşe-imzalı, gerçek kişilerde kendisine ait ıslak imzalı beyan edilen dilekçe veya yazı)

3-İstekli'nin telefon, faks, varsa elektronik posta adresi.

4-İmza sirküleri(Noter tasdikli)

4.1. Gerçek kişi olması halinde noter tasdikli imza sirküleri(İhalenin yapıldığı tarihten geriye doğru en fazla bir yıl içindeki alınan belgeler geçerlidir.)

4.2. Tüzel kişi olması halinde, tüzel kişiliği temsile yetkili olanların noter tasdikli imza sirküleri. (İhalenin yapıldığı tarihten geriye doğru en fazla bir yıl içindeki alınan belgeler geçerlidir.)

5-Mevzuat gereği kayıtlı olunan Ticaret ve/veya Sanayi odası veya meslek odası belgesi.

Tüzel kişi olması halinde, tüzel kişiliğin idare merkezinin bulunduğu yer mahkemesinden veya siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret ve Sanayi Odasından veya benzeri bir makamdan, tüzel kişiliğin kayıtlı olduğuna dair belge. (İhalenin yapıldığı tarihten geriye doğru en fazla bir yıl içindeki alınan belgeler geçerlidir.) Gerçek kişilerde bu belge zorunlu değildir.(İstenmeyecektir)

6- Okunduğu ve şartlarının kabul edildiği beyanı içeren her sayfası imzalanmış şartname ve ekleri.

7- Geçici teminatın yatırıldığına ilişkin belgeler.

8- Gerçek kişilerde Savcılıktan sabıka kaydı.(e devletten barkodlu alınabilir.)

Tüzel kişilik ise, ihalelerden yasaklı olmadığına dair belge. (Örneği satılan ihale dosyasına konmuştur.)

9- İhaleye halen mecuru işletenin katılması halinde geçmiş döneme ait borcunun bulunmaması gerekir.

10- Mevcut müstecir ihaleye katılmadan önce İdarece düzenlenen tahliye taahhüt namesini imzalaması; İhale kendi üzerinde kalmaması halinde mecuru en geç kendi sözleşmesinin bittiği akşamına kadar boşaltması; Yeni sözleşme döneminden önceki kira, elektrik, su v.b. borçlarını ödemesi gerekmektedir. Aksi durumda yasal yollardan tahsil edilir.

11-İhaleye ancak,ihale dokümanını satın alanlar katılabilir.

Aşağıdaki şahıslar,doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılamazlar:

A- İdarenin;

- a) Harcama yetkilileri;
- b) İhale işlemlerini hazırlamak,yürütmek,sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar;( İdarenin hiçbir çalışanı ihaleye katılamaz.)
- c) (a) ve (b) bentlerinde belirtilen şahısların eşleri ve ikinci dereceye kadar(ikinci derece dahil) kan ve sıhrı hısımları; (İdare çalışanlarının eşleri, çocukları, ikinci derece kan ve sıhrı hısımları da ihaleye katılamaz.)
- d) (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen şahısların ortakları ( Bu şahısların yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç);

B- 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 83,84 ve 85.ci maddeleri ve diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar.

**Madde 10-** İhale komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez.

**Madde 11-** İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları harcama yetkililerince, karar tarihinden itibaren en geç 15 iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. Harcama yetkililerince karar iptal edilirse, ihale hükümsüz sayılır.

Harcama yetkililerince 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. Mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci gün, kararın müşteriye veya vekiline tebliğ tarihi sayılır.

08.09.1983 tarihli 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 31 veya 76'ncı maddelerine göre onaylanan ihale kararlarının yukarıda açıklanan şekilde tebliğinden itibaren Yüklenici,15 gün içinde kesin teminatı yatırmak, sözleşmeyi imzalamak, ihaleyle ilgili vergi, resim, harç ve diğer giderleri ödemek zorundadır.Kira bedeline KDV dahil olmayıp, KDV kiracı tarafından ödenecektir. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat hazineye irat kaydedilir.

İdare de aynı süre içerisinde taşınmaz malı Yükleniciye mahallinde tanzim edilecek tutanakla şartnamede belirtilen sınır ve evsafa göre teslim eder. Tutanakta, taşınmaz mal bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler değerleri itibariyle gösterilir, teslim tutanağı ilgili memur ve kiracı tarafından imzalanır. Kira müddeti, mahallinde yapılan yer teslimi tarihinde başlar.Kiralananın veya içindeki taşınır eşyanın normal kullanımı dışındaki zararları,kiracı tazmin etmekle mükellef olduğu gibi,bu durumun idare tarafından tespit edilmesi durumunda, iş bu şartnameye dayanılarak imzalanan sözleşmenin feshi için İl Müdürlüğü,DÖSİMM'e teklifte bulunacaktır.

**Madde 12-** Sözleşme yapılıp,kiracı kiralananı teslim almaya yanaşmadığı veya teslim aldıktan sonra akdin bitiminden önce terk ettiği takdirde,İl Müdürlüğü kiralananı sözleşme çerçevesinde kullanmaya hazır bulundurmuş sayılacağından, yüklenici kiracının tamamını ödemekle yükümlüdür.Ancak,bu takdirde İl Müdürlüğü, elde edeceği faydayı kiracının borcuna mahsub etmek üzere,taşınmazı geri kalan süre için yeniden ihaleye çıkararak başkasına kiralamaya yetkilidir.

**Madde 13 -** Kiracılık hakkı sona erdiğinde kiraya verilen yer, kiracı tarafından taşınmaz malı 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 şeylerinde tam ve sağlam olup olmadığı yazılır. Noksan olan, kırılan veya kaybolan malzeme ve muhdesat kiracı tarafından aynen temin edilir veya bedeli DÖSİMM saymanlığına çeşitli gelir olarak yatırılır. Kiracı,kiraladığı taşınmazı ne şekilde teslim almışa,o şekilde teslim eder.

**Madde 14 –** Kiracı; sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri almak (Kafeteryanın sigorta ettirilmesi dahil), gerektiği taktirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya, badana gibi onarımını yapmak, arsa ve arazinin değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak; tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmâl, kusur gibi nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyânı hazineye ödemek zorundadır. Kiracı, İl Müdürlüğünden izin almadan, taşınmaz malda hiçbir tamirat, tadilat ve eklenti yapamaz. Aksi halde kiracı hakkında tazminat ve tahliye davası açılacağı gibi cezai takibata da geçilir.Yazılı izin alarak kiracının yapacağı her türlü inşaat ve ilaveler Bakanlığa bağışlanmış sayılır ve sökülemez.

**Madde 15 –** Taşınmazı aynı unvan altında kiralayan ve sözleşmeye imza atan ortaklardan birisine çekilen ve tebliğ edilen veya tebliğ edilmiş sayılan ihtar ve ihbarlar diğerine de çekilmiş ve tebliğ edilmiş sayılır. Kiralananla ilgili olarak her türlü dava ve icra takibinde tüm ortaklar birlikte taraf sayılır.

**Madde 16 –** Kiracı, kira sözleşmesinden doğan haklarını devredemez, ortak alamaz, kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez, amacı dışında kullanamaz.

**Madde 17 –** Sözleşme süresinin sona ermesi halinde, herhangi bir ihbar ve ihtar gerek kalmaksızın, kiracı taşınmazı derhal tahliye edecektir. Aksi takdir de, 2886 Sayılı Kanununun 75. maddesine göre kiracının tahliyesi sağlanacaktır. Sözleşmenin süresinden evvel feshi halinde, tebligatı müteakip 15 gün içerisinde taşınmaz tahliye edilir.

.Kiracının taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi halinde, kira sözleşmesi herhangi bir ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın idare tarafından feshedilecek, kiracının kesin teminatı irat kaydedilecek ve son bir yıl kira bedeli ile idarenin uğradığı diğer zarar ve ziyânın tazmini kiracıdan istenecektir.

**Madde 18-** İş bu şartname ve ihale tutanağı ile sözleşmenin imzalanması esnasında ihale üzerinde kalan şahıs herhangi bir şart der meyan edemez ve şartlı olarak pey süremez.

**Madde 19-** 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 08.09.1983 tarihli 2886 sayılı Yasanın 62'nci maddesine göre işlem yapılır.

**Madde 20 -** Bu şartname kiraya veren idarenin belirleyeceği diğer hususlarla (Özel Şartlar) birlikte sözleşmenin ekini teşkil eder.

**Madde 21-** Gerektiğinde ihtilafların hal mercii Ankara icra daireleri ve mahkemeleridir.

## ÖZEL ŞARTLAR

**Madde 22-** Kiracı yürürlükteki tüm mevzuata uymakla yükümlüdür. Kefalet ve ihale pulları, sözleşme bedeli veya pul paraları ,noter harcı, ilan bedeli, kaydiye, tellaliye, sözleşmeye tahakkuk eden giderler, su, doğalgaz, elektrik giderleri, çevre temizlik vergisi, ayrıca yakıt, yönetim, kaloriferci, kapıcı, bekçi gibi tüm işletme giderleriyle, kullanmadan doğacak koruma, bakım ve onarımların tamamı kiracıya aittir. Kiracı su, doğalgaz, elektrik ve işletmeye ait diğer abonelikleri kendi adına açtırmakla mükelleftir. Bunun mümkün olmaması durumunda kafeteryayı besleyen elektrik panosu ile su giriş yerlerine süzme sayaç taktırmak ve tüketim bedellerinin tespitini yapmak zorundadır. İdareye gelen her fatura döneminde bu süzme sayaçlar okunacak, tespit edilen tüketimler tebliğ tarihinden itibaren ana faturada öngörülen süre esas alınarak ödenecektir. Geciktirilmesi halinde mevzuatta belirtilen gecikme cezası uygulanacaktır. Belirlenen ücretler en geç bir ay içinde ödenmemesi halinde sözleşmenin fesih sebebi sayılacaktır. Ayrıca mali mevzuatta kira için öngörülen tüm vergiler kiracıya ait olup, ihale sonucunda belirlenen bedele dahil değildir.

İhale üzerinde kalan yüklenici, 3100 Sayılı Kanun gereğince ödeme kaydedici cihaz (yazar kasa) kullanacaktır. Ödeme kaydedici cihazın kullanılmayacağı hallerde 213 Sayılı Kanunda düzenlenmiş fatura veya perakende satış fişi kullanılacaktır. Dolayısıyla yüklenici gerçek usulde vergi mükellefi olmayı kabul edecektir. Yüklenici mali mevzuattaki yükümlülüklerden kendisi sorumlu olacaktır.

**Madde 23-** Kiracı, yürüttüğü faaliyetler ile ilgili olarak üçüncü şahıslara ve çevreye verdiği zararlardan kusuru olmasa dahi sorumludur. Bunlar ve benzeri hususlarda DÖSİMM ve İl Müdürlüğü'nün hiçbir şekilde sorumluluğu yoktur

**Madde 24-** Kiracı kendine bırakılan mekanlarda sigara, alkollü içki satışı ve servisi yapamaz. Kiralanan mekanlarda kesinlikle alkollü içki tüketilmesi yasaktır. Kiralanan mekan belli bir grup, dernek üyeliği ya da Kamu Tüzel Kişiliği ile sınırlı tutulamaz. Sigara yasağı kanununda öngörülen hususlara mutlaka uyulacaktır. Bu konuyla ilgili yaptırımlardan idare sorumlu olmayacaktır.

**Madde 25-** Bakanlık, DÖSİMM, İl Müdürlüğü, Kültür Merkezinden sorumlu Şube Müdürü; kiracıya bırakılan mekanlarda, kiracı tarafından yürütülen faaliyetleri sürekli olarak denetlemekle yetkilidir. İş bu şartnamede ve sözleşmede belirtilen faaliyetlerin dışına çıkıldığının tespit edilmesi halinde, faaliyetler İl Müdürlüğü tarafından durdurularak DÖSİMM'e bildirilir.

**Madde 26-** Sözleşmenin, kiracının kusurundan kaynaklanan herhangi bir nedenle sona ermesi halinde, yeniden sözleşme yapılincaya kadar geçecek süre için uğranılan zararı ve muhtemel kazanç kaybını kiracı ödemekle yükümlüdür.

**Madde 27-** İl Müdürlüğü, kamu yararı ve hizmet gerekleri doğrultusunda, yahut taşınmaz mala kendisi,Bakanlık, DÖSİMM veya kamu kurum ve kuruluşlarınca ihtiyaç duyulması halinde, iş bu şartname doğrultusunda hazırlanan sözleşmeyi tek taraflı feshedecek,kiracı DÖSİMM ve İl Müdürlüğünden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunmadan yapılacak tebligatı takip eden 15 gün içerisinde taşınmazı tahliye edecektir.

**Madde 28-** Kùltür Merkezi hizmet binasının ‘‘ Yapı Kullanım İzin Belgesi’’ bulunmadığından, bünyesinde yer alan kafeteryanın kiralananmasında İhale üzerinde kalan yüklenici diğler kurumlardan alacağı ruhsat v.b.belgelerde, kiralananacak olan kafeterya ile ilgili Yapı Kullanım İzin Belgesi istenmesi halinde bu belgenin bulunmaması nedeniyle, İl Kùltür ve Turizm Müdürlüğünden herhangi bir hak talebinde bulunamaz. İşletme ruhsatı alınması yüklenicinin sorumluluğundadır.

**Madde 29-** Kiracı, 3194 Sayılı İmar Kanunu ile 5378 sayılı Özürlüleri ve bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik yapılması Hakkında kanun kapsamında mecurda yapılması gereken tüm özürlü gruplarına yönelik her türlü düzenlemeyi üstlenmeyi taahhüt eder. Bunlara ilişkin masraflar kiracı tarafından karşılanır. Kiracı, ilgili mevzuat uyarınca DÖSİMM’in yazılı izni ve ilgili Koruma Kurulu Kararını alarak yapacağı mezkur mevzuata uygun her türlü onarım, ilave, inşaat ve masraf için iş bu sözleşmenin hitamında herhangi bir hak, iddia dermeyan edemez. Bu sözleşme süresi içerisinde kiracının taahhüde uymaması nedeniyle, açılan davalara ilişkin kiralayanın ödemekle yükümlü olacağı tazminat, iş bu sözleşme süresi sona erse dahi kiracıya rücu edilir.

**Madde 30-** Yüklenici ile sözleşme yapıldıktan sonra, Yüklenici, tüzel kişilik ise imza sirkülerinde belirtilen kişilere ve tüzel kişilik hakkında, gerçek kişi ise o kişi hakkında güvenlik soruşturması ve arşiv araştırması yapılacak olup, güvenlik soruşturmaları olumsuz olması halinde İdare sözleşmeyi tek taraflı fesh edecek, bu durumda, Yüklenicinin sözleşme aşamasında yapmış olduğu masrafları talep edemeyecek ve tazminat isteme hakkı olmayacaktır. (İki adet vesikalık resim İdareye sözleşme aşamasında teslim edilecektir.)

**Madde 31-** Kafeteryanın tefriş ve donanımı (Masa,sandalye,perde gibi) yükleniciye aittir. Bunun dışında içinde bulunan İdareye ait demirbaşlar tutanakla kendisine teslim edilir. Kiracı 14 ve 16. Maddede belirtilen hususlara uymak zorundadır.

**Madde 32-** Genel ve özel şartlara uyulmamamsı halinde idare tek taraflı sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir.

**Madde 33-** İş bu şartnamede düzenlenmeyen diğler hususlar, hazırlanacak olan sözleşmede belirlenir.

**Madde 34-** Bu şartnamenin eki olan sözleşme, iş bu şartnamenin ayrılmaz parçasıdır.

**Madde 35-** İş bu şartname ve sözleşmeye aykırılık halinde yürürlükteki mevzuata aykırı olmamak kaydı ile öncelikle taraflar arasında uzlaşmaya gidilir. Sonuç sağlanamadığında, hukuki yollara başvurulur.

**Madde 36-** Otuz altı maddeden oluşan bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir. Adres değişikliklerini İl Müdürlüğüne bildirmemem halinde, aşağıdaki adrese yapılan tebligat tarafıma yapılmış sayılır

İsteklinin

Adı Soyadı :.....

(Tüzel kişilerde unvan ve yetkilinin adı soyadı)

Tebliğat Adresi :.....

İmza Tarihi :.....

İmzası :.....

## KİRA SÖZLEŞMESİ TASARISI

### Madde 1- SÖZLEŞMENİN KONUSU

Bu sözleşme Kayseri Kültür Merkezinde bulunan Kafeteryanın yiyecek ve içecek satış hizmeti amacıyla işletilmesinin kiralanmasına ilişkin esas ve usulleri düzenlemektedir.

### Madde 2- SÖZLEŞMENİN TARAFLARI

Bu sözleşme, bir tarafta Hunat Mah. Hoca Ahmet Yesevi Bulvarı No: 42 Melikgazi/KAYSERİ adresinde faaliyet veren İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü ile diğer tarafta aynı adreste faaliyet gösteren arasında aşağıda yazılı şartlar dahilinde akdedilmiştir.

Her iki taraf yukarıda belirtilen adreslerini tebligat adresi olarak kabul etmişlerdir. Adres değişiklikleri usulüne uygun şekilde karşı tarafa tebliğ edilmedikçe en son bildirilen adrese yapılacak tebliğ ilgili tarafa yapılmış sayılır.

### Madde 3- TANIMLAR

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı	: Bakanlık
Döner Sermaye İşletmesi Merkez Müdürlüğü	: DÖSİMM
Kayseri İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	: İl Müdürlüğü
Kayseri Kültür Merkezi Kafeteryası	: Mecur
	: Kiracı

### Madde 4- KİRA ŞARTLARI

4.1. Taşınmaz malın kira süresi 3 (Üç) yıldır. (08.06.2022-08.06.2025) Bina ihale aşamasında güçlendirme onarımında olacaktır. Söz konusu tadilat faaliyeti etkileyecek durumda olursa ve yüklenici bu sürede hizmeti durduracağını yazılı olarak talep ederse faaliyetin kısıtlandığı süreler sözleşme süresine eklenecektir.

4.2. Kiracı, yürüttüğü faaliyetle ilgili olarak her türlü yasal mevzuata uymakla yükümlüdür. Yasal mevzuata uymaması halinde, DÖSİMM ve İl Müdürlüğü hiçbir şekilde sorumlu tutulmayacaktır.

4.3. Kiracı, bahse konu mekanları 1. maddedeki amaçlar dışında kullanamaz.

4.4. Mecur İl Müdürlüğü tarafından tanzim edilecek bir tutanakla kiracıya teslim edilir. Tutanakta; teslim edilen mekan ve taşınmaz mal içerisinde bulunan kapı, pencere, dolap, musluk, lavabo, ocak, masa, sandalye ve diğer taşınır eşyanın ayrıntı listesi ile tam ve sağlam olup olmadığı ve bu eşyanın çeşitleri ve miktarları ayrı ayrı belirtilir. Kiracıya teslim edilen mecur ile tutanakta belirtilen eşyanın kullanım süresi içerisinde uğradığı normal kullanım dışı zarar, kiracı tarafından tazmin edilecek olup, mecurun veya içinde yer alan İdareye ait taşınır eşyanın tahrip edilmesi, idare tarafından bu sözleşmenin feshi için haklı bir nedendir. Kiracı, mecuru ne halde buldu ise, İl Müdürlüğüne o halde teslim etmeye mecburdur.

4.5. Kiracı, mecuru kısmen veya tamamen devredemez, bir başkasının istifadesine sunamaz, alt kiracı kabul edemez, ortak alamaz, kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez, amacı dışında kullanamaz.

4.6. Mecuru işletmeye uygun hale getirirken ve işletme sırasında meydana gelmesi muhtemel bakım, onarım, tamir ve tadilat söz konusu olduğunda;

a) İl Müdürlüğünün yazılı görüşlerinin alınması,

b) Bina, tescilli ise mevcut Koruma Bölge Kurulu Kararına uyulması gerekir.

Söz konusu bakım, onarım, tadil ve tamirat masrafları kiracıya ait olacak ve kiracı sözleşme süresi bittiğinde yapılan her türlü masraf için hiçbir tazminat istemeyecektir. Yazılı izin alarak kiracının yapacağı her türlü inşaat ve ilaveler Bakanlığa bağlılanmış sayılır, ve sökülemez. Kiracı, işletmesine ait taşınır eşya dışında herhangi bir eşyayı, sözleşmenin sona ermesi halinde alamaz.

4.7. Kiracı, mecuru kullanırken gerekli özeni göstermeye, nitelik ve itibarını kaybetmesine meydan vermemeye, faaliyetini sürdürürken bina tescilli ise Koruma Bölge Kurulu Kararlarına uygun davranmaya mecburdur. Koruma Bölge Kurulu kararlarına uyulmaması iş bu sözleşmenin idare tarafından tek taraflı ve haklı nedenle fesih sebebidir. Mecurun güvenliğinden, temizliğinden ve bu konularda gerekli önlemlerin alınmasından kiracı sorumludur.

4.8. Olası yangın, çalınma/kaybolma gibi durumlardan, maddi ve manevi mesuliyetten doğan tazminatlardan DÖSİMM ve İl Müdürlüğü hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. Bu durumlardan doğacak her türlü zarar ve ziyan kiracıya aittir. Zarar ve ziyanın tespitinde İl Müdürlüğü tarafından oluşturulacak hasar tespit komisyonunun hazırlayacağı rapor esas alınır. Kiracı bu hususu peşinen kabul eder. Kiracı, işletme konusu faaliyeti ile ilgili olarak üçüncü şahıslara ve çevreye verdiği zarar ve ziyandan kusuru olmasa dahi kendisi sorumlu olup, DÖSİMM ve İl Müdürlüğü hiçbir şekilde sorumlu tutulmayacaktır.

4.9. Bakanlık, DÖSİMM, İl Müdürlüğü, Kültür Merkezi Müdürü kiracı tarafından yürütülen, iş bu sözleşmede belirtilen faaliyetleri denetler ve İl Müdürlüğü tespit ettiği aksaklıkları, düzeltilmek üzere derhal kiracıya bildirir.

4.10. Mecurun su, elektrik, doğalgaz, yakıt masrafları, abonelik giderleri, kapıcı parası, çevre temizlik vergisi ile diğer giderleri kiracıya aittir. Kiracı, abonelikleri kendi adına açtırmakla mükelleftir.

Sözleşmenin imzalanması ve onaylanması ile ilgili damga vergisi her türlü resim ve harçlar kiracıya aittir. Sözleşmenin imzalandığı gün, kira bedelinin binde 9.48 (dokuz kırk sekiz) oranında sözleşme damga vergisi ve binde 5,69 (Beş altmış dokuz) oranında İhale karar pulu ile % 6 (yüzdealtı) oranında kesin teminat kiracı tarafından ödenir. Damga vergileri ilgili vergi dairelerine yatırılarak makbuzları sözleşme aşamasında İdareye verilir. Kesin Teminat nakit yatırılacaksa Kayseri Defterdarlık Muhasebe Müdürlüğüne yatırılır ve alındı makbuzu İdareye teslim edilir. Teminat Mektubu olarak yatırılacaksa teyidi ile beraber Sözleşme aşamasında idareye teslim edilir. Sözleşme aşamasında damga vergisi oranları değişir ise yeni oranlar uygulanır.

4.11. Kiracı, işletmenin kurulması ve işletilmesi için gerekli tüm donanımı kendisi temin etmekle yükümlüdür. Bu konuda, İdareden hiçbir istemde bulunamaz.

4.12. Belirlenen mekanın amacı dışında kullanıldığının veya söz konusu mekanın dışında kalan alan veya tesislerin İl Müdürlüğünün uygun görüşü olmaksızın kullanıldığının tespit edilmesi hali, sözleşmenin İdare tarafından tek taraflı ve haklı sebeple fesih sebebi olarak kabul edilecektir. İlgili kurullardan veya idareden mekanın özelliğine göre izin alınmaması durumunda, kullanıcının yazılı talebi üzerine sözleşme karşılıklı olarak fesh edilebilir.

4.13. Kiracı tarafından söz konusu mekanda yürütülecek ticari faaliyetlerde çalıştırılacak her türlü personelin özlük haklarından kiracı sorumludur. Kiracı, sunduğu hizmetlerle ilgili meri, sıhhi ve gayri sıhhi mevzuat hükümlerine uymakla mükelleftir.

4.14. Kiracı, 3194 sayılı İmar Kanunu ile 5378 sayılı Özürlüler ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik yapılması Hakkında Kanun Kapsamında mecurda yapılması gereken tüm özür gruplarına yönelik her türlü düzenlemeyi üstlenmeyi taahhüt eder. Bunlara ilişkin masraflar kiracı tarafından karşılanır. Kiracı, ilgili mevzuat uyarınca DÖSİMM'in yazılı izni ve bina tescilli taşınmaz ise ilgili Koruma Kurulu Kararını alarak yapacağı mezkur mevzuata uygun her türlü onarım, ilave, inşaat ve masraf için iş bu sözleşmenin hitamında herhangi bir hak, iddia dermeyan edemez. Bu sözleşme süresi içerisinde kiracının taahhüde uymaması nedeniyle, açılan davalara ilişkin kiralayanın ödemekle yükümlü olacağı tazminat, iş bu sözleşme süresi sona erse dahi kiracıya rücu edilir.



## **Madde 5- KİRA BEDELİ, ÖDEME ŞEKLİ VE ŞARTLARI**

Kiracı, DÖSİMM'e ilk yıl (2022) için aylık KDV dahil .-TL. ( kira bedeli ödeyecektir. İlk aya ait kira bedeli, sözleşmenin imzalanmasını müteakip, on beş gün içinde, diğer aylara ait kira bedelleri ise her ayın ilk haftası içinde ayın yedinci günü mesai bitimine kadar peşin olarak T.C. Ziraat Bankası Ankara Kamu Girişimci Şubesi nezdindeki Kurum tahsilatından Dosimm Merkez Müdürlüğü 30.38.06 Gelir Kodundan ödeme yapılır. Dekontun açıklama kısmında kiracıya ait bilgilere yer verilir. Dekont Bakanlığa gönderilmek üzere İl Müdürlüğüne teslim edilir.

Takip eden yıllar kira bedelleri ise bir önceki yıl kira bedelinin Devlet İstatistik Enstitüsünce yayımlanan genel ÜFE (Üretici Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre % değişim oranını) oranında artırılması suretinde bulunacak bedel olup, söz konusu artış bedeli, her yıl için sözleşmenin imzalandığı tarihe denk gelen aydan itibaren uygulanır.

Yıllık kira bedeli aylık dönemler halinde, peşin olarak ödenecektir. Kira bedeli ödenmediği takdirde, Kiralayanın gerçek kişi veya tüzel kişilik olma durumuna göre; 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesi ve 3095 Sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanunda belirtilen ticari işlerde uygulanan temerrüt faiz oranı tatbik edilir. Geçmiş dönemlere ait kira borcu bulunan kiracının ödediği kira, evvelki döneme ait ödenmeyen kiralara ödendiği anlamına gelmez. Kiracı kiralama tarihinden itibaren geçen devrenin her ayına ait makbuzu ibraz etmedikçe, DÖSİMM'in muhasebe kayıtlarının geçerli olacağını kabul etmiş sayılır. Bir aya ait kira bedelinin ödenmemesi halinde, ödenmeyen aydan kira süresinin sonuna kadar olan kira bedelleri muacceliyet kesbedeceği gibi bu hal taşınmazın tahliye sebebidir

## **Madde 6- SÖZLEŞMENİN FESHİ**

Kiracı, iş bu sözleşmede yer alan yükümlülüklerine aykırı hareket edecek olursa, sözleşme idare tarafından tek taraflı olarak feshedebileceği gibi, sözleşme nedeniyle uğranılan diğer zarar ve ziyanlar kiracı tarafından tazmin edilir. İdare, kamu yararı ve hizmet gerekleri doğrultusunda da iş bu sözleşmeyi tek taraflı olarak feshedebilir.

Sözleşmenin sona ermesine rağmen mecur, kiracı tarafından tahliye ve teslim edilmediği takdirde, hukuki yollardan mekanın tahliyesi sağlanır. Tahliye ve teslim edilmeyen mekanın zorla işgal edilmiş sayılan sürede meydana gelen ecri misil bedeli için bir komisyon kurularak, bu komisyonun tespit ettiği bedel, kiracıdan tahsil edilir.

Sözleşme yapıp, kiracı kiralananı teslim almaya yanaşmadığı veya teslim aldıktan sonra akdin bitiminden önce terk ettiği takdirde, İl Müdürlüğü kiralananı sözleşme çerçevesinde kullanmaya hazır bulundurmuş sayılacağından kiracı, kiranın tamamını ödemekle yükümlüdür. İdare taşınmazı geri kalan süre için yeniden ihaleye çıkararak başkasına kiralamaya yetkilidir.

## **Madde 7- MÜCBİR SEBEPLER VE SONUÇLARI**

Bu sözleşme çerçevesinde bir olayın mücbir sebep sayılabilmesi için, olaydan etkilenen tarafın, gerekli özen ve dikkati göstermiş ve gerekli önlemleri almış olmasına karşın önlenemeyecek, kaçınılmayacak veya giderilemeyecek olması ve bu durumun, sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerinin yerine getirilmesini zaman ve maliyet açısından önemli ölçüde veya tamamen olumsuz yönde etkilemesi gerekir. Mücbir sebep olarak kabul edilebilecek olay ve haller aşağıda belirtilen haller olup;

- a) Taşınmazın bulunduğu yerde deprem, sel, fırtına, çığ, yıldırım gibi doğal afetler veya salgın hastalıklar nedeniyle yatırım veya ticari faaliyetlerinin durması veya yavaşlaması;
- b) Türkiye'de savaş ve seferberlik halleri, halk ayaklanmaları, saldırı veya terör hareketleri, sabotajlar, isyanlar veya çalışanları işinden alıkoyabilecek haller;
- c) Türkiye'de kiracının faaliyetlerini etkileyecek şekilde grev, lokavt ve işin yavaşlatılması, işçi hareketleri veya işveren hareketleri;
- d) Nükleer ve kimyasal serpinçler nedeniyle ticaretin durması;

- e) Yasal merciiler tarafından alınan tedbirler;
- f) Bu sözleşmede yer alan yükümlülüklerin yerine getirilmesini kısmen veya tamamen imkansız kılabacak mevzuat değişiklikleridir.

Bu sözleşme kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi sırasında yukarıda belirtilen sebeplerden birinin veya birkaçının gerçekleşmesi halinde, bundan etkilenen taraf mücbir sebebin başlama tarihinden itibaren 5 (Beş) gün içinde mücbir sebebin başlama tarihi ile mahiyetini, süresini veya tahminen ne kadar süreceğini, alınan önlemleri, olayı kanıtlayan belgeleri yazılı olarak karşı tarafa bildirecek ve mücbir sebebin başlama ve bitiş tarihlerini, mahiyetini, ulusal veya uluslar arası yetkili kuruluşlardan alınacak belgeler ile birlikte sebep olduğu zararı, gecikme ve maliyet artışını karşı tarafa sunacaktır.

Mücbir sebep ve neticeleri, İl Müdürlüğü ve kiracı temsilcileri tarafından birlikte görüşülecek, mücbir sebepten doğan zarar, gecikme ve maliyet artışları üzerindeki etkileri tespit edilecek ve doğan zarar ve maliyet artışları ve süreleri adil bir şekilde belirlenerek DÖSİMM'in onayına sunulacaktır.

### **Madde 8- EK PROTOKOL VE İLAVELER İLE SÖZLEŞMENİN DEĞİŞTİRİLMESİ**

Taraflar ihtiyaç halinde, bu sözleşme hükümlerinde değişiklik yapılması ya da sözleşmede belirtilmeyen hususlarda karşılıklı mutabakata vararak sözleşmeye ilaveler yapılması için ek protokoller tanzim edebileceklerdir. Bu protokoller iş bu sözleşmenin yürürlüğe konulmasındaki usul ve esaslara tabi olacak ve ancak yazılı olması halinde geçerlilik kazanacaktır.

### **Madde 9- FERAGAT**

Feragat eden tarafın yetkilileri tarafından imzalanmış yazılı bir feragatname diğer tarafa sunulmadıkça taraflardan hiç biri bu sözleşmede yer alan herhangi bir hakkından feragat etmiş sayılmayacaktır.

### **Madde 10- DİĞER HUSUSLAR**

**a-**Kayseri Kültür Merkezinin Kamu Kuruluşu olması nedeniyle yüklenici sadece Kültür Merkezi Kafeteryasını işletecek olup, güvenlik nedeniyle bina dışına (bahçe ve benzeri yerlere hizmet vermeyecektir.)

**b-** Çalışma saatleri sabah: 09.00 akşam: 21.00 dir. Ayrıca, Kültür Merkezi tiyatro salonları vb. diğer mekanlarda akşam 18.00-23.00 saatleri arasında program ve çalışma olması halinde yüklenici kafeteryayı açmak ve hizmet vermek zorundadır. Program ve çalışma olmayan günlerde kafeterya yukarıda belirtilen mesai saatlerine uyacaktır. Aynı çalışma saatleri hafta sonları ve tatil günleri içinde geçerlidir.

**c-** Yüklenici sadece kafeterya bölümünü kiralamış olup, Kültürel ve Sosyal faaliyet amacıyla salonları kiralayanlar, içecek vb. sunumlarını salonların fuaye bölümünde ücretini ödemek kaydıyla kendilerinin yapması halinde, kafeteryayı kiralayan bu bölümlere müdahale edemeyecektir (bu konuda salonları kiralayanlarla kafeterya yüklenicisi kendi aralarında önceden anlaşabilirler. Ancak zorlayıcı baskı unsuru oluşturmazlar.

**d-** Yiyecek, içecek vb. sunum yapılmayan programlarda kafeteryayı kiralayan tiyatro salonlarının fuaye bölümlerinde satış yapamayacaktır.

**e-** Kafeteryada vb. diğer alanlarda hizmet verilmesi halinde alkollü içecekler kesinlikle satılmayacaktır. Ayrıca çalışanlarda alkollü halde bulunmayacaktır.

**f-** Kafeteryada çalışanlar kılık kıyafet yönünden temiz ve tertipli olacaklardır. Yüklenici çalışanların kimlik bilgilerini, açık adreslerini ve Cumhuriyet Savcılığında sabıka kayıt bilgilerini İl Müdürlüğümüze teslim edecektir.

**g-** İdare bölümündeki çay ocağının açık veya kapalı bulundurulması idarenin takdirindedir.

**h-** Kafeterya bölümünde bulunan idareye ait demirbaşlar yüklenici tarafından düzenli bir şekilde kullanılacaktır. Kırılan, bozulan ve kaybolan demirbaş malzemelerden yüklenici sorumludur.

**i-** Kafeteryanın mimari yapısını bozacak düzenleme yapılmayacaktır. Yapılabilecek düzenlemeler için idareden önceden yazılı izin alınacaktır.

**j-** Su ve elektrik Kültür Merkezinde zorunlu olarak tek abone üzerinden t k tildiği için kiracı, kafeteryanın elektrik ve su t k timini belirlemek üzere,süzme elektrik ve su sayaçlarını taktırmak zorundadır.Bu konuda yapılan her türlü masraf kiracıya aittir.Her dönem idareye gelen faturalar doğrultusunda süzme saatlerden belirlenen t k tim bedelleri,aynı ay içerisinde kiracıdan tutanak karşılığı tahsil edilerek, idareye gelen faturalarda mahsup edilir. Sayaç okuma tutanakları yükleniciye tebliğinden itibaren 15 gün içinde ödenecektir. Geciktirilmesi halinde mevzuatta belirtilen gecikme cezası uygulanacaktır. Belirlenen ücretlerin en geç bir ay içinde ödenmemesi halinde sözleşmenin fesih sebebi sayılacaktır.

**k-** Kafeterya müşterilerinin kullandığı WC'lerin temizliği ile kafeterya  evre temizliğinden kiracı sorumludur. Sigara içme yasağı ile ilgili kanun hükümlerine uyulmak zorunluluğu vardır. Her türlü kanuni yaptırımlardan yüklenici sorumludur.

**l-** Kültür Merkezi hizmet binasının ‘‘ Yapı Kullanım İzin Belgesi’’ bulunmadığından, bünyesinde yer alan kafeteryanın kiralanmasında İhale üzerinde kalan yüklenici diğer kurumlardan alacağı ruhsat v.b.belgelerde, kiralanacak olan kafeterya ile ilgili Yapı Kullanım İzin Belgesi istenmesi halinde bu belgenin bulunmaması nedeniyle,Yüklenici İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünden herhangi bir hak talebinde bulunamaz.İşletme ruhsatı alınması yüklenicinin sorumluluğundadır.

**m-** Binada yapılacak kapsamlı onarım ve tadilatlarda, söz konusu tadilatlar kafeteryanın faaliyetini olumsuz etkileyecek olursa ve yüklenici bu sürede hizmeti durduracağını yazılı olarak talep ederse faaliyetin kısıtlandığı süreler sözleşme süresine eklenecektir.

#### **Madde 11- HÜKÜM BULUNMAYAN HALLER**

İş bu sözleşme ve eklerinde hüküm bulunmayan hallerde, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine, bu kanunda hüküm bulunmaması halinde ise, genel hükümlere göre hareket edilir.

#### **Madde 12- YETKİLİ MAHKEME VE İCRA DAİRELERİ**

İş bu sözleşmenin uygulanmasından doğacak her türlü ihtilaf vukuunda Ankara mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

#### **Madde 13- YÜRÜRLÜK**

Bu sözleşme 13 (On  ) maddeden ibaret olup, İdare ve Yüklenici tarafından tam olarak okunup anlaşıldıktan sonra tarihinde bir nüsha olarak imza altına alınmıştır. Ayrıca İdare, Yüklenicinin talebi halinde sözleşmenin "aslına uygun idarece onaylı suretini" düzenleyip Yükleniciye verecektir.

İdare Adına

Yüklenici Adına