|  |
| --- |
| **İHALE DOSYA NO: 2018-18** |

**ADAPAZARI BELEDİYESİ**

**İHALE ŞARTNAMESİ**

**MADDE 1-TAŞINMAZ BİLGİLERİ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| İli | Sakarya | Yüzölçümü (m2) | 1.920,67 |
| İlçesi | Adapazarı | Pafta No | 29-L-II |
| Mahalle/Köyü | Cumhuriyet | Ada No | 78 |
| Cadde/Sokak/Meydan | - | Parsel No | 233 |
| Mevkii | - | Kapı No |  |
| Kiralanacak taşınmazın Niteliği | Kültür Merkezi içindeki bağımsız bölüm |  |  |

**MADDE 2-İHALENİN KONUSU**

 Mülkiyeti Belediyemize ait Cumhuriyet Mahallesi, 78 Ada, 233 nolu taşınmaz üzerine inşa edilmiş olan Belediye Kültür Merkezi'nin toplantı salonu hariç diğer bölümlerinin bir bütün halinde işletme hakkının 10 yıllığına kiralanması işi ihalesidir.

 İhale, Adapazarı Belediyesi Encümenince, 11/04/2018 tarih çarşamba günü saat 14:00’da Encümen Salonunda yapılacaktır.İhaleye katılabilme şartları için gereken belgeler ihale günü en geç saat 14:00’e kadar Adapazarı Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğüne teslim edilecektir.

 Sadece tekliflerin iadeli taahhütlü olarak posta ile gönderilmesi durumda teklif zarfı ve belgelerin ihale günü en geç saat 14:00’e kadar Adapazarı Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğüne ulaşması şarttır.Postadaki gecikmeler dikkate alınmayacaktır.

**MADDE 3-İHALE USULÜ:**

 İhale, 11/04/2018 çarşamba günü saat 14.00 da Adapazarı Belediyesi Encümenince; amacına uygun olarak kullanılmak üzere 10 yıllığına kiralanması işi; 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 36. maddesine göre Kapalı Teklif Usulü ile yapılacaktır.

**MADDE 4-MUHAMMEN BEDEL, ŞARTNAME VE GEÇİCİ TEMİNAT, NAKDİ TEKLİF:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **KİRALAMA****ŞEKLİ** | **KİRALAMA****SÜRESİ (AY)** | **KİRA** **BEDELİ (AYLIK)** | **MUHAMMEN****BEDEL** | **GEÇİCİ TEMİNAT BEDELİ(%3)** | **NAKDİ TEKLİF** |
| AYLIK | 120 | 24.500,00TL+KDV (%18) | 2.940.000,00TL+KDV (%18) | 88.200,00TL | 294.000,00TL |

Şartname bedeli 1.000,00TL dır.Şartname bedeli her durumda iade edilmez.(Sadece Belediye Encümeni tarafından ihale yapılmadığı takdirde; Şartname bedeli geri iade edilir.)

**MADDE 5-ŞARTNAME, TEMİNAT VE NAKDİ TEKLİFE İLİŞKİN ESASLAR:**

 **Geçici, kesin teminat ve nakdi teklif olarak kabul edilecek değerler şunlardır;**

a)**Türk Lirası (nakit olarak);** makbuz karşılığında Belediyemiz veznesine yatırılabileceği gibi, Halkbank TR56 0001 2009 5850 0016 0003 01 nolu hesaba da yatırabilir.

b)**2886 sayılı kanunun 27. maddesine uygun olarak düzenlenmiş banka teminat mektupları;**

Üzerine ihale yapılmayanların geçici teminat ve nakdi teklif bedelleri iade edilir.

İhale üzerine kalan istekli sözleşme imzalamaktan vazgeçerse, yatırdığı geçici teminat bedeli irat olarak kaydedilecektir.

Şartname bedeli geri ödenmez.Kesin teminat bedeli ise; kesinleşen ihale bedelinin %6’sıdır.

 **MADDE 6-İHALE USULÜNE İLİŞKİN ESASLAR:**

Kapalı teklif usulünde teklifler yazılı olarak yapılır.Teklif mektubu, bir zarfa konulup kapatıldıktan sonra zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı ve tebligata esas olarak göstereceği açık adresi yazılır.Zarfın yapıştırılan yeri istekli tarafından imzalanır veya mühürlenir.Bu zarf geçici teminata ait alındı veya banka teminat mektubu ve istenilen diğer belgelerle birlikte ikinci bir zarfa konularak kapatılır.Dış zarfın üzerine isteklinin adı ve soyadı ile açık adresi ve teklifin hangi işe ait olduğu yazılır.

 Teklif mektuplarının istekli tarafından imzalanması ve bu mektuplarda şartname ve eklerinin tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesi, teklif edilen fiyatın rakam ve yazı ile açık olarak yazılması zorunludur. Bunlardan herhangi birine uygun olmayan veya üzerinde kazıntı, silinti veya düzeltme bulunan teklifler reddolunarak hiç yapılmamış sayılır.

 Teklifler ilanda belirtilen saate kadar, sıra numaralı alındılar karşılığında Komisyon Başkanlığına verilir.Alındı numarası zarfın üzerine yazılır.Teklifler iadeli taahhütlü olarak da gönderilebilir.Bu takdirde dış zarfın üzerine Komisyon Başkanlığının adresi ile hangi işe ait olduğu, isteklinin adı ve soyadı ile açık adresi yazılır.Posta ile gönderilecek tekliflerin ilanda belirtilen saate kadar Komisyon Başkanlığına ulaşması şarttır.Postadaki gecikme nedeniyle işleme konulmayacak olan tekliflerin alınış zamanı bir tutanakla tespit edilir.Komisyon Başkanlığına verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınamaz.Tekliflerin açılma saati gelince, kaç teklif verilmiş olduğu bir tutanakla belirtildikten sonra dış zarflar hazır bulunan istekliler önünde alınış sırasına göre açılarak, istenilen belgelerin ve geçici teminatın tam olarak verilmiş olup olmadığı aranır. Dış zarfın üzerindeki alındı sıra numarası iç zarfın üzerine de yazılır.

 Belgeleri ile teminatı usulüne uygun ve tam olmayan isteklilerin teklif mektubunu taşıyan iç zarfları açılmayarak başkaca işleme konulmadan, diğer belgelerle birlikte kendilerine veya vekillerine iade olunur. Bunlar ihaleye katılamazlar.

 Teklif mektuplarını taşıyan iç zarflar açılmadan önce, ihaleye katılacaklardan başkası ihale odasından çıkarılır. Bundan sonra zarflar numara sırası ile açılarak, teklifler Komisyon Başkanı tarafından okunur veya okutulur ve bir listesi yapılır.Bu liste Komisyon Başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır.

 Şartnameye uymayan veya başka şartlar taşıyan veya üzerinde kazıntı, silinti veya düzeltme bulunan teklif mektupları kabul edilmez.

 Kapalı teklif usulü ile yapılan artırma ihalelerinde; geçerli en yüksek teklifin altında olmamak üzere, oturumda hazır bulunan isteklilerden sözlü veya yazılı teklif alınmak suretiyle ihale sonuçlandırılır.

 Ancak, geçerli teklif sayısının üçten fazla olması durumunda bu işlem, geçerli en yüksek teklif üzerinden, oturumda hazır bulunan en yüksek üç teklif sahibi istekliyle, bu üç teklif ile aynı olan birden fazla teklifin bulunması halinde ise bu istekliler dahil edilmek suretiyle yapılır.

 Komisyon, uygun gördüğü her aşamada oturumda hazır bulunan isteklilerden yazılı son tekliflerini alarak ihaleyi sonuçlandırabilir. Bu husus, ihale komisyonunca ikinci bir tutanakla tespit edilir.

**MADDE 7-İHALE ONAY SÜRECİ**

 Belediye Encümeni tarafından alınan ihale kararları ita amirlerince, karar tarihinden itibaren en geç 15 iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir.İta amirlerince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

 İta amirlerince onaylanan ihale kararı, onaylandığı günden itibaren en geç 5 iş günü içinde müşteri veya vekiline imzası alınmak suretiyle bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla adresine postalanır.Mektubun postaya verilmesini takip eden yedinci gün, kararın müşteriye veya vekiline tebliğ tarihi sayılır.

İstekli, İhalenin onaylanıp kesinleşmesi ve tarafınıza tebliğ tarihinden itibaren 15 (Onbeş) gün içerisinde sözleşme imzalamaya ve ilgili daireye vermeye mecburdur.Bu mecburiyete uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale fesh edilerek geçici teminatı irad kaydedilecektir.

**MADDE ÖDEMELER 8-**

İhale sonucunda kesinleşen bedel üzerinden olmak üzere 1 yıllık kira bedeli sözleşme imza tarihini takip eden günden başlayarak 5 (beş) iş günü içerisinde ödenecektir.1yıllık kira bedeli peşinen ödenmiş ise; nakdi teklif iade edilir.Kiralayan tarafından (5 günlük süre içerisinde) talep edilmesi halinde nakdi teklif bedeli 1 yıllık kira bedeline mahsup edilebilir.5 Günlük süre içerisinde kira bedelinin yatırılmaması, mahsup talebinde bulunulmaması halinde mahsup işlemi İdarece re'sen yapılabilir.

1 Yıllık süre içerisinde kira sözleşmesinin taraflarca herhangi bir nedenle fesih halinde ve kiralanan yerin tahliyesi ile peşim ödenen kira bedelinin kalan süreye ait kısmı gecikmesiz olarak iade edilecektir.

Takip eden yıllar kira bedelleri ise, bir önceki yıl kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca yayımlanan Üretici Fiyatları Endeksi (Üfe- bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında arttırılacak olan bedel üzerinden aylık ödemeler şeklinde yapılacaktır.

Kira bedelleri aylık ödemeler halinde Belediyemiz veznelerine yatırılacağı gibi Halkbank TR56 0001 2009 5850 0016 0003 01nolu hesaba yatırılabilir.Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine, 21/07/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

**MADDE 9-**

Belediye Encümeni, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Encümenin ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez.

**MADDE 10-**

 Sözleşme tarihinden itibaren 5 yıl dolmadan (hastalık, iflas ve benzeri sebepler hariç), kiralanan yer bir başkasına devredilemez, üçüncü kişilere verilemez, ortak alınamaz kiralama konusunda değişiklik yapılamaz.Bu durum tespit edildiğinde Belediye Encümeni tarafından hiçbir ihbar ve ihtara gerek kalmaksızın sözleşme tek taraflı fesh edilir.

 Kiralama süresinde 5 yıl dolması durumunda ise Adapazarı Belediye Encümeninin yazılı muvaffakatını almadan kiralanan yer bir başkasına devredilemez, üçüncü kişilere verilemez, ortak alınamaz kiralama konusunda değişiklik yapılamaz.Bu durum tespit edildiğinde Belediye Encümeni tarafından hiçbir ihbar ve ihtara gerek kalmaksızın sözleşme tek taraflı fesh edilir.

**MADDE 11-**

 İhaleye verilen taşınmaz ile ilgili Belediyemizce yapılacak imar uygulaması, plan tadilatı, proje değişikliği, revizyon çalışması v.b.düzenlemeler yapılması halinde belediyemizce yapılacak yazılı ihtardan sonra 30 gün içinde kiracı tarafından hiçbir hak, talep ve tazminatta bulunmaksızın tahliye edilecektir.

**MADDE 12-**

 Taşınmazın ana yapısına ait onarımlar (tesisat, çatı vb.) belediyeye ait olacak, diğer her türlü tadilat, tamirat Belediyenin muvafakatine bağlı olacak bu durum söz konusu masrafların bedeli müstecir tarafından karşılanacak ve her türlü tahliye halinde bu bedeller Belediyeden talep edilmeyecektir.

**MADDE 13-**

 İhaleye verilen taşınmaz yerin elektrik, su ve doğalgaz abonelikleri, ÇTV vergisi, ilan ve reklam vergisi, işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı, damga vergisi, sözleşme karar pulu v.b kiralama süresince yapılacak her türlü yapım, tamir, bakım, onarım masrafları kullanıcıya aittir.Ayrıca elektrik, su, doğalgaz vb. abonelikleri 15 gün içerisinde yüklenici üzerine almak zorundadır ve sözleşmelerin bir örnekleri idareye ibraz edilecektir.Aksi takdirde kullanıma kapatılacaktır.Yapılan her türlü yapım eksiksiz olarak kiralama süresi sona erdiğinde hiçbir hak talep edilmeksizin kiralanan yer idareye bırakılacaktır.

**MADDE 14-**

 Kiraya verilen yer; bina ise kiracı, temizlik, sağlık koşullarına uygun, sabotaj, yangın (yangın sigortası yapılması: kiralama sözleşme yapıldığı tarihten itibaren 15 gün içerisinde yapılacak; yapılmaması halinde Madde 21 bahsedilen cezai işlem uygulanacaktır.) gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri almak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya, badana gibi onarımını yapmak, tedbirsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyanı idareye ödemek zorundadır.Ayrıca kiracı taşınmazı teslim aldığı tarihten, İdareye teslim ettiği güne kadar çevre veya üçüncü kişilere vereceği her türlü zarar ve ziyandan sorumlu olacaktır.

**MADDE 15-**

 İhaleye konu yerde uyuşturucu madde ve ahlaka mugayir davranışlara izin verilemez.Bu hususun kolluk kuvvetlerince ve zabıta görevlilerimiz tarafından tespiti halinde 2886 sayılı yasanın 75. maddesi hükümlerine göre işlem yapılacak, taşınmaz tahliye ettirilecektir.Belediye tarafından tahliyeye ilişkin olarak yapılacak bütün masraflar tahsis iptaline sebep olan işletmeciden tahsil edilecektir.

**MADDE 16-**

Kiracının fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi durumunda 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 62 inci maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın idarece feshedilerek kesin teminatı gelir kaydedilir.

**MADDE 17-**

 Ölüm halinde varislerin muvafakati ile varislerinden birine intikal eder.Kiralanan yeri alacak varis diğer mirasçıların muvafakatini bildirir.Noter senedini ölüm tarihinden itibaren (1) ay içinde Adapazarı Belediyesi Başkanlığına bildirmek zorundadır.

**MADDE 18-**

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

**MADDE 19-**

İşletme mücbir sebepler dışında kapalı tutulmayacaktır.

**MADDE 20-**

Şartname ve sözleşme kapsamında yerinde yapılan incelemelerle işletmecinin göz ardı ettiği, şartları yerine getirmediği durumlar idare tarafından tutanakla tespit edilecektir.İdare üç ayrı tutanak tuttuğunda sözleşme fesh edilecektir.

**MADDE 21-**

Yer teslim tutanağı sonrası kiracı şartnamede yazılı bütün maddeleri eksiksiz olarak yerine getirip 45 gün içerisinde kiralanan yeri faaliyete geçirmek zorundadır.Aksi takdirde aylık kira bedelinin günlük kira bedeline isabet eden oranda ceza alınır.(1 ay 30 gün olarak kabul edilir)

**MADDE 22-**

 Yukarıdaki maddelerden herhangi birine uymamak sözleşmeye fesh etme sebebi sayılarak sözleşme tek taraflı olarak fesh edilip kesin teminat irad kaydedilecektir.Kiracının kira, vesair borçları teminatlarından mahsup edilemez varsa mevcut borçları ayrıca tahsil edilecektir.

**MADDE 23-**

Gerektiğinde ihtilaflı hal mercii Sakarya İcra Daireleri ve Mahkemeleridir.

 Bu şartnamede hüküm bulunmayan hallerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri uygulanır.

Şartnamenin tatbikinden doğacak her türlü ihtilaf, Sakarya Mahkemeleri nezdinde ve 2886 sayılı kanun hükümleri çerçevesinde halledilecektir.

**MADDE 24-**

Bu işin ihalesinde teminatı yakan gerçek yada tüzel kişi, işin tekrar ihale edilmesi halinde, ihaleye iştirak edemez.

**MADDE 25-**

İhaleye katılacak kişi veya kuruluşlar ihale günü, en geç saat 14.00’e kadar aşağıdaki belgeleri Belediyemiz Yazı İşleri Müdürlüğüne teslim edeceklerdir.

**A) GERÇEK KİŞİLERDEN :**

**1**- Şartname ekinde mevcut olan Teklif Mektubu ( İmzalı)

**2**-Nüfus cüzdan sureti,

**3**-Nüfus kayıt örneği (İkametgah belgesi),

**4**-Geçici teminatı yatırdığına dair belge,

**5**-Temsil durumunda; noter tasdikli vekaletname ve vekalet edene ait imza beyannamesi,

**6**-Şartname aldığına dair belge,

**7**- Nakdi teklif yatırdığına dair vezne alındısı veya banka dekontu,

**8**-Adapazarı Belediyesine borcu olmadığına dair belge (Mali Hizmetler Müdürlüğünden)

**B) TÜZEL KİŞİLERDEN :**

**1**- Şartname ekinde mevcut olan Teklif Mektubu ( İmzalı)

**2**-Tüzel kişinin siciline kayıtlı bulunduğu idareden (Dernekler Müdürlüğünden, Ticaret veya Sanayi Odasından, Ticaret Sicili Müdürlüğünden, Vakıflar Bölge Müdürlüğünden, İdare merkezinin bulunduğu yer mahkemesinden veya ilgili makamdan) ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış, tüzel kişinin siciline kayıtlı olduğuna dair belge,

**3**-Şirketlerden; Noter tasdikli imza sirküsü,

**4-**Vakıflardan; ihaleye katılmak üzere yetkili organ tarafından alınmış kararın aslı veya noter tasdikli sureti ve ihaleye katılmak üzere yetkilendirilen kişinin noter tasdikli imza sirküsü,

**5**-Derneklerden; ihaleye katılmak üzere yetkilendirdiği kişiyi belirten karar defterinin ilgili sayfasının noter tasdikli sureti ve yetkilinin noter tasdikli imza beyannamesi,

**6**-Derneklerden; dernek tüzüğünün noter tasdikli sureti,

**7**-Geçici teminatı yatırdığına dair belge,

**8**-Temsil durumunda; Noter tasdikli vekaletname ve vekalet edene ait imza beyannamesi,

**9**-Şartname aldığına dair belge,

**10-** Nakdi teklif yatırdığına dair vezne alındısı veya banka dekontu,

**11-**Adapazarı Belediyesine borcu olmadığına dair belge (Mali Hizmetler Müdürlüğünden)

**MADDE 26-** İş bu şartname 26 madde ve 4 sayfadan ibaret olup, şartname ve yapılacak sözleşme birbirinin ayrılmaz ekidir.

**ŞARTNAME EKİ:** Teklif Mektubu Örneği

####  UYGUNDUR

 **…./04/2018**

 **Osman Nuri EKER**

 **Mali Hizmetler Müdürü**

**.../04/2018 tarihinde saat 14:00’de 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’na göre kiralama ihalesi olan Adapazarı Belediyesi’ne ait özellikleri belirtilen gayrimenkulün şartnamesini tamamen okuyup kabul ettiğimi imza ve beyan ederim.**

**İsteklinin Adı Soyadı veya Ünvanı :**

**Tebligat Adresi :**

**Tel :**

**İmza :**