



KAPALI ALAN KİRALAMA ŞARTNAMESİ (Kapalı Teklif Usulüne Göre)

Tanımlar ve TCDD'ye ait Bilgiler

Madde 1

A) Tanımlar:

Bu Şartnamede ihaleye çıkan taraf Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü adına 3. Bölge Müdürlüğü kısaca (TCDD), söz konusu taşınmazı kiralamak amacıyla teklif veren taraf ise kısaca (İstekli) olarak adlandırılmıştır.

B) TCDD'ye Ait Bilgiler:

Adı : TCDD 3.Bölge Müdürlüğü
Adresi : Atatürk Caddesi No. 121 - Alsancak / İZMİR
Telefon Numarası : 0 (232) 830 43 18
Faks Numarası :
Elektronik Posta Adresi :

C) Taşınmazın Kimlik Bilgisi:

İli : Aydın
İlçesi : Efeler
Mahalle veya Köyü : Cumhuriyet
Mevkii : -
Pafta No. : 17
Ada No. : 6397
Parsel No. : 1
Parsel Yüzölçümü (m²) : 24.881,95
Bina Plan No. :
Kapalı alan m² : **868,56 m²**
Açık Alan m² : **219,97 m²**
Toplam alan m² : **1.088.53 m²**
Kullanım Şekli : **Değişik Ticari Amaç (Kafeterya, Restoran, Bilgi Teknolojileri, Çağrı Merkezi, AR-GE)**

DİĞER BİLGİLER:

Sözleşme Süresi: **3 YIL**
İzin Alma Süresi: **6 AY**

İmar Durumu : TCDD Alanı
KTVKK Şerhi :

Kısıtlılıklar : Kültür Bakanlığı İzmir II no.lu Kültür ve Tabiat Varlıkları Korunması Kurulunun 16/02/1994 Gün 3847 Sayılı kararıyla Gar binası, ambar binası, ve diğer müstemilat binaları bu parselde yer alan ağaç dokusu ile birlikte korunmak üzere tescil edilmiştir.
03/03/1994yev:966 (şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi

D) Taşınmazla ilgili genel şartlar:

İstekli kiralanacak taşınmazın özelliklerini ve çevresini tetkik ettikten sonra bu işe teklif verecektir. İstekli teklif vermekle, kiralanacak taşınmazın özelliklerini ve çevresini tetkik ettiğini kabul ve taahhüt etmiş sayılır. **Taşınmaz mevcut durumu ile ihale edilecektir.** Teslim edilen taşınmaza ilişkin sonradan yapılan itirazlar kabul edilmez. **Gerekmesi durumunda TCDD'den izin almak ve projesini onaylatmak şartıyla yapılacak bakım, onarım vb. masraflar kiracıya ait olacaktır.**

Tesisin işletmeye açılabilmesi veya Taşınmazın kullanılabilmesi amacıyla gerekli olan her türlü ruhsat ve izinler ilgili Belediyelerinden ve ilgili diğer mercilerden kiracı tarafından alınacaktır. Ruhsat ve izinlerin TCDD'ce verilen yukarıda belirtilen süre zarfında alınamaması durumunda sözleşme feshedilmiş sayılır ve teminat irat kaydedilir. Kiracı TCDD'den herhangi bir yeni ve ilave hak talebinde bulunamaz. Ancak bu sürede yapılan girişimlere rağmen izinlerin alınmadığı ve işlemlerin olumlu yönde ilerlediğinin belgelenmesi ve TCDD'ce uygun bulunması halinde en fazla ilk verilen izin süresi kadar ek süre verilebilir.

İzin ve ruhsatlar alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina veya imalat yapılması sözleşmenin fesih ile ilgili işlemlerin başlatılmasını gerektirecek olup ayrıca bu husus ile ilgili 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 184. maddesinde öngörülen tüm sorumluluklar da kiracıya ait olacaktır.

İhalenin Konusu, Yeri ve Tarihi

Madde 2

a) İhalenin konusu yukarıda kimlik bilgileri, özellikleri ve şartları belirtilen, şartname eki planda gösterilen taşınmazlar;

- **Değişik Ticari Amaç (Kafeterya, Restoran, Bilgi Teknolojileri, Çağrı Merkezi, AR-GE)**

Olarak kullanılmak üzere sözleşmesinde belirtilen sürelerde kiralanması ve bu süre için teklif ve kabul edilecek bedelin Kapalı Teklif Usulüne göre ihale edilmesi işidir.

b) İhale **02.06.2026** günü, **saat 14:00'de TCDD 3.Bölge Müdürlüğü** adresinde **Taşınmaz İhale Komisyonu** tarafından yapılacaktır.

TCDD'nin Tâbi olduğu Mevzuat

Madde 3

233 sayılı KHK gereğince hazırlanan TCDD Ana statüsü ve 31.12.2010 tarih ve 27802 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğüne Ait Taşınmaz Kira Yönetmeliği hükümlerine göre bilvasıta işletilmek amacı ile kiracıya belirli şartlarla taşınmazın kullanım hakkı verilecektir.

İhaleye Katılabilme Şartı

Madde 4

İhaleye katılabilmek için kanuni ikametgâh sahibi olmak, gerekli nitelik ve yeterliliği haiz olmak, istenilen teminat ve belgeleri vermek zorunludur. İsteklinin sahte veya yanıltıcı belge vererek ihaleye katıldığının sonradan anlaşılması hâlinde, üzerine ihale kalmış olsa bile teklifi geçersiz sayılır ve geçici teminatı irat kaydedilir.

Bu ihaleye yabancı istekli katılabilir. Yerli istekliler lehine fiyat avantajı uygulanmaz

İhalelere Katılamayacak Olanlar

Madde 5

5.1. Aşağıda belirtilen kişiler doğrudan veya dolaylı olarak ihaleye katılamazlar.

a) İhale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak, onaylamak veya denetlemekle görevli olanlar,

b) Bu fıkranın (a) bendinde belirtilen kişilerin eşleri ile ikinci dereceye kadar ikinci derece dâhil kan ve kayın hısımları,

c) Bu fıkranın (a) ve (b) bentlerinde belirtilen kişilerin ortakları bu kişilerin yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç,

ç) Kanunlardaki ilgili hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar,

d) İhale konusu işin danışmanlık hizmetleri ile ön tespit ve değerlendirmesini yapanlar.

5.2 Birinci fıkrada belirtilenlerin ihaleye katıldıklarının anlaşılması hâlinde teklifleri geçersiz sayılır ve geçici teminatları irat kaydedilir.

İhaleye Katılacaklardan İstenecek Belgeler

Madde 6

İhaleye katılacaklar aşağıda açıklanan belgeleri vereceklerdir. Belgeleri eksik olan teklifler geçersiz sayılacaktır.

Teklif Zarfı içerisindeki Belgeler;

6.1) Dış Zarf içerisindeki Belgeler;

A) İsteklinin Gerçek Kişi Olması Halinde:

- Kanuni İkametgâh Belgesi,
- Nüfus Cüzdanı sureti,
- Noter tasdikli imza sirküleri,
- Savcılıktan iyi hal kâğıdı (Sabıka kaydının olması halinde Mahkeme Kararı ile birlikte verilecektir.),
- Adli sicil kaydının olup olmadığına dair bilgi ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak verilmesi.
- Esnaf ve Sanatkârlar Odasından veya Ticaret ve Sanayi Odasından alınmış faaliyet belgesi, Kayıtlı değil ise kaydının olmadığına dair belge veya taahhütname,
- İsteklinin Vergi Dairesine borcunun olmadığına veya Vergi Dairesinde kaydı bulunmadığına ait belge veya taahhütname,
- İsteklinin Sosyal Güvenlik Kurumuna borcu olmadığına veya Sosyal Güvenlik Kurumunda kaydı bulunmadığına dair belge veya taahhütname.
- Geçici teminat bedelinin ödendiğine dair geçici teminat makbuzu ya da teminat mektubu,
- İsteklilerin vekâleten temsil edilmesi halinde, **vekilin Noter tasdikli vekâletnameleri, imza sirküleri ve Nüfus Cüzdan sureti,**
- Türkiye'deki tebligat adresi (Şartname eki örneğine göre),
- Şartname satışına ait TCDD vevne makbuzunun aslı veya fotokopisi,
- Şartname eki Özel Şartlarda (olması durumunda) istenilen belgelerin verilmesi ve koşulların sağlanması,

B) İsteklilerin Tüzel Kişilik Olması Halinde:

- Ticaret Sicil Gazetesi, Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan ortaklık ve sermaye durumlarının ihalenin yapıldığı tarihte geçerliliğini koruduğunu belirtir belge,
- Tüzel kişiliğe ait ihalenin yapıldığı yıl içerisinde halen faaliyette bulunduğu Ticaret ve Sanayi Odasına ait kayıt belgesinin aslı veya aynı odadan alınmış ihalenin yapıldığı yıl vizesini içeren kimlik kartı,
- Tüzel kişilik adına ihaleye iştirak edenlerin bu işle ilgili imza sirküleri ve Nüfus Cüzdan sureti,
- Tüzel kişiliğin son döneme ait vergi beyannamelerinde beyan edilen gelir ve kurumlar vergilerinin, ödendiğine ve borcunun olmadığına dair ilgili Vergi Dairesinden ve SGK'dan (Sosyal Güvenlik Kurumu) borcunun bulunmadığına dair belge veya taahhütname.
- Geçici teminat bedelinin ödendiğine dair geçici teminat makbuzu ya da teminat mektubu,
- İsteklilerin vekâleten temsil edilmesi halinde, **vekilin Noter tasdikli vekâletnameleri, imza sirküleri ve Nüfus Cüzdan sureti,**

- Türkiye'deki tebligat adresi (Şartname eki örneğine göre),
- Şartname satışına ait TCDD vezne makbuzunun aslı veya fotokopisi,
- Şartname eki Özel Şartlarda (olması durumunda) istenilen belgelerin verilmesi ve koşulların sağlanması,

C) İsteklilerin Ortak Girişim Olması Halinde:

- Ortak girişimi oluşturan gerçek kişi veya tüzel kişi olma durumlarına göre her birinin Bu maddenin A ve B bentlerindeki esaslara göre temin edecekleri belgeler ve Şartname eki örneğe uygun olarak hazırlanmış ve tescil edilmiş ortaklığa ait sözleşme.

A, B, C bentlerinde istenilen belgelerin tümünün aranan şartlara haiz olarak "ihale tarihinden önceki 3 ay içinde alınmış" asılları veya Noter tasdikli suretleri olması zorunludur.

Taahhütname veren isteklilerden ihaleyi kazanan istekliden ilgili Kurumlardan, kaydı veya borcu olmadığına dair belge getirmesi istenecek olup TCDD tarafından belirtilen süre içerisinde bu belgeleri getirmeyen veya taahhüdünün geçerli olmadığı tespit edilen isteklinin geçici teminatı irat kaydedilecektir. (En avantajlı birinci teklif sahibi ile sözleşme yapılamaması halinde ihale en avantajlı ikinci teklif sahibine verilmesi hususu Onay belgesinde belirtilmiş ise) ihalede en yüksek teklifi veren 2. istekliden söz konusu belgeler istenecek istenilen belgelerin 2. istekli tarafından da getirilememesi durumunda onun da teminatı irat kaydedilecek ve ihale iptal edilecektir.

6.2) İç Zarf içerisindeki Belgeler;

1-Teklif Mektubu,

Tahmini Bedel, Geçici ve Kesin Teminat Miktarı ve Şartları

Madde- 7

1) Muhammen bedel, **AYLIK KDV Hariç 117.000,00 TL.** dir.

2) Geçici teminat **60.000,00 TL.** dir. İhale günü **02.06.2026** saat **12:00'a** kadar **TCDD 3. Bölge Müdürlüğü Alsancak** veznesine yatırılması zorunludur. Geçici teminat mektubu en az 1 yıl süreli olacaktır.

3) Kira teminatı (Kesin teminat) aylık kira bedelinin üç katından az olmamak üzere ve devam eden sözleşmelerde 3 yılda bir güncelleştirilir. Kiralama süresince alınacak teminatın

Mektup olarak verilmesi durumunda teminat mektubu süresiz olacaktır.

Sermaye yapısı 1 (bir) yıllık kira değerinin altında olan şirketlerle yapılacak sözleşmelerde, tüm şirket ortaklarının kiracı ve kefil sıfatıyla müteselsilden sorumlu olmaları sonucunu doğuracak şekilde imzaları alınacak veya 1 yıllık tutar karşılığında teminat alınacaktır.

4) Teminat olarak kabul edilecek değerler

(1) Geçici veya kesin teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.

a) Tedavüldeki Türk Parası,

b) Bankalar ve özel finans kurumlarının verecekleri teminat mektupları,

c) Hazine Müsteşarlığınca ihraç edilen Devlet iç borçlanma senetleri veya bu senetler yerine düzenlenen belgeler.

(2) Bankalarca ve özel finans kurumlarınca verilen teminat mektupları dışındaki teminatların istekliler tarafından İdare banka hesabına veya veznesine yatırılması zorunlu olup, bunlar komisyonlarca teslim alınamaz.

(3) Her ne suretle olursa olsun İdare tarafından alınan teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

Tekliflerin Teslim Edileceği Yer, Tarih ve Saat

Madde- 8

Hazırlanan belgeler **İhale günü 02.06.2026 saat 12:00'a kadar Taşınmaz İhale Komisyonuna (İhale Komisyonuna iletilmek üzere 3.Bölge Emlak Servis Müdürlüğüne) verilmiş olacaktır.** Posta ile gönderilecek tekliflerin yukarıda belirtilen saate kadar Taşınmaz İhale Komisyonuna ulaşması şarttır. Belirtilen saatten sonra gelen teklifler değerlendirme dışı bırakılacaktır. Teklif sahibi komisyonda hazır bulunmadığı takdirde Posta ile gönderilen teklif son ve kesin teklif olarak kabul edilir.

İhale sırasında hazır bulunmayan veya noterden tasdikli vekâletnameyi haiz bir vekil göndermeyen istekliler, ihalenin yapılaş tarzına ve sonucuna itiraz edemezler.

Saat ayarlarında TRT Ulusal saati baz alınır.

Şartname ve eklerinde değişiklik halinde ilan

Madde -9

İlan yapıldıktan sonra şartname ve eklerinde değişiklik yapılmaması esastır. Ancak, değişiklik yapılması zorunlu olursa, bunu gerektiren sebep ve zorunluluklar bir tutanakla tespit edilerek önceki ilanlar geçersiz sayılır ve makul bir süre ertelendikten sonra yeni bir ihale tarihi belirlenerek ilan olunur. Şartnameyi almış olan isteklilere ayrıca duyuru yapıp değişen şartname bedelsiz verilir.

Tekliflerin Hazırlanması, Açılması ve Değerlendirilmesi

Madde- 10

10.1 Tekliflerin Hazırlanması:

İstekli teklifini hazırlarken sözleşme taslağında özellikleri açıkça belirtilen taşınmazın durumunu dikkate alacaktır. Verilen teklif herhangi bir sebeple geri alınamaz veya ek teklif kabul edilmez. İstekli teklifini vermekle taşınmazı görmüş, yerin mevsim, iklim, işletmecilikle ilgili her türlü uygulama koşullarını, çevrenin özelliklerini tetkik etmiş, ihale dosyası içeriğindeki belgeleri incelemiş, TCDD dışındaki ilgili Kurum ve Kuruluşlardan ön bilgileri almış ve tüm ihale şartlarını kabul etmiş sayılır. Sonradan bu hususlarda yapılan itirazlar kabul edilmeyecek ve mücbir sebep olarak sayılmayacaktır.

Kapalı teklif alma yönteminde 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, ihale dışı bırakılır.

10.2 Dış zarfların açılması:

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. Bu isteklilerin ihaleye alınmama ve teklif mektuplarının açılmama sebebi kararda belirtilir.

10.3 İç zarfların açılması ve son tekliflerin alınması

1) 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.

(2) Şartnameye uymayan veya başka şartlar taşıyan veya 10.1.maddesinin ikinci fıkrası hükmüne uygun olmayan teklif mektupları kabul edilmez.

(3) 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.

(4) **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 dâhil edilmek suretiyle yapılır.**

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

(6) Tekliflerin geçerlilik süresi ihale tarihinden itibaren 120 (yüz yirmi) takvim günüdür.

İhale Sonucunun Karara Bağlanması

Madde -11

Sözlü veya yazılı son teklifler alındıktan sonra; 10.3 ncu madde gereğince kabul edilen teklifler incelenerek;

- a) İhalenin yapıldığı, ancak ihale yetkilisinin onayına bağlı kaldığı,
- b) Tekliflerin daha ayrıntılı bir şekilde incelenmesi için süreye ihtiyaç duyulduğu ve şartnamelerde daha uzun bir süre öngörülmemiş ise ihalenin on beş günü geçmemek üzere başka bir güne bırakıldığı,
- c) İhalenin yapılmadığı, hususlarından birine karar verilir ve bu husus gerekçeli bir karar veya karar özeti halinde yazılarak, komisyon başkan ve üyeleri tarafından imzalanır ve durum hazır bulunanlara bildirilir.

İhale kararlarının onayı veya iptal edilmesi

Madde 12 –

İhale yetkilisi, karar tarihini izleyen yirmi iş günü içinde ihale kararını onaylar veya iptal eder. İhale yetkilisinin Yönetim Kurulu olması halinde bu süreye yirmi beş iş günü ilave edilir. İhale yetkilisince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

Kesinleşen ihale kararlarının bildirilmesi

Madde -13

İhale yetkilisince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç **on beş işgünü** içinde, üzerine ihale yapılana veya vekiline, imzası alınmak suretiyle bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanır. Mektubun postaya verilmesini takip eden **yedinci gün**, kararın istekliye tebliğ tarihi sayılır.

İhale kararlarının ihale yetkilisince iptal edilmesi halinde de, durum istekliye aynı şekilde bildirilir.

İdarenin ihaleyi yapıp yapmamakta serbest olması

Madde- 14

TCDD nin gerekli gördüğü hallerde ihale gün veya saatinden önce ihale iptal edilebilir.

İhalenin iptal edilmesi halinde, verilmiş olan bütün teklifler reddedilmiş sayılır ve bu teklifler açılmaksızın isteklilere iade edilir. İhalenin iptal edilmesi nedeniyle istekliler TCDD den herhangi bir hak talebinde bulunamaz.

Sözleşme yapılmasında isteklinin görev ve sorumluluğu

Madde -15

İstekli; 12.nci maddeye göre onaylanan ihale kararının bildirilmesini izleyen günden itibaren beş iş günü içinde geçici teminatı kesin teminata çevirerek gerekli hallerde noterlikçe tasdik edilmiş sözleşmeyi, idareye vermek zorundadır. Belirtilen sürede sözleşmeyi imzalamadığı ve belirtilen diğer hususları yerine getirmediği takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ilgili ile sözleşme yapılmasına ait karar bozulur.

En avantajlı birinci teklif sahibi ile sözleşme yapılamaması halinde ihale en avantajlı ikinci teklif sahibine verilecek olup, Takip eden 7 (Yedi) takvim günü içerisinde ikinci en iyi teklif sahibi sözleşme yapmak üzere davet edilir. Aynı işlemler ikinci İstekli için de uygulanır.

Geçici teminat aşağıdaki hâllerde iade edilir:

Madde-16

a) Üzerinde ihale kalan istekli ile ekonomik açıdan en uygun ikinci teklif sahibi istekliye ait teminat mektupları ihaleden sonra tutulur, malî işler birimlerine teslim edilir. Diğer isteklilere ait teminatlar ise iade edilir.

b) Üzerinde ihale kalan isteklinin geçici teminatı; ihale sonucu düzenlenecek sözleşmelerde gerekli olan kesin teminatın verilip sözleşmenin imzalanması hâlinde iade edilir.

c) Ekonomik açıdan en uygun ikinci teklif sahibine ait geçici teminat; üzerinde ihale kalan isteklinin, ihale sonucu düzenlenecek sözleşmelerde gerekli olan kesin teminatı verip sözleşmeyi imzalaması hâlinde iade edilir.

(d) Her ne suretle olursa olsun İdare tarafından alınan teminatlar hacedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.

İşletme Ruhsatının Alınması, Yer Teslimi

Madde- 17

Tesisin İşletmeye açılabilmesi için veya Taşınmazın kullanılabilmesi ile taşınmaz üzerinde kiracının müracaatı ve TCDD'nin onayı ile yapılabilecek geçici, kalıcı tesisler için gerekli olan her türlü ruhsat ve izinler ilgili Belediyelerinden ve diğer mercilerden kiracı tarafından alınacaktır.

Kira bedeli yer teslimi ile başlar. İdarenin taşınmazı kullanımı kısıtlandığından dolayı yer teslimine kadar geçecek sürede aylık kira bedelinin yüzde yirmisi oranında bedel alınır. Yer tesliminden önce oluşacak kısıtlılık bedelinin tamamı sözleşme imza tarihinden önce nakden alınır. İzin ve ruhsatlar için verilen toplam sürenin hitamında izin ve ruhsatların alınmaması halinde sözleşme TCDD'ce herhangi bir bildirimle gerek kalmaksızın tek taraflı olarak feshedilir ve teminat irat kaydedilir.

İzin ve ruhsat işlemlerinin tamamlanmasını müteakip ve TCDD'ye bu sözleşme kapsamındaki işle ilgili herhangi bir borcu olmaması durumunda en geç 15 takvim günü içerisinde TCDD'ce yer teslimi yapılacaktır. Sözleşme yapılıp gerekli izinlerin alınmasından sonra kiracı kiralananı belirtilen sürede teslim almaya yanaşmadığı takdirde bu durum tutanakla tespit edilerek, sözleşme feshedilir ve varsa ödemeleri ile birlikte teminatı irat kaydedilir. Taşınmaz teslim alındıktan sonra sözleşmenin bitiminden önce TCDD'den izin alınmadan terk edildiği takdirde, TCDD kiralananı sözleşme kapsamında kullanmaya hazır bulundurmuş sayılacağından kiracı, sözleşme dönemi sonuna kadar kira bedelinin tamamını ödemekle yükümlüdür. Ancak bu takdirde TCDD elde edeceği faydayı kiracının borcuna mahsup etmek üzere, taşınmazı geri kalan süre için yeniden ihale ederek başkasına kiralamaya yetkilidir. Yeniden yapılacak ihale sonucunda TCDD doğacak zararı hükmen tahsil edecektir.

İşletme Sırasında Uygulanacak Hükümler

Madde-18

Kiracı taşınmazı sözleşme hükümleri doğrultusunda kullanmak zorundadır. TCDD'den yazılı izin alınmadan tadilat ve iş değişikliği yapılamaz, devredemez, verilen sahanın dışında yer kullanılamaz. Kiracı, kiraladığı yerle ilgili olarak, niteliğine göre sağlık ve hijyen şartlarıyla ilgili genel mevzuata uygun hareket etmek zorundadır.

Kiracılığın sona ermesi halinde kiracı taşınmazı teslim aldığı şekilde tutanakla teslim edecektir. Eğer taşınmaz alındığı şekilde teslim edilmez ise taşınmazın eski haline getirilmesi için TCDD tarafından yapılacak her türlü masraflar kiracıdan tahsil edilir. Ancak TCDD'nin talep etmesi veya kiracının yazılı olarak teklif etmesi durumunda ve TCDD'nin uygun bulması halinde, kiracı tarafından yapılan tüm imalat ve tadilatlar hiçbir bedel ve hak talep edilmeksizin TCDD'ye bırakılacaktır.

Taşınmaza TCDD'nin İhtiyaç Duyma Hali

Madde-19

İstekli ihaleye teklif vermekle kiralayacağı alana TCDD'nin işletme ve idari hizmetleri açısından ihtiyaç hâsıl olduğu takdirde veya kiralanan alana, yapılacak yeni bir düzenleme doğrultusunda inşaat, esaslı tamir vb. yapılarak değerlendirmesi gerektiğinde, sözleşme süresinin sona ermesi beklenilmeden TCDD'nin yazılı ihtarına müteakip en geç 30 (otuz) gün içerisinde tamamen "ihtilafsız ve nizasız" tahliye etmek zorunda olduğunu bilerek talepte bulunduğunu kabul ve taahhüt etmiş sayılır.

İhtilaflar Halinde Yetkili Mercii

Madde-20

Bu ihale ile ve/veya ihale konusu işle ilgili anlaşmazlıkların çözümünde, her türlü dava ve icra takiplerinde **İZMİR** Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

İhaleye katılacak her İstekli yukarıdaki genel şartlarla, kira sözleşmesine konulmuş şartları okumuş ve kabul etmiş sayılır.

Özel Şartlar

Madde-21

1-İhaleye katılan istekliler arasında en yüksek teklifi veren 1. istekli ile sözleşme imzalanacak,1.isteklinin sözleşme imzalamaya gelmemesi halinde geçici teminatı irat kaydedilerek İhale Komisyonunca uygun görülmesi halinde 2. istekli ile sözleşme imzalanacak, ikinci isteklinin de sözleşmeye gelmemesi halinde ilgilinin de geçici teminatı irat kaydedilecektir.

2-İhaleye tek katılım olması halinde Yönetmeliğin 48/1 (c) maddesine göre pazarlık usulüne geçilecektir.

3-İlgili Kurum ve Kuruluşlardan her türlü izin ve ruhsatın ilgilisi tarafından alınacak, bunlar için **6 ay** süre verilecek, bu sürede gerekli izinlerin alınamaması halinde, işlemlerin olumlu yönde ilerlemesi ve TCDD'nin uygun görmesi halinde en fazla ilk süre kadar ek izin süresi verilecek ve bu dönemler için ön sözleşme imzalanacak ve kira bedelinin %20 si peşin tahsil edilecektir. Süre sonunda gerekli izin ve ruhsatların alınamaması halinde alınan teminat irat kaydedilecektir.

4- İhalede teklif edilen bedel 2026 (31.12.2026) yılı için geçerli olup, sonraki yılların kira bedeli ise kira bedelinin sözleşme dönemi içerisinde her yıl, bir önceki kira yılının TÜFE' deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ile kiralanan yerin durumu, çevredeki gelişmeler ve çevre emsal kira bedelleri" dikkate alınarak arttırılacaktır.

-Sözleşme imzalanmasına müteakip ilerleyen dönemlerde, taşınmaz kira bedeli; 5 yılda bir rayiç bedele çıkarılacaktır. Bu hususta kiracıdan taahhüt alınacak, Kapalı Alan Sözleşmesi özel hükümler başlığı altında belirtilecektir.

5-Her türlü izinler, yapılacak düzenlemeler ile her türlü bakım, onarım, elektrik, su, ısınma, masrafları kiracıya ait olacaktır.

6-Can ve mal güvenliği için gerekli her türlü emniyet tedbirleri kiracı tarafından alınacak, gerekirse taşınmazın etrafı ek ihata ile kapatılacak ve her türlü masraflar kiracıya ait olacaktır.

7-Kiralanan alanda Teşekkülümüz faaliyetlerini engelleyecek üretim, imalat ve ticari faaliyet olabilecek hiçbir girişimde bulunulmayacaktır.

8-828 Numaralı Tamimde belirtilen demiryolu koridor genişlikleri ve güvenlik mesafeleri ile Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 18.06.2014 Tarihli ve TS 11939/T2 sayılı mecburi Standart Tebliğine göre yanıcı, patlayıcı maddeler ve can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tesislerde demiryolu emniyeti açısından gerekli güvenlik mesafelerine uyulması ve bu doğrultuda gerekli emniyet ve güvenlik tedbirleri kiracı tarafından alınacaktır, gerekli ihatalar kiracı tarafından yapılacaktır.

9-Teşekkülümüzün ihtiyacı veya taşınmazın yeniden düzenlenmesi, değerlendirilmesi veya satışı söz konusu olduğunda, yapılacak tebligata müteakip en geç 2 ay içerisinde herhangi bir hak talebinde bulunulmadan taşınmaz şartsız ve nizasız tahliye edilecektir.

10-Kiralayan tarafından **868,56 m²**.lik kapalı alan için yangın, yıldırım, infilak, doğal afetler vb. nedenler dolayısıyla oluşacak zararlara karşı TCDD nam ve hesabına rayiç kıymetler üzerinden (ALL-RİSK) sigorta yaptırılması zorunlu olup, sigortayı TCDD'nin yaptırması halinde bedeli Kiracı tarafından %50 fazlası ile TCDD' ye ödenecektir.

11-Taşınmazın bulunduğu parselin tescilli parsel olması nedeniyle açık ve kapalı alan taşınmazlarda yapılabilecek her türlü inşai-fiziki müdahale öncesi Bölgemizin onayı ve ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınacaktır.

12-Alkollü içecek satışı ve servisi yapılmayacaktır.

13-Taşınmazlar üzerine yapılan düzenlemeler kira süresi sonunda Teşekkülümüze bırakılacak ve bu konuda herhangi bir hak talebinde bulunulmayacaktır.

14- Taşınmaz üzerinde yapılacak imalat projesi öncelikli olarak Teşekkülümüz onayına sunulacak, gerekli izin ve ruhsatlar ilgili kurum ve kuruluşlardan (Belediye, KVKK vb.) kiracı tarafından alınacaktır.

EKLER:

- 1- Plan
- 2- 1 adet ön izin sözleşmesi örneği
- 3- 1 Adet sözleşme örneği
- 4- 1 adet teklif mektubu belgesi örneği,
- 5- 1 adet yer görme belgesi örneği
- 6- 1 adet tebligat adresi belgesi örneği
- 7- 1 adet geçici banka teminat mektubu örneği
- 8- 1 adet ortak girişim belgesi örneği
- 9- 1 adet teklif zarfı örneği