

TARIM İŞLETMELERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
KARACABEY TARIM İŞLETMESİ MÜDÜRLÜĞÜ
ÜZÜM BAĞ TESİSİ KİRALAMA İHALESİ ŞARTNAMESİDİR

Bu şartnamede Tarım İşletmeleri Genel Müdürlüğü "TİGEM", Karacabey Tarım İşletmesi Müdürlüğü "İŞLETME", ihaleye katılan gerçek ve tüzel kişiler "İSTEKLİ", ihale sonucunda üzerinde ihale kalan gerçek veya tüzel kişiler de "MÜŞTERİ" olarak adlandırılmıştır.

1- İHALENİN KONUSU VE SEKLİ :

a) Karacabey Tarım İşletmesi Müdürlüğüne ait arazide 178 nolu parselde 93 dekar alanda bulunan Üzüm Bağ Tesisinin 5 (Beş) yıl süre ile Üzüm üretimi yapılmak üzere kiralaması yapılacaktır.

b) İhale, açık artırma usulüyle yapılacaktır.

2- İHALENİN YAPILACAĞI YER VE ZAMAN :

İhale, 17.02.2026 Tarihinde saat 11.00'de İşletme Alım-Satım ve İhale Komisyonu huzurunda yapılacaktır. İhaleye iştirak eden olmaması veya verilen fiyatların uygun görülmemesi halinde ihale .../.../..... tarihinde saat'de aynı şartlarda tekrar edilecektir.

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)- İsteklinin tüzel kişi olması halinde, gerekli yetki belgelerinin ve imzalayana ait noter tasdikli imza beyannamesinin ibraz edilmesi, gerçek kişi olması halinde yine noter tasdikli imza beyannamesinin ibraz edilmesi,

4- İHALEYE KATILAMAYACAKLAR :

Aşağıda yazılı kimseler doğrudan doğruya veya dolaylı olarak ihaleye katılamazlar.

a) TİGEM'in tüm personeli,

b) Evvelce sözleşme yapılanlardan taahhüdünü kısmen veya tamamen yerine getirmedikleri için veya buna benzer nedenlerle ihaleye iştirak ettirilmemelerine dair karar alınıp tamim edilen kimseler.

c) Kanunlarla, Hükümet veya ilgili Bakanlıkların kararları ile geçici veya daimi olarak ihaleye giremeyecekleri hakkında karar alınmış olanlar.

d) İhale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlarla bu şahısların eşleri ve ikinci dereceye kadar (ikinci derece dahil.) kan ve sıhrî hısımları ve bunların ortakları.

e) 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.

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

Yukarıda sayılan yasalara uyulmadan ihaleye girenlerin teklifleri geçersiz sayılacağı gibi geçici teminatları da cezai şart olarak irat kaydedilir. Sözleşme yapılmış ise feshedilerek kati teminat cezai şart olarak irat kaydedileceği gibi ikinci bir ihale yapıldığı takdirde işletme aleyhine meydana gelebilecek zarar ve ziyanında hükmen tahsili yoluna gidilir.

5- TAHMİN EDİLEN BEDEL VE TEMİNATA İLİŞKİN ESASLAR:

a) Tahmin edilen bedel ve geçici teminat miktarı aşağıya çıkarılmıştır.

KİRA KONUSU	ÇEŞİDİ	ALAN (Dekar)	BİR YILLIK MUHAMMEN BİRİM TUTARI (TL/da)	BİR YILLIK MUHAMMEN BEDEL TUTARI (TL)	GEÇİCİ TEMİNAT (%10) (TL)
Üzüm Bağı Tesisi Üzüm Üretimi Yapılmak Üzere Kiralınması	Üzüm Bağı Tesis	93	10.000,00	930.000,00	93.000,00
GENEL TOPLAM				930.000,00	93.000,00

a/1-) Geçici teminat, tahmin edilen ihale tutarının **%10 oranında** olup, **93.000,00 TL** dir. Geçici teminat mektuplarında, tekliflerin geçerlilik süresinden en az **90 gün** fazla süreli olmak kaydıyla süre belirtilecektir (**geçici teminatın geçerlilik süresi ihale tarihinden itibaren en az 90 gün olacaktır**).

a/2-) Kesin teminat ise, ihale fiyatı üzerinden **toplam ihale tutarının % 10'u nispetindedir**.

a/3-) Risk Teminatı;

Müşteri, ifaya eklenen cezai şartlar, akde aykırılık halleri ve kiralanan üzerinde bulunan bina, tesis, ve her türlü mütemmim cüz üzerinde meydana gelebilecek hasarlara ve tazminat borcu olabilecek her türlü zarar ve hasara karşılık olmak üzere ihalede **1.000.000,00.-TL** tutarında gayrikabili rücu, kayıtsız şartsız, ilk talepte ödemeli ve istenildiğinde paraya çevrilebilir, süresiz veya sözleşme bitim tarihinden en az 3 ay sonraki tarihli teminat mektubunu veya nakit teminatı en geç bu sözleşme imzalanmadan önce Kiralayana verecektir.

a/4-) Elektrik/Su bedeli Teminatı;

Müşteri, sözleşme imzalanmadan önce, kiraladığı arazide tüketeceği elektrik ve su giderine karşılık olmak üzere **12 aylık** elektrik ve su bedelini karşılayacak **72.000,00.-TL**'lik teminat mektubunu" İşletmeye vermek zorundadır. Teminat mektubunun tarihi **süresiz** olacaktır.

Müşteri, tüketmiş olduğu elektrik ve su bedelini her ay İşletmeye fatura karşılığı peşin bedelle ödemek zorundadır. Müşterinin, bu bedellerin ödemesini geciktirmesi halinde, İşletmenin alacağına karşılık gelen parasal tutar verilen teminat mektubundan tahsil edilecektir. Teminat miktarının borcu karşılamaması halinde İşletme alacağı ayrıca müşteriden tahsil edilir. Bakiye alacaklar müşteri tarafından ödenmeden kesin teminat ve risk teminatı iade edilmez. Ödeme yapılmaması halinde İşletme alacağı risk teminatından tahsil edilir ve kesin teminat ceza-i şart olarak irat kaydedilir.

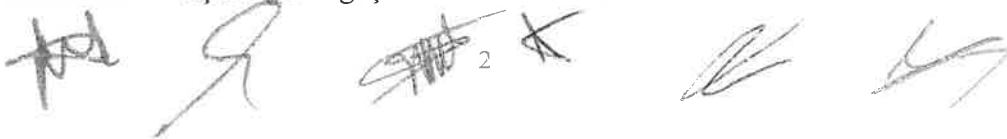
a/5-) Teminatların Tamamlanması;

Teminatlarda herhangi bir sebeple meydana gelecek eksilmeler, en geç bir ay içerisinde sözleşmede belirtilen teminat miktarına tamamlanacaktır. Bu süre içinde teminatın tamamlanmaması halinde İşletme sözleşmeyi feshetme veya ek süre vermekte serbesttir.

Teminatların tamamlanması için ek süre verilmemesi veya verilen ek süreye rağmen teminatların tamamlanmaması hali akde aykırılık olarak kabul edilecek ve sözleşme feshedilebilecektir. Sözleşmenin feshi sebebiyle kiracı herhangi bir hak ve talepte bulunamayacaktır.

b) Teminat olarak kabul edilecek kıymetler aşağıya çıkarılmıştır.

- 1- Tedavüldeki Türk parası,
- 2- Döviz, (İhale günündeki TC. Merkez Bankası döviz alım kuruna göre TL. Teminat tutarını karşılamak ve kesin teminat olması halinde TL. ye çevrilmek kaydıyla.)
- 3- Banka teminat mektupları (**Limit dahili ve süresiz olacaktır.**)
- 5- Kamu kurum ve kuruluşları ile sermayesinin tamamı veya yarısından fazlası kamu sektörüne ait bulunan kuruluşlardan da geçici teminat alınır.



c) Geçici teminat ihalenin başlayacağı saate kadar işletme veznesine veya işletmenin T.C. Vakıflar Bankası Karacabey Şubesindeki TR 3500 0150 0158 0072 9049 1182 veya T.C. Ziraat Bankası Karacabey Şubesindeki TR 9000 0100 0062 0599 4378 5213 nolu hesaplarına hesabına yatırılabilir. Banka Teminat mektubu veya diğer teminatlar da İşletme veznesine teslim edilecektir.

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

6- FİYAT :

a) Birinci yılın kira bedeli ihalede teklif edilen fiyattır. Diğer yılların kira bedeli ise bir önceki yılın kira bedeline Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanan ve sözleşmenin imzalandığı tarih ile bir sonraki yılın aynı tarihi arasındaki tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre **Tüketici fiyat endeksi (TÜFE)** oranında artış yapılarak tespit edilir.

b) Fiyat Türk Lirası'na göre belirlenecektir.

c) Arazinin tamamı için teklif verilecektir. Kısmi teklifler dikkate alınmayacaktır

7- TEKLİFLERİN OPSİYONU VE ARTIRIM YAPILMASI :

a) İhalede verilen **teklifler, ihale tarihinden itibaren en az 60 (altmış) gün opsiyonlu olacak** ve müşteri bu süre zarfında teklifleriyle işletmeye bağımlılıkları devam edecektir. Teklifler verildikten sonra tekliften vazgeçilemez ve değişiklik talebi kabul edilmez.

b) İhale yapıldıktan sonra artırım teklifleri kabul edilmez.

8- BİLDİRİM VE TEBLİGAT ESASLARI

a) İdare tarafından yapılacak bildirim ve tebligatın imza karşılığı elden, faks veya elektronik posta ile yapılması esastır.

b) Elektronik posta yoluyla veya faksla yapılan bildirimler tebligat yerine geçer ve bildirimlerde, bildirim tarihi tebliğ tarihi sayılır.

c) Elektronik posta yoluyla yapılacak bildirimler, İdarenin resmi elektronik posta adresi kullanılarak yapılır.

ç) Birinci fıkrada belirtilen usullerle tebligatın yapılamadığı durumlarda iadeli taahhütlü posta yoluyla da bildirim yapılabilir. İadeli taahhütlü mektupla yapılan tebligatta, mektubun teslim edildiği tarih tebliğ tarihi sayılır.

d) İdare tarafından ortak girişimlere yapılacak bildirim ve tebligat, yukarıdaki esaslara göre pilot/koordinatör ortağa yapılır.

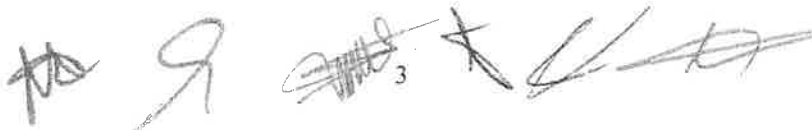
9- SÖZLEŞME VE KESİN TEMİNAT :

a) İhale kararının onaylanmasından sonra, ihalenin yapıldığı müşteriye yazılı olarak bildirilir. **İadeli taahhütlü mektupla yapılan tebligatta, mektubun teslim edildiği tarih tebliğ tarihi sayılır.** Müşteri 8. Madde hükümlerine göre tebligatın alındığı tarihten itibaren **7 (yedi) iş günü** içerisinde sözleşme yapmaya, **kesin teminatını**, risk teminatını ve elektrik, su, yemek ve benzeri tüketimler için alınması gereken teminatları **sözleşmeden önce teslim etmeye ve 1. yıl için oluşan kira bedelini peşin olarak ödemeye veyahut kira bedeli karşılığı teminatını yatırmaya mecburdur.** Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm istihsaline gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat cezai şart olarak irat kaydedilir.

b) **İhalede alınan kesin teminat, beher yıl ihale fiyatında yapılan artış oranı kadar artırılır ve her kira yılının başlangıcından itibaren en geç (20) yirmi gün içerisinde işletmeye teslim etmek zorundadır.**

10- VERGİ-RESİM VE HARÇLAR :

a) İhaleye ait karar pulu, sözleşmeye ait damga vergisi, resim, harç ve her türlü yasal ödemeler ve diğer sözleşme giderleri müşteriye 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. **Sözleşme noter onaylı olacaktır.**

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 ödemelerde müşteri tarafından karşılanacaktır.

11- TAAHHÜDÜN MİKTARI SÜRESİ VE TERMİN :

Taahhüdün süresi kiralananın müşteriye teslim edildiği tarihten itibaren **5 (Beş) yıldır**. 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.

12- TESLİM TESELLÜM YERİ VE ŞARTLARI :

a) Kiralanan ve üzerindeki taşınmazlar müşteriye İşletmece oluşturulacak bir komisyon tarafından mevcut haliyle teslim tutanağı tanzim edilerek teslim edilir. Taahhüt süresi sonunda taşınmaz yine bir komisyon tarafından teslim alınır. Müşterinin taşınmaza vermiş olduğu zararlar komisyonca tespit edilerek müşteriden tahsil edilir.

b) Kiralanan ve üzerindeki taşınmazlar müşteriye teslim edildikten sonra İşletmenin hiçbir sorumluluğu kalmayacaktır.

c) Sözleşme imzalandıktan sonra; gerek müşterinin bu işle ilgili olarak çalıştıracağı personel bakımından gerekse yapmış olduğu iş bakımından yürürlükteki **hukuk yasaları, iş kanunu, vergi kanunları, S.G.K. mevzuatı ile ilgili bütün kanunlar, Belediye tüzüğü vs. tüzük ve nizamnamelerin uygulanmasından doğacak her türlü cezai sorumluluk müşteriye aittir.**

d) Müşteri, kiralamış olduğu taşınmazı bir başkasına kiralayamaz, devredemez, bedelli veya bedelsiz kullanıramaz. Müşterinin bunları yapabilmesi TİGEM'in iznine tabidir.

13- TAAHHÜDÜN YAPILMAMASI VEYA EKSİK YAPILMASI :

a) Sözleşme yapıldıktan sonra müşterinin taahhüdünden kısmen veya tamamen vazgeçmesi veya taahhüdünü sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi halinde, yapılan en fazla **60 (Altmış)** 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.

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

b) Müşteri kiralananı ve üzerindeki taşınmazları gecikme ile teslim ettiği takdirde gecikilen her gün için **o yılki kira ücretinin % 1 oranında gecikme cezası alınacaktır. Ayrıca teslim süresinin 2 ayı geçmesi halinde kesin teminatı ceza-i şart olarak irat kaydedilecektir. Kiralananın teslim edilmediği sürelerle ilişkin kira bedeli ayrıca tahsil edilecektir.**

14- ÖDEME ŞARTLARI :

a) Birinci yılın kira bedeli, sözleşme tarihine kadar peşin olarak ödenebileceği gibi kira bedelinin tamamına karşılık (vergiler dahil) banka teminat mektubu vermek şartıyla vadeli de ödeyebilecektir.

b) Kira bedelinin vadeli ödeneceği durumlarda teminat mektubu sözleşme imzalanmadan önce İşletmeye teslim edilecektir. Kira bedeline karşılık verilen teminat mektubu süresiz olacak veya süreli olması durumunda son ödeme tarihinden 120 gün daha uzun süreli olacaktır.

c) Kira bedeli karşılığında teminat mektubu verilmesi halinde kira bedeli en geç **31.10.2026** tarihine kadar ödenecektir.

d) Diğer yılların kira bedeli ise o yılın kira süresinin başlayacağı tarihten itibaren 30 (otuz) gün içerisinde peşin olarak ödenecek ya da en geç bu süre içinde kira bedeline karşılık teminat mektubu İşletmeye teslim edilecektir.



e) Kiracı, kira bedelini gecikmeli olarak ödediği takdirde geciken kira bedelinin her günü için o yılki kira ücretinin % 1 oranındaki tutarı, ifaya eklenen ceza-i şart olarak öder. Ancak bu gecikme **60 (Altmış) günü** geçemez. Bu sürenin bitiminde yapılan en fazla 60 (altmış) gün süreli yazılı ihtar rağmen aynı durumun devam etmesi halinde kira bedeli karşılığında teminat verilmişse kira bedeli teminattan tahsil edilerek kesin teminat şartı ceza olarak irat kaydedilir ve sözleşme feshedilerek bundan dolayı Kiralayanın uğrayacağı zarar ve ziyanın da tahsili için kanuni yollara başvurulur. İrat kaydedilen teminat borca mahsup edilmez. Kira bedeli gecikme tarihindeki ticari temerrüt faiziyle birlikte kiracıdan ayrıca tahsil edilir.

f) Kira sözleşmesinin İşletme tarafından haklı feshi veya kiracının haksız feshi halinde kira döneminin tamamlanmasına kadar geçecek süre için peşin ödenen kira bedeli geri ödenmez.

15- SÖZLEŞMENİN VE ALACAĞIN DEVRİ :

Onay makamının yazılı izni olmadan müşteri sözleşmeyi ve alacağını bir başkasına devir ve temlik edemez. Sözleşmenin devrine müsaade edildiği takdirde devir alacaklarda ilk ihaledeki şartlar aranır.

İzinsiz devir yapılması halinde sözleşme feshedilir ve müşteri hakkında 13/a Maddesi hükümleri uygulanır.

16- MÜCBİR SEBEPLER :

(1) Mücbir sebep olarak kabul edilebilecek haller ve uygulanacak hükümler aşağıda belirtilmiştir.

- a) Yangın, su taşkını, sel, kasırga, deprem ve benzeri gibi doğal afetler,
- b) Kanuni grev,
- c) Genel salgın hastalık,
- ç) Kısmi ve genel seferberlik ilanı,
- d) Malın yüklü bulunduğu nakil vasıtasının kazaya uğraması, yanması, batması,
- e) Sözleşme yapılmasından önce yürürlükte bulunan kanun ve yönetmeliklerdeki değişikliklerden doğan imkânsızlıklar, hükümet kararları.

(2) Yukarıda belirtilen hallerin mücbir sebep olarak kabul edilebilmesi ve süre uzatımı verilebilmesi için mücbir sebep oluşturacak durumun;

- a) Yüklenici veya müşteriden kaynaklanan bir kusurdan ileri gelmemiş bulunması,
- b) Taahhüdün yerine getirilmesine engel nitelikte olması,
- c) Yüklenicinin veya müşterinin bu engeli ortadan kaldırmaya gücünün yetmemiş olması,
- ç) Mücbir sebebin meydana geldiği tarihi izleyen yedi gün içinde yüklenicinin idareye yazılı olarak bildirimde bulunması ve yetkili mercilerce onaylanan belgelerin ibraz edilmesi, zorunludur.

(3) Mücbir sebebin idarece kabulü halinde, mücbir sebep halinin sözleşmenin ifasını imkânsız kılması halinde sözleşme feshedilir. Sözleşmenin ifasını geciktirmesi halinde uygun bir ek süre verilir.

(4) Zamanında yapılmayan başvurular dikkate alınmaz.

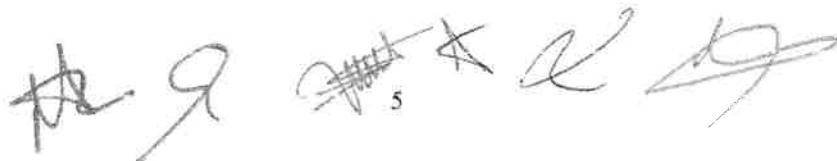
(5) Mücbir sebeplerden etkilenen yüklenici veya müşteri, mücbir sebeplerin etkisinden kaç gün içinde kurtulacağını idareye bildirmek zorundadır.

(6) İdarece süre uzatımı talebinin kabul edilmesi halinde, süre uzatımı verildiği ve bunun kapsamı yükleniciye bildirilir.

(7) Taraflar, mücbir sebeplerin sonucu olarak sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmede meydana gelebilecek gecikmeleri an aza indirmek için azami gayreti gösterirler.

17- TEMİNATIN İADESİ :

Müşterinin taahhüdünü sözleşme ve şartname esasları dahilinde yerine getirmesini müteakip alınan teminatlar iade edilir.



18- GENEL HÜKÜMLER :

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

b) Müşterinin göstermiş olduğu adrese yapılacak tebligat kendisine yapılmış sayılır.

c) Sözleşme süresi dolmadan Hükümetin, ilgili 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 halinde sözleşme feshedilerek hükümsüz sayılacaktır. Müşteri bu durumda idareden 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) Her türlü tarımsal faaliyetin yürütülmesi ve yapılacak yatırımlarla ilgili alınacak izinler Müşteriye aittir. Her türlü izin ve ruhsatların alınması müşterinin sorumluluğunda olduğundan ilgili birim ya da kurumlardan yapılacak faaliyetlerle ilgili izin alınamaması ya da faaliyetlerin yasaklanmasından İşletme sorumlu tutulamayacaktır. İhale gerçekleştirildikten sonra ve fiili çalışma başlamadan önce müşteri tarafından bu iş ile ilgili tüm yazışmaların, müsaade belgelerinin bir fotokopi örneği tasdik edilerek Dosya halinde İşletmeye verilecektir.

e) **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.

f) İşbu şartname **18 (On Sekiz)** maddeden ibaret olup, ekli teknik şartname ile birlikte hüküm ifade eder. İhaleye iştirak etmiş olanlar şartnameyi tüm maddeleri ile birlikte aynen kabul etmiş sayılırlar.

KARACABEY TARIM İŞLETMESİ MÜDÜRLÜĞÜ