

TARIM İŞLETMELERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

GAZİ SOSYAL TESİSLERİNDE YER ALAN 16.660 M² AÇIK
ALAN İLE 1.714 M² KAPALI ALANIN KİRAYA VERİLMESİ
İŞİNE AİT TEKNİK ŞARTNAME

TARIM İŞLETMELERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

GAZİ SOSYAL TESİSLERİ 16.660 M² AÇIK ALANI İLE 1.714 M² KAPALI ALANIN KİRAYA VERİLMESİ İLE İLGİLİ TEKNİK ŞARTNAME

1- Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğü (TİGEM) Gazi Sosyal Tesisleri Yerleşkesinde 8619 ada 13 no'lu parselde yer alan, 16.660 m² büyüklüğündeki açık alan ile 1.714 m² büyüklüğündeki kapalı alan (Toplam 18.374 m²) mevcut haliyle kiraya verilecektir.

Kira süresi 5 (Beş) yıldır. Bu süre, kiracının talebi ve TİGEM'in de uygun görmesi halinde aynı şartlarda 5 (Beş) yıl daha uzatılabilecektir. İş bu teknik şartnamede; kiralama ihalesini yapan, Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğü "TİGEM", kapalı ve açık alanı kiralayanlar "KİRACI", ihaleye teklif veren ve ihaleye iştirak edenler ise "İSTEKLİ" olarak adlandırılmıştır.

2- Kapalı alan; depo giyim, gıda, temizlik, dayanıklı tüketim malları, küçük ev aletleri mağazacılık ve fast food, lokanta/restoran hizmetleri, kreş, özel okul, dersane vb. faaliyetlerde kullanılabilecektir. Açık alan ise çay bahçesi, kır bahçesi, fast food lokanta/restoran, çocuk eğlence parkı vb. gibi faaliyetlerde kullanılabilecektir. İstekliler, ihaleye girerken, iş bu teknik şartnamede isimleri yazılı yapacakları ticari faaliyet alanlarına ilişkin projelerini, TİGEM İhale Komisyonuna sunacaklardır. TİGEM'e sunulan projeler ile ilgili ticari faaliyetlerini yapabilmek için Kurum ve Kuruluşlardan gerekli izin ve ruhsat alma sorumluluğu kiracıya aittir. TİGEM'e sunulacak projelerin, Kurum ve Kuruluşlardan onay alıp alamayacağı hakkında gerekli araştırma ve soruşturma sorumluluğu da isteklilere ve kiracıya ait olup; Kiracı tarafından gerekli izin ve ruhsatları alınamayan projelerden TİGEM sorumlu değildir. Ayrıca TİGEM'in bu hususlarda herhangi bir taahhüdü de yoktur. Kiracı, bu hususlarda TİGEM'den herhangi bir hak ve tazminat talebinde de bulunmayacaktır.

3- Kiraya verilen açık ve kapalı alanlar, ihale tarihinden önce isteklilerin görmüş olduğu haliyle kiraya verilecektir. TİGEM, bu alanlarda bulunan demirbaş malzeme, bina, ağaç vb. varlıkları görevlendireceği komisyon tarafından tutanakla teslim edecektir. (Kira sözleşmesi bitiminde de bahse konu alanlar ve müştemilatlar TİGEM'in görevlendireceği komisyon tarafından teslim alınacaktır.

4- Kiralanan alan 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu çerçevesinde 1.Derece Doğal ve Tarihi Sit Alanı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle kiralanan alan içerisine öncelikle TİGEM'den sonrasında ise yetkili kurum ve kuruluşlardan izinsiz olarak sabit veya sökülüp takılabilir (prefabrik, portatif vb.) hiçbir yapı inşa edilemeyecek ve mevcut binaların fiziki yapılarında hiçbir eksilmeye meydan verilmeyecektir.

5- Kiralanan alanda yapılacak her türlü bina ve müştemilatın bakım ve onarımları (elektrik, su, doğalgaz, internet, telefon vb. tesisatı, kameralı güvenlik sistemleri, kanalizasyon, sıva, boya, badana, çit, çatı, otopark, çevre vb.) kiracıya aittir. Kira sözleşme süresi içerisinde, TİGEM tarafından yapılan kontroller neticesinde tespit edilen noksanlıklar; verilecek süre içerisinde, kiracı tarafından yapılacaktır. TİGEM tarafından tespit edilen bakım ve onarımların kiracı tarafından hiç yapılmaması veya eksik yapılması halinde; söz konusu bakım ve onarımlar, TİGEM tarafından kiracı adına yaptırılacak ve bedeli kiracıya fatura edilecektir. Kiralanan alanlardaki mevcut bina ve tesisler bakımlı ve çalışır durumda kira süresi sonunda TİGEM'e teslim edilecektir. Kira müddeti sonunda, TİGEM yetkililerince yapılan kontrollerde tespit edilen noksanlıklar kiracı tarafından giderilinceye kadar teminatları iade edilmeyecektir.

6- Kiracı, TİGEM'den ve diğer resmi makamlardan alacağı izinler neticesinde kira müddeti içerisinde, kiralanan alanlarda yapmış olduğu proje masrafları, bakım-onarım ve tadilatlar için, yapacağı harcamaları kira bedelinden düşemeyecek ve sonradan herhangi bir hak talebinde de bulunmayacaktır.

7-Kiralanan alanların kullanımından dolayı meydana gelecek çevre kirliliğinden kiracı sorumludur. Ayrıca kiralanan alanlarda TİGEM'den izin alınmadan ağaç kesilmeyecek ve budanmayacaktır. Kiralık alanlarda yer alan yol ve zeminler kullanılacak ve yeni yaya ve araç yolları yapılmayacaktır.

8- Kiracı; kiralamış olduğu alanda kira süresi içerisinde yapacağı faaliyetler sırasında çalıştıracağı kişilere, üçüncü şahıslara ve TİGEM'e vereceği her türlü zararlardan (ölüm, iş kazası, maddi ve manevi vb.) doğrudan sorumludur.

9- Kiralanan alanlarda, insan sağlığına zarar verebilecek ve çevreyi kirlletici unsurların (İnşaat Malzemesi, Demir, Çimento, Boya, yanıcı ve parlayıcı, patlayıcı, vb.) depolanması ve satışı yapılmayacaktır.

10- Kiralanan alanlarda, TİGEM'in veya TİGEM'in diğer kullanıcılarının kullandığı ortak alanların (yollar, otopark vb.) aydınlatma giderleri ortak tahsil edilecektir.

11- Kiracı, doğalgaz, elektrik, su, internet, telefon vb. her türlü abonelikleri kendi adına yaptıracaktır.

12- Kiracının, kiralanan alanı kiralama amaç ve faaliyetlerine uygun bir şekilde sözleşme ve şartname hükümleri çerçevesinde yerine getirip getirmediğini denetleme yetkisi TİGEM'e aittir.

13- Kiralanan bölüme ait elektrik, su, doğalgaz, telefon, internet, kanalizasyon vb. her türlü arızalar kiracı tarafından yaptırılacaktır. Kullanım sırasında alt yapıya (su, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon, Telefon, İnternet vb.) verilecek zararlardan kiracı sorumludur. Kiracı, kullandığı elektrik, su, doğalgaz, internet ve telefon vb. bedellerini her ay ilgili yerlere yatırmak zorundadır. Gecikmeden doğacak her türlü sorumluluk kiracıya aittir.

14- Kiracıya teslim edilen açık ve kapalı alanlara; yaya ve her türlü araç giriş ve çıkışı, TİGEM'in uygun gördüğü güzergâhtan yapılacaktır. TİGEM, bu yol güzergâhlarını gerekli görmesi halinde sonradan değiştirme hakkına sahiptir. Yapılan değişikliklere kiracı itiraz edemeyecektir. Kullanılan bu güzergâhların her türlü güvenliği, kiracı tarafından sağlanacaktır.

15- Kiracı ve müşterileri, TİGEM Sosyal tesislerinde yer alan Konuk evi, Lojmanlar, İdare Binaları ve Ambarlara giden dâhili yolları kesinlikle kullanmayacaktır. Kiracı hiç bir halde TİGEM tesislerindeki belirtilen bu yolları kullanmayı talep etmeyecektir.

16- Kiralanan alana dair otopark ile yollar, ağaçlar ve çevresinin bakım, onarım, temizlik ve güvenliğinden, kiracı sorumlu olacaktır. Konu hakkında her hangi bir ihtilafa düşülmesi halinde, anlaşmazlıkların çözümünde karar mercii TİGEM'dir.

17- Kiralanan alanlara isabet eden emlak vergisi dışındaki vergiler (çevre temizlik vergisi, yürürlükteki diğer ve yeni ihdas edilecek vergiler) kiracıya aittir.

18- Kiralanan bu alanlarda her türlü alkollü içki satışı ve içilmesi ve uygunsuz davranışlarda bulunulması yasaktır. Buna ilişkin her türlü sorumluluk kiracıya aittir.

19- Kiracı tarafından, kiralanan alan içinde veya dışında, TİGEM'e ait isim ve amblemler kesinlikle kullanmayacaktır.

20- Kiralanacak bu açık ve kapalı alanlarda düğün, nişan, sünnet merasimi, hayvan kurbanlık pazarı vs. yapılmayacaktır.

21- Kiracı, kiralama amacına uygun bütün faaliyetlerini bizzat kendisi yapacaktır. TİGEM'in yazılı izni olmaksızın kiraladığı alanın bir kısmını veya tamamını hiçbir suretle bir başkasına devir ve temlik edemeyecek ve kiraya veremeyecektir.

22- Kiracı, yapacağı faaliyetlere ilişkin her türlü izin ve ruhsatı, izin ve ruhsatın özelliğine göre ilgili kamu kurum ve kuruluşları ile belediyelerden almak zorundadır. TİGEM, bu izin ve ruhsatların alınmasından sorumlu değildir. İzin ve ruhsat alınmamasından dolayı gelebilecek her türlü cezai sorumluluk kiracıya ait olacaktır. İzin ve ruhsat alınmasına yönelik tüm gereklilikler kiracı tarafından yerine getirilecektir.

23- Kiracı, sunacağı tüm projeler için öncelikle TİGEM'den izin alacaktır. Daha sonrasında ise ilgili Belediye, Makam ve Ankara I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve Ankara I Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu, Milli Parklar, gerektiğinde ÇED (*Çevresel Etki Değerlendirme Raporu*) raporu vs. ilgili yerlerden gerekli izinleri ve ruhsatları kendisi alacaktır. Kiralanan alanda yapılacak ticari faaliyetler ile ilgili gerekli izin ve ruhsatların alınmamasından TİGEM sorumlu değildir. Kiracı, bu hususlarda TİGEM'den herhangi bir hak ve tazminat talebinde bulunmayacaktır.

24- Kiracı, kiralanan alanın güvenliği ile ilgili tedbirleri alırken, çalıştıracığı personel konusunda TİGEM'i bilgilendirecektir.

25- Kamyon ve benzeri araçların yük indirme ve bindirme işleri, 06.00 - 10.00 saatleri arasında yapılacaktır.

26- Kiralanan açık ve kapalı alanlarda yapılacak faaliyetler için gerekli olan her türlü işyeri evraklarını hazırlamak, gerekli tüm harç ve masrafları karşılamak, ilgili Makamlardan gerekli ruhsat ve izinleri almak kiracıya aittir.

27- Kiracı, kira müddeti içerisinde, kiralanan alanlarda yapmış olduğu bakım-onarım, ilave tadilatlar ve düzenlemeler için, yapacağı harcamaları kiradan düşemeyecek olup, sonradan herhangi bir hak iddiasında da bulunmayacaktır. Yapılan taşınmaz nitelikteki tüm yatırımlar kira süresi sonunda TİGEM'e kalacaktır.

28- Kiralanan alanda kiracı personelinin çalışmaları esnasında; 6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ile ilgili yönetmelik esaslarına göre iş güvenliği ve oluşabilecek kazalardan, TİGEM'e ve üçüncü şahıslara vereceği zararlardan kiracı sorumludur. TİGEM'in bu konuda herhangi bir yükümlülüğü yoktur. Çalıştırdığı personel ile ilgili olarak yasalardan kaynaklanan (SGK, Güvenlik soruşturması vb.) her türlü iş ve işlemlerin yerine getirilmesi ve takibi kiracıya aittir.

29- Kiracı, doğalgaz, elektrik, su, telefon, internet vb. bütün abonelikleri kendi adına yaptıracaktır. Mevzuat gereği, kiracılara süzme sayaç vb. şekilde elektrik verilmesi mümkün olmadığından, kiracı, kiraladığı arazi üzerindeki bütün binaları, yer altı ve yer üstü düzenlerini, enerji nakil hatları, kanalizasyon, telefon ve internet hatları, doğalgaz, su hatları ve tesisleri, yolları, kanalları vb. teslim aldığı şekilde korumayı, idame ettirmeyi, gerekli bakımlarını sağlamayı kabul ve taahhüt eder. Bu bina ve tesisatlarda yıkılma tehlikesi geçirenler veya zaman içerisinde yıprananlar, kiracı tarafından tamir ettirilir.

30- Kiracı, kiraladığı alan üzerinde bulunan enerji hatları, yol, su, doğalgaz ve kanalizasyon, telefon, internet vb. alt yapı tesislerinde kanuni mecburiyetin dışındaki değişiklikler için TİGEM'den yazılı izin alacaktır. Kanuni değişikliklerde ise TİGEM'e bilgi verilecektir.

31- Üçüncü şahıslara karşı gayrimenkul ve tesislerle ilgili her türlü kira, intifa, sulh, ibra ve feragat yetkisi sadece TİGEM'e aittir. Ayrıca kiracı, TİGEM'in uygun görmesi halinde bu şartname hükümlerine aykırılık içermeyecek şekilde alt kiracılık ilişkisi kurabilir.

32- Kiracı, kira dönemi içerisinde doğabilecek adli, idari ve mali yükümlülükleri kabul eder.

Yapacağı faaliyetler ile diğer iş ve işlemlerine ait Sosyal Güvenlik primi, vergi, fon, harç, stopaj ve her türlü mali ve cezai yükümlülükler kiracıya aittir. Kira döneminin sona ermesi bu yükümlülüklerini ortadan kaldırmaz.

33- Kiracının, kiraya verilen alanları TİGEM’ce kabul edilen ve ilgili Kurum ve Kuruluşlardan da gerekli izin ve ruhsatları alınan projeler dışında kullandığının TİGEM’ce tespit edilmesi halinde, tek taraflı olarak sözleşmeyi fesih ve kati teminatı irat kaydetme ve zararların tazmini için kanuni yollara başvurma hakkı TİGEM’e aittir. Kiracı, bu durumda hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunamaz.

34- TİGEM, ihtiyaç duyduğunda kiraya verilen alan üzerindeki faaliyetler konusunda denetim hakkına sahiptir. TİGEM’in görevlendireceği personel, kiracı yetkilileri ile birlikte, Kiracının çalışmalarının - tadilat, tamirat vs.- kiralanan alanın sözleşme kapsamında kullanılıp kullanılmadığını kontrol ederek, rapor tanzim edilecektir. Tespit edilen eksiklikler 15 (on beş) gün içerisinde kiracı tarafından düzeltilecektir.

35- Kiracı, kiraya verilen alan üzerinde yapacağı faaliyetlerin TİGEM tarafından denetimi sırasında, talep edilen her türlü bilgi ve belgeleri vermek zorundadır. TİGEM tarafından yapılacak denetim ve incelemelere esas olmak üzere ilgili kişilerden bilgi ve belge almaları hususlarında yardımcı olunacak, bu çalışmalar için kendilerine gerekli ortam sağlanacaktır.

36- Kira sözleşmesinin TİGEM tarafından haklı feshi veya kiracının haksız feshi halinde ilgili ayın sonuna kadar geçecek süre için peşin ödenen kira bedeli geri ödenmez.

37- Kiracı, kiraladığı alanları; kiralama sözleşmesi imzalamadan önce, kira süresinin sonunda kayıtsız şartsız tahliye edeceğine dair tahliye taahhünamesini TİGEM’e teslim edecektir. Kiracı, kiraladığı alanın dışına taşması ya da izinsiz hareket etmesi ve uyarılara uymaması durumları tahliye sebebi sayılacaktır.

38- Yürürlüğe giren veya yürürlükte olan kanunlar çerçevesinde söz konusu alan ile ilgili kısıtlamalardan TİGEM sorumlu değildir. Kiracı, bunun gereğini yapmakla hükümlüdür ve herhangi bir hak talebinde bulunamaz. TİGEM bu gibi durumlarda sözleşmeyi tek taraflı fesih etme hakkına sahiptir.

39- Sözleşme süresi dolmadan Hükümetin, Tarım ve Orman Bakanlığının veya TİGEM Yönetim Kurulunun gördüğü lüzum üzerine; TİGEM Sosyal Tesislerinin veya kiraya verilen alanın kısmen veya tamamen kapatılması, başka bir kamu kurumuna veya özel firmalara devredilmesi ya da kiralınması halinde sözleşme feshedilerek hükümsüz sayılacak ve kiracının kat’i teminatı iade edilecektir. Bu durumda tahliye edilen ayın kira ücreti= (Aylık kira ücreti /30 gün x kiralık olarak kullanılan gün sayısı) üzerinden hesaplanarak alınır. Kiracı, bu durumda idareden herhangi bir hak talebinde bulunamaz. Kiracı, kiraladığı alanları, kendisine TİGEM tarafından verilen süre içerisinde tahliye etmediği veya verilen süre içerisinde teslim etmediği takdirde TİGEM icra yoluyla tahliye ettirmeye yetkili olup; bu yolda sarf olunacak bütün Mahkeme, İcra, Avukat ve diğer masrafları kiracı ödeyecektir.