

TARIM İŞLETMELERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
GAZİ SOSYAL TESİSLER YERLEŞKESİNDE BULUNAN 16.660 M²'Sİ AÇIK VE 1.714 M²'Sİ
KAPALI OLMAK ÜZERE TOPLAM 18.374 M² ALANIN KİRALANMASINA AİT İDARİ
ŞARTNAMEDİR

Bu şartnamede; Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğü “**TİGEM**”, ihaleye katılan gerçek ve tüzel kişiler “**İSTEKLİ**”, ihale sonucunda üzerine ihale kalan gerçek veya tüzel kişilerde “**KİRACI**” olarak adlandırılmıştır.

1-İHALE KONUSU VE ŞEKLİ :

Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğüne ait Gazi Mahallesi Sosyal Tesisler Yerleşkesinde (Orman Çiftliği Mahallesi 8619 ada 13 parsel no’lu taşınmaz üzerinde) bulunan 16.660 m²’si açık ve 1.714 m²’si kapalı olmak üzere toplam 18.374 m² alanın mevcut haliyle kiraya verilmesi işidir. Kapalı ve açık alanda yapılabilecek faaliyetler teknik şartnamede belirtilmiştir.

İhale, pazarlık usulü ile yapılacaktır.

2- İHALENİN YAPILACAĞI YER VE ZAMAN :

İhale, 06/10/2026 günü saat 14:30 da Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğünde (Karanfil Sokak No:62 Bakanlıklar/ANKARA) adresinde, Merkez Alım-Satım ve İhale Komisyonu huzurunda yapılacaktır.

3- İHALEYE GİREBİLME ŞARTLARI :

İhaleye katılmak isteyen firmalarda aşağıdaki şartlar aranır.

- a) Adres Beyanı olması,
- b) Geçici Teminat vermesi,
- c) Ticaret Odası, Sanayi Odası veya ilgili meslek kuruluşuna kayıt olduklarına ve hali hazırda faaliyette bulunduklarına dair ihalenin yapıldığı yıl içerisinde alınmış belge vermeleri,
- d) Firmaların tüzel kişi olması halinde gerekli yetki belgelerinin ve imza sirkülerinin ibraz edilmesi, özel şahıs olması halinde imza beyannamesi verilmesi,
- e) İhale tarihine göre son iki ayda alınmak kaydıyla ihaleye katılacak isteklinin bağlı bulunduğu Vergi Dairesi ve Sosyal Güvenlik Kurumu’na borcunun olmadığına dair alınmış belge vermeleri,
- f) İstekliler, teknik şartnamede belirtilen ticari faaliyet alanlarına ilişkin projelerini İhale Komisyonuna sunacaklardır.

4-İHALEYE KATILAMAYACAKLAR :

Aşağıda sayılanlar doğrudan veya dolaylı veya alt yüklenici olarak, kendileri veya başkaları adına hiçbir şekilde ihalelere katılamazlar.

- a) 4734 sayılı Kanun ve diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar ile 12/4/1991 tarihli ve 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu kapsamına giren suçlardan ve organize suçlardan dolayı hükümlü bulunanlar.
- b) İlgili mercilerce hileli iflas ettiğine karar verilenler.
- c) İdarenin ihale yetkilisi kişileri ile bu yetkiye sahip kurullarda görevli kişiler.
- ç) İdarenin ihale konusu işle ilgili her türlü ihale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve onaylamakla görevli olanlar.
- d) (c) ve (ç) bentlerinde belirtilen şahısların eşleri ve üçüncü dereceye kadar kan ve ikinci dereceye kadar kayın hısımları ile evlatlıkları.
- e) Kişilerin yönetim kurullarında görevli bulunmadıkları veya sermayesinin yüzde onundan fazlasına sahip olmadıkları anonim şirketler hariç (c), (ç) ve (d) bentlerinde belirtilenlerin ortakları ile şirketleri.

f) İhale konusu işin danışmanlık hizmetlerini yapan yükleniciler bu işin ihalesine katılamazlar. Aynı şekilde, ihale konusu işin yüklenicileri de o işin danışmanlık hizmeti ihalelerine katılamazlar. Bu yasaklar, bunların ortaklık ve yönetim ilişkisi olan şirketleri ile bu şirketlerin sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri için de geçerlidir.

g) Sermaye paylarına bakılmaksızın idarenin doğrudan veya dolaylı olarak hissedarı olduğu şirketler, 22/1/2004 tarihli ve 5072 sayılı Dernekler ve Vakıfların Kamu Kurum ve Kuruluşları ile İlişkilerine Dair Kanun kapsamındaki vakıf ve dernekler.

h) TİGEM'in satış ihalelerine katılmaktan yasaklama kararı verilenler.

Bu yasaklara rağmen ihaleye katılan istekliler ihale dışı bırakılarak geçici teminatları gelir kaydedilir. Ayrıca, bu durumun tekliflerin değerlendirmesi aşamasında tespit edilememesi nedeniyle bunlardan biri üzerine ihale yapılmışsa, teminatı gelir kaydedilerek ihale iptal edilir. İkinci ihale yapıldığı takdirde idare aleyhine meydana gelecek zarar ziyanın hükmen tahsili yoluna gidilir.

5- FİYAT :

a) İhale edilecek alanlar ile ihale muhammen fiyatları, aşağıya çıkartılmıştır.

İHALE KONUSU ALANIN ADI	YILLIK MUHAMMEN BEDEL TL/YIL (KDV HARIÇ)	İHALE GEÇİCİ TEMİNATI (%10) (TL)
16.660 M ² Sİ AÇIK VE 1.714 M ² Sİ KAPALI OLMAK ÜZERE TOPLAM 18.374 M ² ALAN	4.964.340,00	496.434,00

b) İhale, 1(bir) parti olarak yapılacak olup; Teklif fiyatları, KDV hariç yaklaşık 18.374 m² kapalı ve açık alanın tamamı için verilecektir.

c) Fiyat Türk Lirasına göre belirlenecektir.

d) Müteakip yılların kira bedeli için Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanan 12 aylık ortalamalara göre Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) oranında artış yapılması kaydıyla tespit edilecektir.

6- TAHMİN EDİLEN BEDEL VE TEMİNATA İLİŞKİN ESASLAR :

a)-İhale ile ilgili geçici teminat tutarı 5(a) maddesinde belirtilmiştir. Geçici teminat mektupları, tekliflerin geçerlilik süresinden en az 30 gün fazla süreli olacaktır (**geçici teminat mektubunun süresi en az 90 gün olacaktır.** Teklif geçerlilik süresinin uzatılması halinde geçici teminat mektuplarının süresi de aynı süreyle uzatılır.)

b)- İhale ile ilgili kat'i teminat, KDV Hariç 1 (Bir) yıllık ihale tutarı kadar olacaktır. Kiracı ayrıca, kira, elektrik, su, yakıt vb. giderlere karşılık olmak üzere KDV hariç 1 (Bir) aylık kira tutarı kadar ilave teminat verecektir.

c)-Geçici teminatın nakit olarak yatırılması durumunda ihalenin başlayacağı saat'e kadar Türkiye Halk Bankası Ankara Kurumsal Şubesindeki TR30 0001 2009 4520 0013 0000 60 IBAN no'lu hesaba yatırılıp alınacak makbuz komisyonumuza ibraz edilecektir.

d)-Teminat olarak kabul edileceği kıymetler aşağıda gösterilmiştir.

1- Tedavüldeki Türk parası,

2- Döviz (İhale günündeki T.C. Merkez Bankası alış kuruna göre TL teminat tutarını karşılamak şartıyla)

3- Banka teminat mektupları,

e)-Kamu kurum ve kuruluşları ile sermayesinin tamamı veya yarısından fazlası kamu sektörüne ait bulunan Kuruluşlarda geçici teminat şartı aranmaz.

f)- Sigorta şirketleri tarafından düzenlenen kefalet senetleri teminat olarak kabul edilmez.

7- TEKLİF MEKTUPLARININ HAZIRLANMASI, VERİLMESİ VE ZARFLARIN AÇILMASI:

a) Teklif mektupları en geç 06/10/2026 günü saat 14.30 'a kadar TİGEM Genel Evrak Servisine elden verilmiş veya bu saatte kadar ulaşacak şekilde postayla gönderilmiş olacaktır. Belirtilen bu saatte kadar adı geçen servise verilmeyen veya ulaşamayan teklif mektupları dikkate alınmayacaktır.

b) Bu şartname ile istenilen tüm ihale yeterlik belgeleri teklif mektubu ile birlikte bir zarfa konulur. Zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı veya ticaret unvanı, tebligata esas açık adresi, **“GAZİ SOSYAL TESİSLER YERLEŞKESİNDE BULUNAN 16.660 M²'Sİ AÇIK VE 1.714 M²'Sİ KAPALI OLMAK ÜZERE TOPLAM 18.374 M² ALANIN KİRAYA VERİLMESİ İLE İLGİLİ TEKLİF MEKTUBUDUR ”** ibaresi ve ihaleyi yapan idarenin açık adresi yazılır. Zarfın yapıştırılan yeri istekli tarafından imzalanarak mühürlenir veya kaşelenir.

c) Teklif mektuplarında konu ile ilgili **İdari ve Teknik şartnamenin** okunduğu ve aynen kabul edildiği açıkça belirtilecektir.

d) Mukabil veya alternatif teklif içeren teklif mektuplarını dikkate alıp almamakta TİGEM serbesttir.

e) Tekliflerde fiyatlar hem rakamla hem de yazı ile yazılacaktır. Yazı ve rakam arasında tutarsızlık bulunan ya da kazıntı veya silinti olan teklifler değerlendirme dışı bırakılır.

f) Verilen teklifler, bu Şartname hükümlerine göre zeyilname düzenlenmesi hali hariç, herhangi bir sebeple geri alınamaz ve değiştirilemez.

Teklif mektupları aynı gün ve saatte Merkez Alım-Satım ve İhale Komisyonu huzurunda açılacaktır.

8- TEKLİFLERİN OPSİYONU :

a) Teklif mektupları ihale tarihinden itibaren en az **60 gün** opsiyonlu olacak ve isteklilerin bu süre zarfında teklifleriyle TİGEM'e bağımlılığı devam edecektir. Teklifler verildikten sonra tekliften vazgeçilmez ve değişiklik talebi kabul edilmez.

b) İhale yapıldıktan sonra artırım teklifleri kabul edilmez.

9- SÖZLEŞME VE KESİN TEMİNAT :

a) İhale kararının onaylanmasından sonra ihalenin yapıldığı kiracıya yazılı olarak bildirilir. İadeli taahhütlü mektupla yapılan tebligatta, mektubun teslim edildiği tarih tebliğ tarihi sayılır. Kiracı, tebliğ tarihinden itibaren 7(yedi) gün içerisinde sözleşme yapmaya, kesin teminatını yatırmaya ve ihale ile ilgili vergi ve diğer giderleri yatırmaya mecburdur.

Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm istihsaline gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat cezai şart olarak irat kaydedilir.

b) Birinci en yüksek fiyat teklifi veren isteklinin belirtilen sürede gelip sözleşme imzalamaması durumunda, ikinci yüksek fiyat teklifi veren istekli sözleşme imzalamak üzere davet edilir. İkinci istekli tebliğ tarihinden itibaren 7(yedi) gün içerisinde sözleşme imzalamaya, kesin teminatı yatırmaya ve ihale ile ilgili vergi ve diğer giderleri yatırmaya mecburdur. Bu zorunluluklara uymadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm istihsaline gerek kalmaksızın geçici teminat cezai şart olarak irat kaydedilir.

c) İhalede alınan kesin teminat, her yıl kira fiyatında yapılan artış oranı kadar artırılır ve sözleşme yılı başlangıcından itibaren **20 (yirmi) gün** içerisinde Kiracı tarafından TİGEM' e teslim edilir.

10- İHALE DOKÜMANINDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI :

İlan yapıldıktan sonra ihale dokümanında değişiklik yapılmaması esastır. Ancak, tekliflerin hazırlanmasını veya işin gerçekleştirilmesini etkileyebilecek maddi veya teknik hatalar veya eksikliklerin idarece tespit edilmesi veya isteklilerce yazılı olarak bildirilmesi halinde, zeyilname düzenlenmek suretiyle ihale dokümanında değişiklik yapılabilir.

Zeyilname, ihale tarihinden en az 3 (Üç) gün öncesinde bilgi sahibi olmalarını temin edecek şekilde bu işle iştigal eden şahıs/firmalara duyurulur.

Ek süreye ihtiyaç duyulması halinde ihale tarihi ertelenebilir.

11- TAAHHÜDÜN MİKTARI SÜRESİ VE TERMİN :

a) Taahhüdün süresi sözleşme tarihinden itibaren **5(beş) yıldır.**

b) Kira süresi bitiminden 2(iki) ay önce kiracının kira süresinin uzatılması yönünde bir talebinin olması ve TİGEM Yönetim Kurulu'nun uygun görmesi halinde kira süresi 5(Beş) yıl daha uzatılabilir.

c)-Taahhüdün süresi dolmadan kiracı işini tasfiye ederse yatırılan bedel iade edilmez. Kat'i teminatı irat kaydedilir ve uğranılan zarar ve ziyanın tahsili için Kanuni yollara başvurulur.

12- VERGİ-RESİM VE HARÇLAR :

a) İhaleye ait karar pulu, sözleşmeye ait damga vergisi, resim, harç ve her türlü yasal ödemeler ve diğer sözleşme giderleri kiracıya ait olup, bu giderler ihale üzerinde kalan firma tarafından kuruluşumuz banka hesaplarına yatırılacaktır. Kuruluşumuz hesapları dışında vergi dairesine yatırılan karar pulu ve damga vergisi ödemeleri kabul edilmeyecektir.

b) Teklif edilen fiyata yürürlükteki KDV ilave edilecektir. KDV oranlarında ileride olabilecek değişiklikler veya yeni getirilecek vergi ve benzeri ödemelerde aynen geçerli olup, bu tür ödemeler de kiracı tarafından yapılacaktır.

13-TESLİM-TESELLÜMÜN YAPILMASI :

a) Yukarıda 5. madde de yazılı söz konusu taşınmaz, kiracıya TİGEM tarafından oluşturulacak bir Komisyon tarafından mevcut haliyle teslim tutanağı tanzim edilerek teslim edilir. Taahhüt süresi sonunda yine bir Komisyon tarafından teslim alınır. Kiracının, üzerine ihale edilen alanlara vermiş olduğu zararlar TİGEM tarafından oluşturulacak Komisyon tarafından tespit edilerek kiracıdan tahsil edilecektir.

b) 18.374 m² alan, kiracıya teslim edildikten sonra TİGEM'in hiçbir sorumluluğu kalmayacaktır.

c) Sözleşme imzalandıktan sonra; gerek kiracının bu işle ilgili olarak çalıştıracağı personel bakımından gerekse yapmış olduğu iş bakımından yürürlükteki Hukuk Yasaları, İş Kanunu, Vergi Kanunları, Sosyal Sigortalar mevzuatı ile ilgili bütün kanunlar, Belediye tüzüğü, izin ve ruhsatlar vs. tüzük ve nizamnamelerin uygulanmasından doğacak her türlü cezai sorumluluk kiracıya aittir.

d) Kiracı, kiralamış olduğu taşınmazı amacı dışında kullanamaz, TİGEM'in izni olmadan devir ve temlik edemez ya da ortak alamaz.

e) 18.374 m² alanın kullanım amaç ve şartları Teknik Şartnamede belirtilmiştir.

14-ÖDEME ŞARTLARI :

a) Birinci yılın kira bedelinin tamamı peşin ödenebileceği gibi, %25'i sözleşme imzalanmadan önce peşin ödenmek ve kalan %75'lik bakiye karşılığında banka teminat mektubu verilmek kaydıyla; 3(üç) eşit taksitle (1. taksit 90 gün, 2. taksit 180 gün ve 3. taksit 270 gün içerisinde) ödenebilir. Teminat mektubu süresiz veya son ödeme tarihinden itibaren 120 gün fazla olacaktır.

b) Diğer yılların kira ücreti ise o yılın kira süresinin başlayacağı tarihten itibaren 30 (otuz) gün içerisinde peşin olarak ödenecektir.

c) Kiracı, kira bedelini gecikmeli olarak ödediği takdirde, ödenmeyen kira borcu üzerinden aylık % 4 oranında gecikme cezası alınacaktır. Ancak bu gecikme 30 günü geçemez. Bu sürenin bitiminde yapılan en fazla 30 (otuz) gün süreli yazılı ihtarla rağmen aynı durumun devam etmesi halinde ayrıca protesto çekmeye ve hüküm istihsaline gerek kalmaksızın kesin teminat şartı ceza olarak irat kaydedilir ve sözleşme feshedilerek bundan dolayı işletmenin uğrayacağı zarar ve ziyanın da tahsili için kanuni yollara başvurulur. İrat kaydedilen teminat borca mahsup edilmez.

d) Teminat mektupları zaman içerisinde değişen şartlara uyum sağlamak için yeni kira bedeline göre artırılarak yenilenir ve sözleşme yılı başlangıcından itibaren 20 (yirmi) gün içerisinde Kiracı tarafından TİGEM'e teslim edilir.

15-TAAHHÜDÜN YAPILMAMASI VEYA EKSİK YAPILMASI :

a) Sözleşme yapıldıktan sonra kiracının taahhüdünden kısmen veya tamamen vazgeçmesi veya taahhüdünü sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi halinde, yapılan **30 gün süreli**

yazılı ihtarla rağmen aynı durumun devam etmesi halinde ayrıca protesto çekmeye ve hüküm istihsaline gerek kalmaksızın kesin teminat şartı ceza olarak irad kaydedilir ve sözleşme fesh edilerek bundan dolayı TİGEM' in uğrayacağı Zarar ve Ziyanın tahsili için kanuni yollara başvurulur.

Gelir kaydedilen teminat kiracının borcuna mahsup edilmez borcu varsa ayrıca tahsili yoluna gidilir.

16- SÖZLEŞME VE ALACAĞIN DEVRİ :

TİGEM'in yazılı izni olmadan kiracı, sözleşmeyi ve kiralananı bir başkasına devir ve temlik edemez.

Sözleşmenin devrine müsaade edildiği takdirde devir alacaklarda ilk ihaledeki şartlar aranır. İzinsiz devrin yapılması halinde sözleşme bozulur ve kiracı hakkında 15. madde hükümleri uygulanır.

17- MÜCBİR SEBEBLER :

Kiracı ve TİGEM'in iradesi dışında kalan ve taahhüdün yerine getirilmesini imkansız kılan veya geciktiren olaylar (Yangın, Afetler, Salgın hastalıklar, Grev v.s.) ilgili resmi makamlarca tevsik edilmek kaydıyla ve takdiri TİGEM'e ait olmak üzere mücbir sebep sayılır. Mücbir sebep halinde sözleşmenin durumu ve cezasız ek süre miktarı TİGEM'ce takdir edilecektir.

18- TEMİNAT İADESİ :

Teminatlar, kiracının taahhüdünü sözleşme, İdari ve Teknik şartname esasları dâhilinde yerine getirilmesine müteakip kiracıya iade edilir.

19- GENEL HÜKÜMLER :

a) Bu şartname ve akdedilecek sözleşmeden doğacak her türlü ihtilafların hallinde ANKARA Mahkeme ve İcra Daireleri yetkilidir.

b) Kiracının göstermiş olduğu adrese yapılacak tebligat kiracının kendisine yapılmış sayılır.

c) Sözleşme süresi dolmadan Hükümetin, Tarım ve Orman Bakanlığının Kanun, Tüzük ve Talimatları ile veya TİGEM Yönetim Kurulunun gördüğü lüzum üzerine İdarenin faaliyetlerinin tamamen veya bir süre durdurulması, kiralınması, iştirak kurulması, kapatılması veya özelleştirilmesi veya TİGEM' in iradesi dışında herhangi bir mevzuatla kira konusu taşınmazlara el konulması halinde sözleşme feshedilerek hükümsüz sayılacaktır. Kiracı bu durumda TİGEM' den herhangi bir hak talebinde bulunamaz. Bu durumda tahliye edilen yılın kira ücreti= (Bir yıllık kira ücreti /365 gün x kiralık olarak kullanılan gün) üzerinden hesaplanarak alınır.

d) TİGEM İktisadi Devlet Teşekkülü olup 2886 Sayılı Devlet İhale Kanuna tabi değildir. İhale konusu işin kiralama olması sebebiyle bu ihale 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa da tabi olmayıp, ihale TİGEM Alım-Satım ve İhale Yönetmeliği esaslarında yapılmaktadır.

e) İhale edilen kiralamaya konu taşınmaz içerisinde bulunan mevcut kiracının ihale tarihinde taşınmazı boşaltmamış olması ve taşınmazın taahhüt sonunda başka bir kişiye ihale edilmesi halinde mevcut kiracının yasal yollardan tahliyesine kadar, söz konusu dönem için kiracıya herhangi bir kira bedeli tahakkuk ettirilmez. Ayrıca, taahhüdün süresi gecikilen süre kadar kendiliğinden uzar. İhale üzerinde kalan yeni yüklenici, taşınmazın kendisine geç tesliminden dolayı herhangi bir hak ya da tazminat talebinde bulunamaz.

f) İşbu şartname 19 maddeden ibaret olup, ekli teknik şartname ile birlikte hüküm ifade eder. İhaleye iştirak etmiş olanlar İdari ve Teknik şartnameyi tüm maddeleri ile birlikte aynen kabul etmiş sayılırlar.

TARIM İŞLETMELERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ