

KÜTAHYA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
3 ADET İŞYERİ KİRALAMASI İHALE ŞARTNAMESİ

İHALENİN KONUSU VE TEKLİF VERMEYE İLİŞKİN HUSUSLAR

MADDE 1 – Kiraya Verecek İdareye İlişkin Bilgiler

- 1.1- **İdare** : Kütahya Organize Sanayi Bölgesi Müteşebbis Heyet Teşekkül Başkanlığı
Adres : Kütahya 1. OSB 2. Cadde No:3 KÜTAHYA
Telefon : (0274) 266 21 46
Faks : (0274) 266 21 47
E-Posta : kutahyaosb@kutahyaosb.org.tr
- 1.2- İstekliler, ihaleye ilişkin bilgi ve dokümanları yukarıdaki adres ve numaralardan temin edebilirler.

MADDE 2 – İhale Konusu İle İlişkin Bilgiler

- 2.1- **İhale Konusu İşin Adı** : Kütahya 1. Organize Sanayi Bölgesi'nde bulunan, torna, tesviye, elektrik, hırdavat, iş makinası bakım-onarım vb. faaliyetlere uygun 2 adet 566 m², 1 adet 511 m² işyerleri Kütahya Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nce açık artırma usulü ile kiraya verilmesi.
- 2.2- **Açık Artırma Başlangıç Bedeli (Aylık Kira)** : 3.000,00 TL (Üç Bin Türk Lirası)
- 2.3- **Açık Artırma Artış Miktarı** : 100,00 TL (Yüz Türk Lirası)
- 2.4- **İşletme Hakkı Kira Süresi** : 5 (Beş) Yıl

MADDE 3 – İhaleye İlişkin Bilgiler

- 3.1- **İhale Usulü** : Açık Artırma
- 3.2- **İhalenin Yapılacağı Yer** : Kütahya 1. OSB Müdürlüğü Toplantı Salonu
- 3.3- **İhale Tarihi** : 28.06.2019
- 3.4- **İhale Saati** : 14:00

MADDE 4 – Kiraya Verme İhale Şartnamesi ve Eklerinin Temini ve Başvuru Süreci

- 4.1- İstekliler şartname ve dokümanları Kütahya Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden ve www.kutahyaosb.org.tr internet adresinden temin edebilir.
- 4.2- Temin edilen dokümanlar ve istenilen evraklar istekliler tarafından en geç 28.06.2019 tarihi saat 12:00'a kadar kapalı zarf içerisinde teslim edilmesi gerekmektedir. Belirtilen tarih ve saatten sonra getirilen evraklar geçersiz sayılacaktır.

MADDE 5 – İstenilen Evraklar

- 5.1- İsteklilerden ihale başvurusu sırasında talep edilen evrak ve dokümanlar aşağıda listelenmiştir.
- Şartnamenin ıslak imzalı hali
 - Başvuru formu
 - Başvuru sahibinin kimlik fotokopisi
 - İsteklinin mevcut işyeri vergi levhası fotokopisi
- Belirtilen evrakların son teslim tarihine kadar Kütahya Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'ne kapalı zarf içerisinde elden teslim edilmesi gerekmektedir. Teslim edilen zarf

içerisinde eksik evrak ya da evrakların bulunması durumunda isteklinin başvurusu geçersiz sayılır ve başvuru işleme alınmaz.

MADDE 5 – İş Ortaklığı

- 5.1- Birden fazla gerçek veya tüzel kişi, iş ortaklığı oluşturmak suretiyle ihaleye teklif verebilir.
- 5.2- İş ortaklığı oluşturmak suretiyle ihaleye teklif verecek istekliler, iş ortaklığı yaptıklarına dair pilot ortağın da belirtildiği, iş ortaklığı beyannamesini dosyasında sunacaktır.
- 5.3- İhalenin iş ortaklığı üzerinde kalması halinde, iş ortaklığından, sözleşme imzalanmadan önce, noter tasdikli ortaklık sözleşmesini vermesi istenecektir.
- 5.4- İş ortaklığı anlaşmasında (iş ortaklığı beyannamesi) ve sözleşmesinde, iş ortaklığını oluşturan gerçek ve tüzel kişilerin taahhüdün yerine getirilmesinde müştereken ve müteselsile sorumlu oldukları belirtilmelidir.
- 5.5- İş ortaklığında pilot ortak en çok hisseye sahip ortak olmalıdır. Ortakların hisse oranları, ortaklık anlaşmasında (iş ortaklığı beyannamesi) ve ortaklık sözleşmesinde gösterilir.

MADDE 6 – Kiraya Verilecek İşyerlerinin Görülmesi

- 6.1- Kiraya verilecek işyerlerini görmek, inceleme yapmak; teklifini hazırlamak ve taahhüde girmek için gerekli olabilecek tüm bilgileri temin etmek isteklinin sorumluluğundadır. Kiraya verilecek işyerlerini görmek isteyen istekliler ihale başvuru bitim tarihine kadar Kütahya Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'ne müracaat edip yetkili personel nezaretinde görülebilir.

MADDE 7 – Genel Hükümler

1. Kiraya verilecek olan işyerleri torna, tesviye, elektrik, hırdavat, iş makinası bakım-onarım vb. faaliyetler için kiraya verilecektir. İdare başvuru esnasında kriterlere uygun olmayan başvuruları iptal etme hakkına sahiptir.
2. Kira artışı sözleşme tarihinden itibaren her yıl ÜFE oranına göre artış gösterecektir.
3. Kiracı işyerini kiraladıktan sonra idareye 3 kira bedeli teminat mektubu verecektir.
4. Elektrik, su, doğalgaz abonelikleri için ayrıca 5.000,00 TL (Beş Bin Türk Lirası) teminat mektubu alınacaktır.
5. İdare kiracının kiracılık ilişkilerinden memnun olduğu takdirde, kira süresini yeni bedel ve şartlarda uzatılabilir.
6. Söz konusu yerlerin; kira süresi sonunda İdare'ye tesliminden önce, temizlik, aydınlatma, boya, badana gibi işleri ile kullanmadan doğacak gerekli onarımlar ve tamir işleri kiracı tarafından yapılacak olup, kullanıma hazır halde teslim edilecektir.
 - 6.1. Aksi halde eksikler İdaremizce giderilerek, yapılan masraflar (işçilik, malzeme vb.) %25 fazlasıyla kiracıdan tahsil yoluna gidilecektir.
7. Söz konusu gayrimenkullerde her türlü masrafları kiracıya ait olmak üzere yapılması düşünülen; bölme duvar, vitrin, ilave kapı yapımı veya iptali, cam yapımı veya kapanması, kepenk yapımı, ilave tavan yapımı vb. gibi hususlarda İdareden muvafakat alınması şarttır. İdareden izin alınmadıkça bu tür işler yapılamaz. Kiracı yapılan ekleri sözleşme süresinin sonunda bedelsiz olarak İdareye bırakmayı, aksi halde zarar ve ziyanı günün rayıcı üzerinden ödemeyi kabul ve taahhüt eder.
8. Kiracı, kiralanan yerin temizliğinden, korunmasından, muhafaza ve kontrolünden şahsen sorumludur. Bundan dolayı doğacak maliyet ve sorumluluk kiracıya aittir.
9. Kiracıya gerek İdareden almış olduğu yazılı izinden sonraki yapacağı işler, gerekse bunun haricinde yaptığı; ağaç dikimi veya aşısı suretiyle iyileştirilen ağaçlar, bahçe tanzimi ve çiçek dikimi gibi işler sözleşme süresi sonunda İdareye bağışlanmış sayılır, sökülemez ve yıkılamaz. Ancak yapılan bu işler ve ilaveler taşınmazın başka bir yoldan kullanılmasına veya serbestçe kiraya verilmesine engel teşkil ediyorsa eski kiracı bunları izale etmekle yükümlüdür.
10. İdareden yapılacak herhangi bir yazılı tebligata istinaden kiracı, 15 günlük süre zarfında yazıda belirtilen konuyu (tahliye, trampa, satış, yer değişikliği vs.) yerine getirmeyi kabul eder. Söz konusu taşınmaz İdaremizce satışa çıkartıldığında kiracıya tebliğ edildiği tarihten itibaren 15 gün

içerisinde taşınmazı tahliye ederek, İdaremize teslim etmek zorundadır. Kiraya verilen taşınmaza İdarenin ihtiyacı olması, İdareye başka amaçla tahsisi gerektiğinde veya imar plan tadilatı yapıldığında İdare tarafından verilen süre içerisinde kiraya konu taşınmaz işletmeci tarafından boşaltılıp tam ve eksiksiz olarak İdareye teslim edilecek olup, herhangi bir hak talep edemeyecektir.

11. Kiracı, kiraladığı yerin dışında vitrin önü, kapı önü ve unuma ait sahanlıkları katiyetle işgal edemez. Diğer vatandaşları rahatsız edebilecek fena kokulu, dumanlı ve gürültülü işler yapamaz. Bu gibi haller görüldüğünde yapılacak yazılı tebligata istinaden aksaklık derhal giderilir.
12. Kiracı, İdareye yapmış olduğu kira, faiz, ceza gibi her türlü ödemelerine ait makbuzlarını kiracılık ilişkisi sona erinceye kadar saklamak zorundadır. Aksi takdirde İdare kayıtları geçerlidir.
13. Kiracılar aylık kiralalarını bulunduğu ayın sonuna kadar İdareye yatırmakla yükümlüdür. Son ödeme gününde ödenmeyen kiracılıktan doğan kira vb. ödemeler için 6183 Sayılı Kanun gereğince belirlenen oranlarda gecikme zammı uygulanır. Kiracı kiraladığı yerin aylık kiralalarını 3 ay üst üste ödemediği takdirde İdare kira sözleşmesini tek tarafı olarak feshetme yetkisine sahiptir.
14. Kiracı kiraladığı yeri hava şartları vb. gibi mazeretleri olmaksızın 3 günden fazla kapalı tutmayacaktır. Aksi halde sözleşme tek tarafı olarak feshedilebilecektir.
15. Kiralanan yer, birden fazla kiracıya birlikte kiralanmış ise müşterek kiracılardan herhangi birine çekilen ihtar ve herhangi birisinin adına açılan tesbit ve birikmiş kira bedellerinin tahsili davası ve icra takibi diğer kiracılar içinde geçerlidir. Ayrıca müşterek kiracılar birbirleri için müşterek borçlu ve müteselsiz kefildirler.
16. Söz konusu işyerinin, kullanım amacı değiştirilemez, İdareden izinsiz kısmen veya tamamen bir başkasına devredilemez, kiraya verilemez, temlik ve istifadesine tahsis edilemez. Kiralanan yere kiracı veya devralan sıfatı ile girenler veya taşınmazı işgal edenler hakkında hiçbir ihtarla gerek kalmadan tahliye ettirilir.
17. Devirler İdarenin izniyle yapılır. İzinsiz devirler sözleşmenin fesih sebebi sayılarak, tek tarafı olarak feshedilir.
18. İdare ile önceden mukavelesi olan ve İdareye hasar bedeli olarak ücret yatıranların veya teminat mektubu verenlerin İdareye verdiği bu değerler yeni mukavele süresi boyunca devam edecek, kendilerine iade edilmeyecektir.
19. Kiracı, kira akdi süresince veya sonunda taşınmazlarla ilgili kira indirimi talebinde bulunamaz.
20. Söz konusu yerde hizmetin gerektirdiği malzeme veya eşya dışında, devlet güvenliğini, örf, adet ve genel ahlaki değerlere aykırı ve İdarece sakıncalı bulunacak her türlü alet, broşür gibi malzeme bulundurulmayacaktır.
21. Kiracı, kiraladığı yerin özelliğine ve büyüklüğüne göre kendinin ve diğer şahısların can güvenliğine ve yangına karşı her türlü tedbiri almaya mecburdur. Söz konusu yerde hazır yangın söndürme cihazı ve diğer yangın söndürmede kullanılan araç ve malzemeyi bulundurmakla yükümlüdür. Sorumluluk kendisine aittir. Böyle bir ihmâl sonucu meydana gelecek hasarı (herhangi olay, hadise, vaka, kaza, iş kazası vb.) kiracı ödeyecektir.
22. Sözleşmenin imzalanmasından sonra tarafların yazışmaları sözleşmeyi değiştirmez. Sözleşme hükümleri aksine hareket tarafları bağlamaz, sözleşme ancak karşılıklı verilecek birbirine uygun açık ifade beyanları ve değişikliği kapsayan belgenin birlikte imza edilmesi suretiyle değiştirilebilir.
23. Kiracı, söz konusu yeri faaliyete geçirmeden evvel kendi üzerine elektrik, su, doğalgaz ve benzeri hizmetler için aboneleri ilgili kuruluşlardan her türlü vergi, resim ve harçları ödeyerek almak zorundadır ve mahallelerin ısıtma, aydınlatma, su, doğalgaz gibi kullanımla ilgili her türlü giderlerini hizmeti getiren kuruluşa aksatmadan ödemekle yükümlüdür. Sözleşme süresi sonunda veya evvel iptali durumunda, söz konusu abonelikler kiracı tarafından kapatılıp, belgeleri İdareye teslim edilir.
24. Söz konusu işyerinde çalıştırılacak personelin kılık kıyafeti düzgün, müşterilere davranışları gayet kibar ve nazik olacak, ahlaka ve adaba aykırı hal ve davranışlarda bulunulmayacaktır. İşletmede çalıştırılan personelin her türlü giderleri ile vergi, sigorta primleri, işletmeden mütevellit her türlü giderleri kiracıya aittir.

25. Kiracı, İşçi Sağlığı Ve İş Güvenliği Yönetmeliği hükümlerine uymak zorundadır. Doğabilecek olaylardan, maddi ve manevi kiracı sorumludur.
26. Söz konusu işe ait şartnamede geçen hükümlerin aynen uygulanacağı gibi ihale safhası ve sonrasında gündeme gelebilecek, bu ve diğer şartnamede yazılı olmayan hususlar için 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun ilgili maddeleri uygulanır.
27. Kira mukavelesi kiracının ölümü halinde sona ermiş sayılır. Ancak kiracının mirasçıları söz konusu yeri Yönetim Kurulu kararı ile devir alarak işletebileceklerdir. İşletmek istemezlerse 30 gün içinde işyerini İdareye teslim edeceklerdir. Aksi halde işyeri, ilgili kanun hükümlerince boşalttırılacaktır.
28. Kiracı, söz konusu yerde İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğe uygun faaliyet göstermek zorundadır. Çeşitli nedenlerden dolayı kiracı hakkında 1 ay içerisinde 2 kez Zabıt Tutanağı düzenlenirse, Yönetim Kurulu gerekli ceza ile birlikte mukaveleyi tek taraflı feshetme yetkisine sahiptir. (Teminatları irad kaydedilir.)
29. Kiracı, sözleşme süresinin son ayı içerisinde kiralanan işyerini görmek için gelen isteklilerin gezip görmesine ve vasıflarını tetkik etmesine müsaade edecektir.
30. Kiracı, şartname ve sözleşmedeki yükümlülükleri yerine getirmez ise mal sahibi (OSB Müdürlüğü), 6570 sayılı Gayrimenkul Kiralama Hakkındaki yasa, 3095 sayılı Temerrüt Faizi Hakkındaki Yasa ile 818 sayılı Borçlar Yasası hükümlerinden herhangi birini uygulamakta serbesttir. Ayrıca, 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanununun Geçici 2. Maddesi uyarınca 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununu uygulamakta serbesttir.
31. İşletmeci söz konusu iş yerinde yaptığı işin niteliğine uygun olarak kanun, tüzük, yönetmelik, genelge ve tebliğleri aynen uygulayarak hizmet vermek zorundadır.
32. Sözleşme yapıldıktan sonra kiracı tarafından, taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi üzerine İdarenin en az 10 gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumda devam etmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatı gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek, hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir. Gelir kaydedilen teminat kiracının borcuna mahsup edilemez.
33. 5393 sayılı Belediyeler Kanununun 15. Maddesinin son fıkrası "Belediye Mallarına karşı suç işleyenler, Devlet Malına karşı suç işlemiş sayılır. 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75. Maddesi hükümleri Belediye taşınmazları hakkında da uygulanır." Hükmü geçerlidir.
34. İş bu sözleşmede ve idari şartnamede belirtilen hükümlere uyulmaması tahliye sebebi sayılır. Buna göre İdare tek taraflı olarak sözleşmeyi feshetmeye ve söz konusu taşınmazı tahliye ettirmeye yetkilidir.
35. İhaleye iştirak eden istekliler, idari şartnamede belirtilen hükümlere uyulmaması tahliye sebebi sayılır. Buna göre İdare tek taraflı olarak sözleşmeyi feshetmeye ve söz konusu taşınmazı tahliye ettirmeye yetkilidir.
36. Her türlü ihtilafların hal mercii Kütahya Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.
37. İş bu şartnamede belirlenen özel şartlar sözleşmenin ekini teşkil eder.

Yukarıda bulunan tüm şartları okudum, kabul ve taahhüt ediyorum.

Firma Ünvanı :
Vergi No / T.C. Kimlik No :
Ad-Soyad :
İmza :

(Firma sahibi isteklilerin yukarıda bulunan alanda firma kaşesi ve imzasının bulunması yeterlidir.)