

TARIM İŞLETMELERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
KARACABEY TARIM İŞLETMESİ MÜDÜRLÜĞÜ
ÜZÜM BAĞI TESİSİ KİRALAMA İHALESİ TEKNİK ŞARTNAMESİDİR

1-KONU:

Karacabey Tarım İşletmesi Müdürlüğüne ait 93 dekar üzüm bağı tesisi 5 yıl süre ile üzüm üretimi yapmak üzere aşağıdaki esaslar dâhilinde kiralanacaktır.

TOPLAM KİRALANACAK SULU ARAZİ						
Sıra No	Parsel No	Ada-Parsel No	Sulama Suyu Kaynağı		Alan (da)	Pomba Debisi (lt/sn)
			DSİ Kuyu No	İşletme Kuyu No		
1	178	975/1	BRS16.54608	BAĞ DERİN KUYU	93	10 LT/SN
TOPLAM KİRALANACAK SULU ARAZİ						
TOPLAM KİRALANACAK ARAZİ						

2-GENEL HÜKÜMLER:

2-1- Kiralanacak üzüm bağını ihaleden önce kiracı tamamen gezip görmüş olacaktır. Tesis mevcut haliyle kiracıya teslim edilecektir. Kiracı zamanla herhangi bir sebeple boşalan omcaların yerine işletmenin bilgisi dahilinde uygun çeşitleri dikmek suretiyle tamamlayabilir. Dikim ile ilgili (fidan temini, fidan dikim işi vb.) masraflar kiracıya aittir.

2-2- Kiralanan üzüm bağı, bahçesi ve mahsullerinin her türlü bekçilik ve koruması kiracıya aittir. Kiracının işletmeden koruma ve bekçilik konusunda bir talebi olmayacaktır. Bu husustan dolayı oluşacak her türlü zarar ziyan kiracıya aittir.

2-3- Kiracı talep etmesi ve İşletme araç, alet ve ekipmanların da müsait olması halinde Genel Müdürlüğün yürürlükteki “ Makine Barem Birim fiyatları” ndan alet ekipman kiralayabilir.

2-4- Kiralama süresi içerisinde herhangi bir nedenle (don, dolu, rüzgâr, döllememe, vb.) omcalarda yeteri kadar üzüm olmasa dahi omcanın sağlıklı gelişmesini önleyecek hastalık ve zararlılara (ölü kol, kök kanseri, külleme, mildiyö vb.) karşı kiracı tarafından mutlaka kimyasal mücadele yapılacaktır. Bu hususta oluşacak her türlü zarar ziyandan kiracı sorumlu olacaktır.



2-5- Kiralama süresi boyunca omcalarda meyve olsun olmasın gerekli kültürel faaliyetler (Budama, Gübreleme, Zirai Mücadele, Sulama vb.) mutlaka kiracı tarafından yapılacaktır. Bu hususta oluşacak her türlü zarar ziyandan kiracı sorumlu olacaktır.

2-6- Budama işçiliği kiracıya aittir. Üzüm bağı budaması, tekniğine uygun ve uygun zamanda (kış donlarına dikkat edilerek) yapılacaktır. Budama işini yapacak kişilerin Tarım ve Orman İl Müdürlüklerince verilen budama sertifikasına sahip olmaları gerekmektedir. Bu işçilerin dışında işletmenin haberi olmadan budama işçisi alınmayacak ve çalıştırılmayacaktır. Budama artıkları kiracı tarafından toplanıp işletme yetkililerinin gösterdiği bir yere kiracı tarafından taşınacaktır veya dal kırma makinesi ile sıra aralarında budama artıkları parçalanıp toprak ile karıştırılacaktır.

2-7- Sezon içerisinde tekniğine uygun yaz budaması ve dip sürgün budamaları da kiracıya aittir.

2-8- İşletme, kiracının budama işini yapması gerektiği halde yapmadığını tespit ederse ve yetersiz yapıldığı kanaatine varırsa gerekli budamayı yaptırır ve bu uygulamanın bedelini kiracıdan tahsil eder.

2-9- Kullanılan gübre ve yapılan gübreleme işi kiracıya aittir. Gübre, tesiste bulunan damla sulama sistemi ile verilecektir. Gübreleme işçiliği kiracıya aittir.

2-10- İşletme ihale neticesinde kiralanan araziye üzüm üretmek üzere şahıs'a / ŞİRKET'e bir tutanakla teslim edecektir. İhaleden sonra kiralanan parselin alanıyla ilgili hiçbir itiraz kabul edilmeyecektir.

2-11- Şahıs / ŞİRKET yetiştireceği ürün için ÇKS, İTÜ, GLOBALGAP, Organik Tarım vb. belgeleri alabilir. Belgelerin alınması ile ilgili her türlü işlem kiracıya aittir. Belgelerin alınıp alınmaması ve ÇKS, İTÜ, GLOBALGAP, Organik Tarım vb. üretim uygulamalarındaki gerekli koşulların sağlanmasında İşletme hiçbir şekilde sorumluluk kabul etmez.

Kiracı, işletmede yeterli miktarda çiftlik gübresi olması halinde, bedelini ödemek kaydıyla gübreyi kullanabilir. Çiftlik gübresinin fiyatı işletmenin aylık rayiç kararı baz alınarak tespit edilecektir. Kiracının çiftlik gübresine karşılık ödeyeceği tutar İşletme tarafından hesaplanarak kiracıya bildirilir. Kiracı bu bedeli kullanacağı zaman öder.

Kiracı çiftlik gübresi kullanma talebi olması halinde, işletmenin göstereceği hayvancılık tesisinden taşınması, serilmesi ve toprağa karıştırılması kiracıya aittir. Yanlış ve hatalı gübrelemeden dolayı üzüm bağlarında bir zarar meydana gelirse kiracı bu zararı öder.

Omcaların sağlıklı gelişmesi, gelecekte de sağlıklı ve verimli aynı zamanda kaliteli ürün açısından önemli olan gübreleme titizlikle uygulanacak olup, gübreleme yapılacak toprak ve yaprak analizi sonucu tespit edilecek noksan bitki besin maddeleri tekniğine uygun olarak gübre bitkiye verilecektir. Kiracı bu doğrultuda yapacağı gübreleme programını işletmeye bildirmek zorundadır. İşletme gerekli gördüğü hallerde programa müdahale edebilir. Gübrelerin analizlere göre yapılmadığı veya noksan yapıldığı tespit edildiğinde kiracı uyarılır. Uyarıya rağmen gübreleme yapılmıyorsa, İşletme gübre uygulamadan kaynaklı zarar ve ziyanı tespit ederek kiracıdan tahsil eder.



2-12- Sulama, tesiste bulunan damla sulama sistemi kullanılarak yapılacaktır. Damla sulama sisteminin kullanılması için kiracı; kendi elektrik sayacını, işletme yetkililerinin gösterdiği yere, tekniğine uygun şekilde takacaktır. Sayaç işletme yetkilileri tarafından her ay düzenli olarak okunacaktır ve kiracıdan tahsis edilecektir.

2-13- Sulamada kullanılan derin kuyu, dalgıç pompa ve santrifüj pompa arızaları işletme teknik elemanları denetiminde yaptırılacak olup, bütün masraflar Şahıs/ŞİRKET tarafından karşılanacaktır. İşletmece uygun ve gerekli görülmesi halinde motopomp tamiri işletme tarafından yaptırılabilir. Masrafları ŞAHIS/ŞİRKET tarafından karşılanır.

- a) Kiralanan alanları sulayan pompalara ait Elektrik Enerjisi temini İŞLETME tarafından sağlanacak olup KÖK Binalarında ve pompa kumanda panolarına tesis edilecek olan sayaçlardan ŞAHIS /ŞİRKET'in sözleşme sürecinde tüketmiş olduğu elektrik enerjisi tespit edilecektir.
- b) Sayaçlar takıldıktan sonra bütün sorumluluk Şahıs/ŞİRKET'e ait olup sayaç ya da mühüre tüketimin gerçek değerini engelleyecek bir müdahalenin tespit edildiği durumda tespit edilen durumlar fotoğraflanarak İŞLETME ve ŞAHIS/ŞİRKET elemanlarınca tutanak altına alınacaktır. ŞAHIS/ŞİRKET'in tutanağı imzalamaması durumunda bu durum işletme personellerince yapılacak olan tutanakta belirtilecektir. Usulsüz kullanım durumunda idari şartname ve sözleşmede belirtilen cezai işlem uygulanacaktır.
- c) Kiralanan alan içerisinde ŞAHIS/ŞİRKET işletmenin kullandığı tarife üzerinden elektrik enerjisi teminini sağlayacak olup tarifiede herhangi bir değişiklik talebinde bulunulmayacaktır. Ancak İşletme tarafından yapılacak tarife değişikliğinde ŞAHIS/ŞİRKET'te buna uymak zorunda olacaktır.
- d) Tüketimlerde reaktif ve kapasitif ceza oranlarının aşıldığı tespit edilmesi durumunda, EPDK tarafından yayımlanan tarifelerde geçerli olan bedeller üzerinden ceza bedelleri tüketimlere ait faturalarda ayrıca belirtilecektir. Reaktif ve kapasitif ceza sınırlarının aşılması ve kontrol altına alınması ŞAHIS/ŞİRKET sorumluluğunda olacak, bu hususta işletmenin herhangi bir sorumluluğu bulunmayacaktır. Aktif tüketim ve reaktif/kapasitif ceza tüketimleri sözleşme başlama tarihinden itibaren her ay işletmenin kullanmış olduğu elektrik enerjisi birim fiyatları üzerinden hesaplanarak firmaya bildirilecek ve tespit edilen bedeller firma tarafından ödenecektir.
- e) Elektrik tüketimlerine karşılık ŞAHIS/ŞİRKET'in işletme hesabına yatıracağı teminat tutarı, 2025 yılı **93 da** bağ alanında kullanılan enerji tüketim miktarı **16.000 kWh** olup, 2026 yılında kiralanacak alan olan **93 da** ve EPDK elektrik tarifelerinde belirtilen **3,82 TL (Güncel fiyat 3,82 TL. 2026 birim fiyat öngörümüz en az 4,50 TL.)**. Birim fiyatı ile çarpımının sonucunda ortaya çıkan bedel **72.000,00 TL (774,19 TL/da)** olarak hesaplanmıştır. Bu bedel (teminat mektubu veya nakit teminatı) sözleşmenin imzalanmasından önce işletme hesabına yatırılacaktır. Teminat bedelinin İŞLETME hesabına yatırılmaması durumunda sözleşme yapılmayacak ŞAHIS/ŞİRKET'e mevzuatlar gereği işlem uygulanacaktır.

- f) Tarımsal faaliyetlerde oluşan tüketimlere ait ödenmeyen fatura tutarının teminat tutarının %50'sine ulaşması durumunda uyarıya gerek kalınmaksızın ödenmeyen fatura bedeli teminatlarından karşılanacaktır.
- g) Şahıs/Şirket'in dağıtım şirketi ile bireysel elektrik aboneliği yapmasına, hatların ve trafo tesislerinin bireysel abonelik kapsamında kullanımına izin verilmeyecektir.
- h) ŞAHİS/ŞİRKET kiraladığı alan içerisinde her türlü can ve mal güvenliğini sağlayıp Elektrik Kuvvetli Akım Yönetmeliği, Elektrik Tesislerinde Topraklama Yönetmeliği kapsamında gerekli tedbirleri almakla yükümlüdür. Kiralanan alanda oluşabilecek tüm arızalarda yetkili teknik personel ŞAHİS/ŞİRKET tarafından görevlendirilecektir.

2-14- Kuyular çalışır durumda teslim edildikten sonra kuyu verimlerinde azalma, kuyu tabanında dolgu, kuyu cidarında yıkılma, kuyuya pompa düşmesi vb. tüm sorunlar firma tarafından gerekli çalışmalar yapılarak düzeltilecek olup tüm sorumluluk firmaya aittir. (Derin kuyularla ilgili aşağıda yazılı maddeler dikkate alınacaktır.)

- a) Çalışır vaziyette teslim edilen derin kuyunun, teslim edilmeden önce, işletme ve yüklenici ile birlikte derinliği ölçülerek tutanakla kayıt altına alınacaktır.
- b) Kiralama sözleşmesi bitimini müteakip, kuyu derinliği tekrar ölçülerek tutanakla kayıt altına alınacak ve dolgu kontrolü yapılacaktır. Kuyu tabanında 5 metreden fazla dolgu tespit edilirse, yüklenici tarafından sondaj teknikleri ile kuyu temizliği ve inkişaf yaptırılarak (bedeli yüklenici tarafından karşılanacaktır) teslim alınacaktır.
- c) Derin kuyularda su seviyeleri ve debi azalmaları gözlemlendiğinde, işletme kontrolünde kolon borusu eklenecek ve tutanakla kayıt altına alınacaktır.
- d) Kolon borusu ilavesi, kuyuda pompa değişimi vb. sebeplerle derin kuyunun cidarına malzeme düşmesi, teçhiz borusunun yırtılması durumlarında kuyu atıl durumda kalacağından, durum tutanakla tespit edilerek, kuyunun açıldığı yıldaki projesi baz alınarak kuyu yüklenici tarafından yenilenecektir. (Kuyu yenilenmesinde işletmeden hiçbir ücret talep edilemez)
- e) Derin kuyular yükleniciye teslim edildikten sonra, kuyunun çalıştırılmasında, kolon borusu ilave edilmesinde veya pompa değişimi vb. durumlarda tüm güvenlik önlemleri yüklenici tarafından alınacak olup, iş güvenliği ile ilgili tüm hususlardan yüklenici sorumlu olacaktır.
- f) Gerekğinde yüklenici tarafından yaptırılacak olan; kuyu yenileme ile elektro motopomp montaj ve demontaj işlemleri yetkili kişilere yaptırılacaktır.
- g) Elektro motopompların değişimi söz konusu olduğunda; faz koruma ve gerilim röleleri ile sıvı seviye ile sıvı seviye röleleri kontrol edilmeli motopompa sıvı seviye elektrotlarının bağlanması kesinlikle sağlanacaktır.

h) İşletme kuyularda durum tespiti, arıza kontrolü vb. durumlarda kuyuya kamera indirilmesi veya kuyunun demontajını talep eder. (bedeli yüklenici tarafından karşılanacaktır)

2-15- ŞAHİS /ŞİRKET istemesi durumunda, kuyulardaki dalgıç pompayı, İŞLETME tarafından verilen Kuyu Bilgi Cetvel formundaki **kuyu debilerini aşmamak**, gerekli sulama sistemi işletme basıncını sağlamak ve İŞLETME' den izin almak şartıyla değiştirebilir. Kuyuların dinamik seviyelerinde düşüm olması durumunda ŞAHİS /ŞİRKET yeni oluşacak olan dinamik seviyelere göre kuyulardaki dalgıç pompayı İŞLETME' den izin almak koşuluyla değiştirebilir. İşletme yeni pompa vermek zorunda değildir. ŞAHİS /ŞİRKET kendi imkânları ile değişim yapacaktır.

2-16- Kiraya verilen alanlarda kullanılacak sulama tesislerine ait pompaların kumanda panolarının işletimi firmaya ait olacaktır. Bu panolarda oluşabilecek arızaların onarımlarının yapılması ve sistemin işletilebilmesi için firma yeterli teknik elemanları bünyesinde bulunduracaktır. Kısaca Alçak Gerilim seviyesinde oluşabilecek her türlü arızanın giderilmesinden firma sorumlu olacak, bu hususta işletmenin herhangi bir sorumluluğu olmayacaktır. Panolarda herhangi bir değişiklik yapılması durumunda sözleşme süresi sonunda teslim alındığı gibi teslim edilecektir.

2-17- Enerji temin edilen Enerji Nakil Hatları ve KÖK Binalarında oluşabilecek arızalar işletme tarafından giderilecek olup Orta Gerilim seviyesinde oluşan bu arızalar İŞLETME personeline haber verilecektir. İŞLETME personelleri tarafından en kısa sürede arızanın onarımı ve sistemin düzgün çalışması sağlanacaktır. Ayrıca trafoda oluşacak arızalardan ŞAHİS/ŞİRKET sorumlu olup tamir veya değişimi İşletme teknik personeli bilgisi dahilinde ŞAHİS/ŞİRKET tarafından yapılacaktır.

2-18- Enerjinin temininde işletmeden kaynaklanmayan; TEİAŞ tarafından planlı ya da plansız (arıza durumları) elektrik kesinti olması veya UEDAŞ tarafından planlı ya da plansız (arıza durumları) elektrik kesinti olması durumlarında oluşabilecek zararlarda İŞLETME sorumluluğu bulunmayacaktır. Ayrıca işletmenin enerji nakil hatları üzerinde bulunan kiralanan arazilere hizmet eden trafo tesislerinde; işletmenin hatlarında meydana gelen arızalardan kaynaklanan enerji kesintilerinde de İŞLETME sorumluluğu bulunmayacaktır.

2-19- Tesiste bulunan damla sulama tesisi ekipmanlarının (damla sulama hortumu, hortum üzerinde bulunan damlatıcı aparatları, vanalar, derin kuyu su pompası vb.) bakımı onarımı kiracıya aittir. Sulama tesisi ekipmanlarından herhangi birinin zarar gördüğü tespit edilirse ve zararın zamanında giderilmemesi halinde, İşletme sulama tesisi ekipmanlarının onarımlarını yaptırarak bedeli kiracıdan tahsil eder.

2-20- Sulama, zamanında ve tekniğine uygun bir şekilde yapılacaktır. Tesise zarar verecek (az sulama, fazla sulama, zamansız sulama vb.) sulama uygulamaları yapıldığı takdirde zarar gören, bitkilerin tespiti yapılarak zararın niteliğine göre (kuruma, hastalanma vb.) değerlendirilecektir. Zarar gören omca veya omcalar; zarar gören yılın piyasadaki omca fiyatı ile omca yaşı çarpılarak omca bedeli ve zarar gördüğü yaşa kadar ki toplam verim,

zarar gören yılın piyasadaki üzüm kg. fiyatı üzerinden hesaplanarak kiracıdan tahsil edilecektir.

2-21- Üzüm omcalarının ilaçlama işçiliği, ilaç, alet ve makine kiracıya aittir. İlaçlamada Tarım ve Orman Bakanlığı teknik talimatlarına uyulacak olup, Zirai mücadelede kullanılacak ilaçlar (Bitki Koruma Ürünleri) Tarım ve Orman Bakanlığınca ruhsatlandırılmış olacaktır.

2-22- İlaçlamada uygun ilaç kullanılmaması, zamanında kullanılmaması, eksik veya yüksek dozda ilaç kullanma, yanlış alet seçimi ve ilaçlama teknik hatalarından kaynaklanan zararlar ile ilaçlamanın İşletmenin diğer tesis ve ekilişlerine bulaşması sonucu oluşacak tüm zarar ve ziyandan kiracı sorumludur.

2-23- Kimyasal ilaçlama sırasında ilaçlamada çalışan işçilerin can ve mal güvenliği ile çevre yönüyle tüm tedbirlerin alınması kiracıya aittir. Bu hususta oluşacak her türlü zarar ziyandan kiracı sorumlu olacaktır.

2-24- Hasat kiracı tarafından, hasat tekniğine uygun olarak makas ve benzeri aletlerle yapılacaktır. Omçanın geleceğini etkileyecek olumsuz uygulamalara müsaade edilmeyecektir. Hasat sırasında sürgün ve yapraklara zarar verilmeyecektir.

2-25- Bağ tesisinde sıra arası ve sıra üzeri toprak işleme düzenli olarak tesisin hiçbir unsuruna zarar vermeden yapılacaktır. Toprak işleme, "İşletme tarafından tekrardan yapılması sözlü veya yazılı olarak istenebilir" yerine; işleme yapılmadığı taktirde, işletme toprak işleme görevini yerine getirip, bedelini kiracıdan temin edecektir. Toprak işleme sırasında oluşacak zarar kiracı tarafından karşılanacaktır.

2-26- Kiracı her ne olursa olsun üzüm bağına ve çevresine sabit bina vb. yapılar yapamaz. Ancak işletmenin müsaadesi ile gösterilecek uygun bir yere çadır kurulabilir.

2-27- Kiracı bağ tesisinde görev ve yetki vereceği şahıs bilgilerini İşletmeye bildirir. İşletme, araziye giriş çıkışları buna göre kontrol eder.

2-28- Kiracı ve çalıştıracağı kişiler işletmenin iş ahlakına ve genel prensiplerine kesinlikle uyacaklardır. İşletmenin iş ahlakına ve genel prensiplerine uymayan kiracı ve çalışanın işletmeden ilgili maddeler doğrultusunda ilişkisi kesilerek uzaklaştırılacaktır.

2-29- Kiracı ve çalıştırdığı kişiler emniyet ve kolluk kuvvetlerince çalıştırılması sakıncalı, sabıkalı ve aranan kişiler olmayacaktır. Kiracı çalıştırdığı kişilerin kimlik bilgilerini kapsayan listeyi, işletmeye ve kolluk kuvvetlerine bildirim mecburiyetin de olup bu konudaki sorumluluk kiracının kendisine aittir.

2-30- Kiracı tesis içerisinde bulunan boş yerlerde farklı bir zirai ürün yetiştiriciliği yapamaz. Böyle bir uygulamanın tespiti halinde sözleşme feshedilir.

2-31- Kiracı tesisin bakım ve hasat sırasında gerekli miktar ve vasıflı işçinin temin edilmesi, getirilip götürülmesi, çalışan işçilerin her türlü sorumluluğu, sigorta primi, yeme, içme, yatma, servis vb. kiracıya aittir.

2-32- İşletme, kiracının çalıştırdıkları işçilerin gerek çalışma sürelerini, gerek ücretlerinin SGK' ya bildirilip bildirilmediğini denetlemeye yetkilidir.

2-33- Personel çalıştırılma koşulları. (İdari Şartnamede gösterilecektir.)

2-34- Kiracı bu şartname esasları dâhilinde üstlendiği işin ifasında "İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Tüzüğü" hükümleri ile diğer mevzuata uymakla yükümlüdür. Kiracı bu yükümlülüğe uymaması sonucu meydana gelecek kazalar ve hukuki sonuçlardan sorumlu olacaktır.

2-35- Kiracı, işin ifası sırasında, çalıştırdığı işçilerin beden bütünlüklerinin ihlali veya ölümleriyle sonuçlanan kazaların hukuki neticelerinden sorumludur. Kiracı ayrıca yine işin ifası sırasında işçilerinin 3. şahısların menkul ve gayrimenkul mallarına verdikleri zararlardan ve gayrimenkul mal hukuku ve haksız fiillerden doğan sorumluluğunun karşılığı olan tazminattan da sorumludur. Kiracı bu hususlarda İşletmeden herhangi bir ödeme talebinde bulunamaz.

2-36- Kiracı yukarıdaki hükümlere uymadığı takdirde İşletme zorunlu işleri teknik şartnamenin ilgili maddelerine göre yaptırır ve bu uygulamanın tutar bedelini kiracıdan tahsil eder.


2-37- Bu teknik şartnamede belirtilmeyen diğer hususlar kiracı ve protokolle yapılacak protokolle yürütülür.

2-38- İş bu teknik şartname 38 (Otuz sekiz) maddeden ibaret olup, idari şartnameyle birlikte hüküm ifade eder.17.11.2025

KARACABEY TARIM İŞLETMESİ MÜDÜRLÜĞÜ


Muhammet ALTIPARMAK
İşletme Müdürü


Haluk Ramazan AYDOĞAN
Teknik Müdür Yardımcısı


Serbülent ŞAHİN
Bitkisel Üretim Şefi


Habip SEVGİ
Teknik Şef

M.Alaaddin UZUN

Sulama Şube Şefi 4.

Honde YÜKSEK
