

## KİRA ŞARTNAMESİ

### I- GENEL ŞARTLAR

<b>MADDE 1 - Kiraya verilecek taşınmazın;</b>	
<b>İli</b>	Balıkesir
<b>İlçesi</b>	Ayvalık
<b>Mahalle</b>	Alibey Adası, Namik Kemal Mah.
<b>Cinsi</b>	Balıkçı Barınağı
<b>Niteliği</b>	Devletin hüküm ve tasarrufunda hazine mülkiyetinde bulunan, 6237 ve 3348 sayılı kanun hükümleri uyarınca Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı tarafından inşa ettirilen ve Bakanlığımıza devri yapılan sınırları ekte bulunan vaziyet planı ile belirlenmiş <b>Alibey Adası Balıkçı Barınağı</b>
<b>Hazine Payı</b>	Tam

**MADDE 2-** Yukarıda niteliği ve diğer özellikleri ile belirlenen taşınmaz, bu şartnamenin 3.maddesinde öncelik durumu belirtilen kuruluşlara Balıkesir İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne, 1380 Sayılı Su Ürünleri Kanunu, Balıkçı Barınakları Yönetmeliği ile Bakanlığımız, Balıkçılık ve Su Ürünleri Genel Müdürlüğü'nün 20.11.2021 tarih ve 3423191 sayılı yazısı ekinde bulunan Balıkçı Barınakları Genelgesi hükümlerine göre ve Müdürlük Makamının 12/06/2024 tarih ve 2024/06/02 sayılı kararlarında belirtilen hususlara uygun olarak 30.07.2024 tarihinde Salı günü saat 11:00 de Balıkesir İl Tarım ve Orman Müdürlüğü toplantı salonunda, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabi olmaksızın pazarlıkla kiraya verilecektir.

**MADDE 3-** İhale Balıkesir İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne,  
Balıkçı Barınakları Genelgesi gereğince;

Öncelikle balıkçı barınağının bulunduğu mülki idare sınırları içerisinde kurulan ve iki yılı aşkın süredir faaliyette bulunan su ürünleri kooperatifleri veya il sınırları içerisinde faaliyet gösteren kooperatif birlikleri ya da üretici birliklerine, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabi olmaksızın pazarlıkla, süresi on yıldan fazla olmamak üzere vaziyet planında belirtildiği üzere kiraya verilmesi,

Su ürünleri ile ilgili kooperatif veya kooperatif birlikleri ya da üretici birliklerine faaliyet alanları içerisinde en fazla bir adet barınak kiralınması,

Mülki idare ve il sınırları içerisinde faaliyet gösteren su ürünleri ile ilgili kooperatif veya kooperatif birlikleri ya da üretici birliklerinin sayısından fazla barınak olması durumunda, halihazırda başka bir barınak kiralayıp kiralamadığına bakılmaksızın talep etmesi halinde "*Kuruluş Yeri Adresi*" barınağa en yakın olan kooperatif veya kooperatif birlikleri ya da üretici birliklerine pazarlık usulü ile kiralınması,

Mülki idare ve il sınırları içerisinde birden fazla iki yılı aşkın süre faaliyette bulunan su ürünleri ile ilgili kooperatif veya kooperatif birlikleri ya da üretici birlikleri bulunması ve bunların ayrı ayrı barınak kiralama taleplerinin olması halinde, gerekli şartları taşıyanların

aralarında anlaşarak müşterek ve müteselsil sorumlu olarak ortaklaşa kiralamayı istemeleri durumunda, barınak 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabi olmaksızın pazarlık usulüyle bu ortaklığa, aralarında anlaşma olmaması halinde barınağı kiralamak isteyen kooperatif veya kooperatif birlikleri ya da üretici birlikleri arasında yapılacak pazarlıkta en yüksek fiyatı verene, bu yöntem ile de barınağın kiralanamaması durumunda Devlet İhale Kanunu kapsamında yapılacak ihale ile süresi on yıldan fazla olmamak üzere kiraya verilmesi,

İlan edilen otuz günlük süre içinde kooperatifler veya kooperatif birliklerinden ya da üretici birliklerinden talep gelmemesi veya istenen şartları taşımamaları nedeniyle kiraya verilememesi durumunda, amacına uygun işletilmek üzere, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu gereğince İl Müdürlüğümüzce, gerçek veya tüzel kişilere ihale ile kiraya verilmesi,

#### **MADDE 4-**

##### **İsteklilerden istenilen belgeler:**

- İhale Başvurusu (dilekçe),
- Karar Defterinin ilgili sayfasının Noter Onaylı sureti,
- Yetki Belgesi,
- Ticaret Odasından Faaliyet Belgesi,
- Her sayfası kooperatif yetkilisi/yetkilileri tarafından imzalanmış ve kooperatif kaşesi vurulmuş kira şartnamesi ve Alibey Adası Balıkçı Barınağı Özel Şartları,
- Vergi ve SGK borcu olmadığına dair taahhütname,
- Geçici ve Ek Teminat makbuzu ya da mektubu,

##### **Sözleşme Aşamasında:**

- Tüzel kişiliği temsile yetkili kişilerin bilgilerinin yer aldığı “Ticaret Sicil Gazetesi”nin onaylı örneği
- Ticaret Sicil Gazetesinde yetkili olarak isimleri belirtilenlerin “İmza Sirküleri” ve “Yetki Belgeleri” ve temsile yetkili kişilerin kimliğinin bir suretinin ve ikamet adres bilgilerinin olduğu evrak,
- Vergi borcu olmadığına dair belge, S.S.K. ve S.G.K. prim borcu olmadığına dair yazı,

#### **MADDE 5- Taşınmazın kira süresi 10 yıldır.**

**MADDE 6- Taşınmazın tahmin edilen bedeli (ilk yıl kira bedeli) 228.989,95\_TL ve geçici teminat miktarı 500\_TL ve ek teminat bedeli 68.697,00\_TL'dir**

**MADDE 7- İsteklinin ortak girişim olması halinde, toplam geçici teminat miktarı ortaklık oranına veya işin uzmanlık gerektiren kısımlarına verilen teklif tutarlarına bakılmaksızın ortaklardan biri veya birkaçı tarafından karşılanabilir.**

Geçici teminat olarak sunulan teminat mektuplarında geçerlilik tarihi belirtilmelidir. Bu tarih, 01.10.2024 tarihinden önce olmamak üzere istekli tarafından belirlenir.

Kabul edilebilir bir geçici teminat ile birlikte verilmeyen teklifler, istenilen katılma şartlarını sağlamadığı gerekçesiyle İdare tarafından değerlendirme dışı bırakılacaktır.

##### **Teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda sayılmıştır:**

- a) Tedavüldeki Türk Parası.
- b) Bankalar tarafından verilen teminat mektupları.
- c) Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet İç Borçlanma Senetleri ve bu senetler yerine düzenlenen belgeler.

(c) bendinde belirtilen senetler ve bu senetler yerine düzenlenen belgelerden nominal değere faiz dahil edilerek ihraç edilenler, anaparaya tekabül eden satış değeri üzerinden teminat olarak kabul edilir.

İlgili mevzuatına göre Türkiye'de faaliyette bulunmasına izin verilen yabancı bankaların düzenleyecekleri teminat mektupları ile Türkiye dışında faaliyette bulunan banka veya benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantisi üzerine Türkiye'de faaliyette bulunan bankaların düzenleyecekleri teminat mektupları da teminat olarak kabul edilir.

Teminat mektubu verilmesi halinde, bu mektubun kapsam ve şeklinin, Kamu İhale Kurumu tarafından belirlenen esaslara ve standart formlara uygun olması gerekir. Bu esaslara ve standart formlara aykırı olarak düzenlenmiş teminat mektupları geçerli kabul edilmez.

Teminatlar, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir.

Her ne suretle olursa olsun, İdarece alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

Teminat mektupları dışındaki teminatların Balıkesir Defterdarlığı Muhasebe Müdürlüğüne yatırılması ve makbuzlarının teklif zarfının içinde sunulması gerekir.

İhale üzerinde bırakılan istekliye ait teminat mektupları ihaleden sonra Saymanlık ya da Muhasebe Müdürlüklerine teslim edilir. Diğer isteklilere ait teminatlar ise hemen iade edilir. İhale üzerinde bırakılan isteklinin geçici teminatı ise gerekli kesin teminatın verilip sözleşmeyi imzalaması halinde iade edilir.

Mücbir sebep halleri dışında ihale üzerinde bırakılan isteklinin, sözleşmeyi imzalamaması durumunda, geçici teminatı gelir kaydedilir.

Genel ihale mevzuatı kurallarına uygun olarak ilk yıl kira bedelinin % 6'sı oranında kesin teminat alınır.

Kiracının, kira süresi içerisinde taahhüdünü, sözleşme hükümlerine uygun biçimde yerine getirildiği tespit edilirse, kira süresi sonunda kesin teminat iade edilir.

Kesin teminat olarak sunulan teminat mektuplarında geçerlilik tarihi belirtilmelidir. Bu tarih, kira sözleşmesinin son bulacağı tarihten önce olmamak üzere istekli tarafından belirlenir. İhalede geçici teminat dışında tahmini bedelin %30'u oranında ek teminat alınır. Ek teminat kiracının, kira süresi içerisinde taahhüdünü, sözleşme hükümlerine uygun biçimde yerine getirildiği tespit edilirse, kira süresi sonunda kesin teminat iade edilir.

Ek teminat olarak sunulan teminat mektuplarında geçerlilik tarihi belirtilmelidir. Bu tarih, kira sözleşmesinin bitiş tarihinden önce olmamak üzere istekli tarafından belirlenir

**MADDE 8-** İlk yıl kira bedeli ihale bedeli olup, takip eden yıllar kira bedelleri ise bir önceki yıl kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca ücret artışının yapılacağı ayda yayımlanan Tarım Ürünleri Üretici Fiyat Endeksinin on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişimi oranında artırılması suretiyle bulunacak bedeldir.

İlk yıl için kira bedelinin dörtte biri sözleşmenin düzenlenmesinden önce, kalanı üçer aylık dönemler hâlinde üç eşit taksitle, müteakip yıllar kira bedelleri ise, üçer aylık dönemler hâlinde dört eşit taksitle ödenir.

Söz konusu yüzde değişim oranının ücret artışının belirleneceği ayda negatif çıkması halinde kira bedeli ücretinde bir değişiklik yapılmayacaktır.

Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme faizi uygulanır.

**MADDE 9-** İhaleye katılabilmek için; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte belirtilen nitelikleri haiz olmak, anılan Kanun ve Yönetmelikte açıklanan biçimde teklifte bulunmak ve geçici ve ek teminatı yatırmak şarttır.

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

**MADDE 11-** İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları ita amirlerince, karar tarihinden itibaren en geç onbeş iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirlerince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

İta amirlerince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç beş iş günü içinde, müşteriye veya vekiline imzası alınmak suretiyle elden veya iadeli taahhütlü mektupla tebliğ edilir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 31 inci veya 76 ncı maddelerine göre onaylanan ihale kararlarının yukarıda açıklanan şekilde tebliğinden itibaren onbeş gün içinde müşteri; kesin teminatı yatırmak, sözleşmeyi düzenlemek, sözleşmenin notere tescili gereken hâllerde notere tescil ettirmek ve ihaleyle ilgili vergi, resim, harç ve diğer giderleri ödemek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur, geçici teminat Hazineye gelir kaydedilir ve ayrıca, müşteri hakkında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 84 üncü maddesi uyarınca işlem yapılır.

İdare de aynı süre içerisinde taşınmazı müşteriye mahallinde düzenlenecek tutanakla şartnamede belirtilen sınır ve niteliğe göre teslim eder. Tutanakta, taşınmaz bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler değerleri itibariyle gösterilir, teslim tutanağı ilgili memur ve kiracı tarafından imzalanır.

**Kira sözleşmesinin süresi, mahallinde yapılan yer teslimi tarihinde başlar.**

**MADDE 12-** Kiracı, sözleşmenin devamı süresince, mücbir ve kamudan kaynaklanan sebepler haricinde, sözleşme süresinin uzatılması, kira bedelinin indirilmesi, ödeme tarihi ve miktarlarının, kiralanan alanın yüzölçümünün değiştirilmesi talebinde bulunamaz.

**MADDE 13-** Kiraya verilen yer; bina ise kiracı sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri almak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya, badana gibi onarımını yapmak, arsa veya arazi ise değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyanı Hazineye ödemek zorundadır.

**MADDE 14-** Kiracı, idarenin izni olmadan sözleşmenin bir kısmını veya tamamını devredemez, sözleşmeye ortak alamaz (kiracının şirket olması halinde hisse devirleri hariç), kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez ve amacı dışında kullanamaz. Kiraya verilecek taşınmazlar üzerinde Balıkçı Barınakları Yönetmeliğinin 7 inci maddesinde belirtilenler haricinde sabit tesis yapılamaz. Ancak, kiralama süresi sonunda kaldırılmak ve kiralama amacına uygun olmak kaydıyla takılıp sökülebilir malzemelerle kapalı alan oluşturulabilir.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 73/A maddesi uyarınca kendilerine alt kiracılık hakkı tanınan gerçek ve tüzel kişiler bu haklarını kısmen veya tamamen devredemez ve sözleşmelerine ortak alamaz.

Balıkçı barınaklarında mevzuata aykırı yapı yapılması durumunda Su Ürünleri Kanununun 36.maddesi ve buna bağlı yayımlanan ilgili yönetmelik hükümleri uygulanır.

**MADDE 15-** Taşınmaza Bakanlığımızca ya da kamu idarelerince ihtiyaç duyulması veya taşınmazın satışı hâlinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilecek, kiracı Hazededen hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunmadan, yapılacak tebligatı takip eden onbeş gün içerisinde taşınmazı tahliye edecektir.

**MADDE 16-** Kiracının; fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, kiralananı amacı dışında kullanması, taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi, işletme ruhsatı alamaması, her ne sebeple olursa olsun işletme ruhsatının iptal edilmesi hâllerinde kira sözleşmesi, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 62 nci maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın idarece feshedilerek, kesin teminatı gelir kaydedilir ve tarım arazilerinin kiraya verilmesine ilişkin sözleşmeler hariç cari yıl kira bedelinin yüzde yirmi beşi tazminat olarak tahsil edilir. Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa kira bedeli öncelikle kiracıdan alınacak tazminata mahsup

edilir. Ayrıca Su Ürünleri Kanununun 36.maddesi ve buna bağlı yayımlanan ilgili yönetmelik hükümleri uygulanır.

**MADDE 17-** Kira sözleşmesi sona erdiğinde kiraya verilen yer, kiracı tarafından herhangi bir tebligata gerek kalmadan taşınmazı 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 müştemilat veya üzerindeki muhdesat ile dikili şeylerin de tam ve sağlam olup olmadığı yazılır. Noksan olan, kırılan veya kaybolan malzeme ve muhdesat kiracı tarafından aynen temin edilir veya bedeli muhasebe birimine yatırılır.

**MADDE 18-** Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi hâlinde taşınmaz idareye teslim edilmezse, geçen her gün için cari yıl kira bedelinin binde beşi oranında ceza itirazsız olarak ödenir ve bunlardan ayrıca ecrimisil alınmaz.

Ancak, kiracı tarafından kira süresinin sona ermesinden en az üç ay önce taşınmazın yeniden kiralanmasının talep edilmesine rağmen, bu talebin idarece uygun görülmemesi halinde; kira süresinin sona erdiği tarih ile taşınmazın kiraya verilmesinin uygun görülmediğinin bildirildiği tarih arasında kalan sürede cezai şart alınmaz, bu süre için kullanım bedeli tahsil edilir.

Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılmasına ve tahliyenin geciktirilmesine neden olamaz. Sonradan sözleşme ve şartnamede yazılı hususlara yapılan itirazlar kabul edilmez.

**MADDE 19-** Kiracı kira süresinin bitiminde derhâl, sözleşmenin feshi hâlinde ise, tebligatı müteakip onbeş gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır. Kiracının kiralananı rızaen tahliye etmemesi hâlinde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesine göre kiracı tahliye edilir.

**MADDE 20-** Bu şartnamede yer alan, kiraya veren idarece belirlenen ve kira sözleşmesine konulan kurallara kiracı tarafından riayet edilmediği takdirde, bu şartnamenin 15 inci maddesine göre işlem yapılır.

**MADDE 21-** Bu şartname, belirlenecek özel şartlarla birlikte sözleşmenin ekini teşkil eder.

**MADDE 22-** Bu şartnamede hüküm bulunmayan hâllerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

**MADDE 23-** Bakanlığımız tarafından gerek görülmesi halinde, kira bedeli ve kira şartlarında değişiklik yapabilecektir.

**MADDE 24-** İhtilafların çözüm yeri Balıkesir icra daireleri ve mahkemeleridir.

**MADDE 25-** Alibey Adası Balıkçı Barınağı ile ilgili **ÖZEL ŞARTLAR** ekli olup 22 (Yirmibir) maddeden oluşmaktadır.

“Bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir.

**KİRACI**

**İTA AMİRİ**