

## ÇİNE ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ

### ÇİNE OSB 109 ADA 60 PARSEL TIR PARKI VE KANTİN (BÜFE) İŞLETMECİLİĞİ İÇİN KİRAYA VERİLMESİ İŞİ İHALESİ İDARİ ŞARTNAMESİ

İhale No : 2025-06-1  
İhale Tarihi : 20/06/2025

#### İHALENİN KONUSU VE TEKLİF VERMEYE İLİŞKİN HUSUSLAR

##### Madde 1- İhaleyi yapan idareye ilişkin bilgiler

###### 1.1. İdarenin;

- a) Unvanı : Çine Organize Sanayi Bölgesi
- b) Adresi : Gökyaka Mahallesi Selahattin Gökozan Bulv. No:7 Çine Aydın
- c) Telefon No : 0216 711 92 93
- d) Faks No : 0216 711 92 93
- e) E-posta : [cineosb@cineosb.org.tr](mailto:cineosb@cineosb.org.tr)
- f) Kep Adresi : [cineosb@hs03.kep.tr](mailto:cineosb@hs03.kep.tr)
- g) İlgili personelinin adı-soyadı/unvanı: Gülfidan Gelturan – Büro Personeli

1.2. İstekliler, ihaleye ilişkin bilgileri yukarıdaki adres ve numaralardan ilgili personelle irtibat kurarak temin edebilirler.

##### Madde 2- İhale konusu işe ilişkin bilgiler

- a) Adı : Çine OSB 109 Ada 60 Parsel Tır Parkı ve Kantin (Büfe) İşletmeciliği İçin Kiraya Verilmesi İş
- b) Yer : Çine Organize Sanayi Bölgesi, Çaltı Mahallesi 109 Ada 60 Parsel
- b) Miktarı : Tapu alanı 109 Ada 60 Parsel 8626,35 m<sup>2</sup> kiraya verilecektir.
- c) Muhammen Bedel: Kiraya verilecek olan, alanın aylık muhammen kira bedeli 25.000TL+KDV'dir.
- d) Ödeme Şekli : Yer teslim tutanağının imzalandığı gün ödeme yıllık olarak yapılacaktır.
- e) Süre : Kira süresi, yer teslim tutanağının düzenlendiği tarihinden itibaren 5 (Beş) yıldır.

##### Madde 3- İhaleye ilişkin bilgiler

- a) İhale Usulü : Kapalı Teklif Usulü Açık İhale
- b) İhalenin yapılacağı adres: Çine Organize Sanayi Bölgesi İdari Bina Toplantı Salonu  
Gökyaka Mahallesi Selahattin Gökozan Bulv. No:7 Çine Aydın

c)İhale tarihi : 24/02/2025 Pazartesi Günü  
d)İhale saati : 12:00

#### **Madde 4- İhale dokümanının görülmesi ve temini**

**4.1.** İhale dokümanı Çine Organize Sanayi Bölgesi'nin yukarıda belirtilen adresinde ve [www.cineosb.org.tr](http://www.cineosb.org.tr) web sitesinde bedelsiz olarak görülebilir. Ancak, ihaleye teklif verecek olan isteklilerin ihale dosyasını 10.000 TL karşılığı satın alması zorunludur.

İhale dosya bedeli Çine Organize Sanayi Bölgesi'nin

Q Yatırım Bankası Söke Kurumsal Şubesi TR21 001 5501 0000 0000 0004 039

Türkiye Halk Bankası A.Ş. Çine Şubesi TR41 0001 2009 5360 0016 0000 40 nolu hesabına yatırılabilir. Dekont açıklamasında ihale numarası yazılmalıdır. Doküman satış bedeli yalnızca bankaya yatırılmalıdır. Makbuz karşılığı elden ödeme alınmamaktadır.

**4.2.** Ödeme dekontu sunularak dosya teslim alınabilir. Karşılığında dokümanın satın alındığına dair belge verilecektir.

#### **Madde 5 – İhale dokümanının Kapsamı**

1. İdari Şartname
2. Teknik Şartname
3. Sözleşme Taslağı
4. Birim Fiyat Teklif Mektubu Formu
5. Birim Fiyat Teklif Cetveli Formu
6. Teklif Zarfına Koyulacak Belge Listesi

Ayrıca Çine Organize Sanayi Bölgesi'nin düzenleyeceği zeyilnameler ile isteklilerin yazılı talebi üzerine Çine Organize Sanayi Bölgesi tarafından yapılan yazılı açıklamalar, ihale dokümanının bağlayıcı bir parçasıdır.

#### **Madde 6- Tekliflerin sunulacağı yer, son teklif verme tarih ve saati**

a) Tekliflerin sunulacağı yer :Çine Organize Sanayi Bölgesi, İdari Bina, Evrak Kayıt Birimi  
Gökyaka Mahallesi Selahattin Gökozan Bulv. No:7 Çine Aydın

b) Son teklif verme tarihi : 20/06/2025 Cuma günü

c) Son teklif verme saati : 11:00

#### **Madde 7- İhale zarfında olması gereken belgeler**

İsteklilerin ihaleye katılabilmeleri için aşağıda belirtilen belgeleri eksiksiz sunmaları gerekir:

A.İç Zarf'da bulunacak belgeler;

1. Şekil ve içeriği bu şartnamede yer alan Teklif Mektubu
2. Şekil ve içeriği bu şartnamede yer alan Teklif Cetveli Formu

B.Dış Zarf'da bulunacak belgeler;

1. İdari Şartname, (her sayfası imzalı ve kaşeli)
2. Teknik Şartname, (her sayfası imzalı ve kaşeli)
3. Kira Sözleşme Taslağı, (her sayfası imzalı ve kaşeli)
4. Tebligat için adres beyanı ve ayrıca irtibat için telefon, elektronik posta adresi ve varsa kep adresi (imzalı ve kaşeli)
5. Vergi Levhası fotokopisi
6. Mevzuatı gereği kayıtlı olduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odası veya Meslek Odası Belgesi (2024 Aralık ayı içerisinde alınmış)
  - Gerçek kişi olması halinde, ilk ilan veya ihale tarihinin içerisinde bulunduğu yılda alınmış ilgisine göre Ticaret ve/veya Sanayi Odasına veya ilgili Meslek Odasına kayıtlı olduğunu gösterir belge,
  - Tüzel kişi olması halinde, mevzuatı gereği tüzel kişiliğin siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret ve/veya Sanayi Odasından, ilk ilan veya ihale tarihinin içerisinde bulunduğu yılda alınmış, tüzel kişiliğin sicile kayıtlı olduğuna dair belge,
7. Teklif vermeye yetkili olduğunu gösteren imza beyannamesi veya imza sirküleri
  - Gerçek kişi olması halinde, noter tasdikli imza beyannamesi fotokopisi,
  - Tüzel kişi olması halinde, tüzel kişiliğin noter tasdikli imza sirküleri fotokopisi,
  - Vekaleten ihaleye katılma halinde, vekil adına düzenlenmiş ihaleye katılmaya ilişkin noter onaylı vekaletname fotokopisi ile vekilin noter tasdikli imza beyannamesi fotokopisi
8. İlk ilan tarihi itibarı ile SGK Borcunun Bulunmadığına Dair Belge. (İlk ilan tarihi ile ihale günü arasındaki ilk ilan ve ihale günü dahil olmak üzere herhangi bir gün SGK veya Resmi İnternet Sitesinden alınabilir.
9. İlk ilan tarihi itibarı ile Vergi Dairesine Borcunun Bulunmadığına Dair Belge. (İlk ilan tarihi ile ihale günü arasındaki ilk ilan ve ihale günü dahil olmak üzere herhangi bir gün Vergi daireleri veya Resmi İnternet Sitesinden alınabilir.)
10. İhale dokümanının satın alındığına dair belge

#### **Madde 8- Belgelerin Sunuluş Şekli**

İstekliler, yukarıda sayılan belgelerin aslını, ihale zarfında bulundurmak zorundadır.

#### **Madde 9- Satın Almanın Yabancı İsteklilere Açıklığı**

Bu ihaleye sadece yerli istekliler katılabilir.

#### **Madde 10-Teklif mektubunun şekli ve içeriği**

Teklif mektupları, yazılı ve imzalı olarak sunulur. Teklif Mektubunda;

- a) İhale dosyasının tamamen okunup kabul edildiğinin belirtilmesi,
- b) Teklif edilen bedelin rakam ve yazı ile birbirine uygun olarak açıkça yazılması,
- c) Üzerinde kazıntı, silinti, düzeltme bulunmaması,
- d) Teklif mektubunun ad, soyad veya ticaret unvanı yazılmak suretiyle yetkili kişilerce imzalanmış olması, zorunludur.
- e) Teklifler birim fiyat esaslı değerlendirilecektir.

- f) İhale konusu işe ilişkin olarak alternatif teklif verilemez.
- g) Teklifler ekte ki “Birim Fiyat Teklif Mektubu” (EK-1) ve eki olan “Birim Fiyat Teklif Cetveli” (EK-2) doldurularak iletilecektir.
- h) Teklifte geçerli para birimi TL’dir.
- i) Geçerlilik süresi minimum 60 takvim gündür.
- Bunlardan herhangi birine uygun olmayan teklifler geçerli sayılmayacaktır.

#### **Madde 11 -Tekliflerin sunulma şekli**

Teklifler yazılı olarak yapılır. “Teklif Mektubu” ve eki olan “Birim Fiyat Teklif Cetveli” bir iç zarfa konulup kapatıldıktan sonra iç zarfın üzerine isteklinin adı, soyadı ve tebligata esas olarak göstereceği açık adresi yazılır. İç zarfın yapıştırılan yeri istekli tarafından imzalanır ve mühürlenir.

Bu iç zarf, istenilen diğer belgelerle birlikte ikinci bir zarfa (Dış zarf) konularak kapatılır. Dış zarfın üzerine isteklinin adı ve soyadı ile açık adresi, idarenin adı ve açık adresi ile teklifin hangi işe ait olduğu yazılır.

İlanda belirtilen saate kadar, sıra numaralı alındılar karşılığında Çine Organize Sanayi Bölgesi’ne verilir. Alındı numarası zarfın üzerine yazılır. İhale komisyonuna verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınamaz.

#### **Madde 12- İhaleye katılamayacaklar**

- 1) Aşağıda belirtilen kimseler doğrudan veya dolaylı ya da alt yüklenici olarak kendileri veya başkaları adına ihalelere katılamazlar:
- a) Bu Yönetmelik kapsamındaki iş ve işlemleri hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar.
- b) 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ile bu Yönetmelik ve diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak vakıf yükseköğretim kurumlarınca veya mahkeme kararıyla kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar ile 12/4/1991 tarihli ve 3713 sayılı Terörle Mücadele Kanunu kapsamına giren suçlardan veya örgütlü suçlardan yahut kendi ülkesinde ya da yabancı bir ülkede kamu görevlilerine rüşvet verme suçundan dolayı hükümlü bulunanlar.
- c) İlgili mercilerce hileli iflas ettiğine karar verilenler.
- ç) Daha önce kendisine OSB de iş verildiği halde, usulüne göre sözleşme yapmak istemeyenler, sözleşme yapıldıktan sonra taahhüdünden vazgeçen ve mücbir sebepler dışında taahhütlerini, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmedeği tespit edilenler.
- 2) İhale konusu işin danışmanlık hizmetlerini yapan yükleniciler bu işin ihalesine katılamazlar. Aynı şekilde, ihale konusu işin yüklenicileri de o işin danışmanlık hizmeti ihalelerine katılamazlar.
- 3) Birinci ve ikinci fıkrada sayılan yasaklar bu kişilerin ortakları, ortaklık payı %10’dan az olan anonim şirketler ile vakıf yükseköğretim kurumunun 13/1/2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu uyarınca hâkim ortağı olduğu şirketler hariç, ortaklık ve yönetim ilişkisi olan şirketleri ile bu şirketlerin sermayesinin yarısından fazlasına sahip oldukları şirketleri için de geçerlidir.

4) Bu maddede belirtilen yasaklara rağmen ihaleye katılan istekliler ihale dışı bırakılır. Yapılan tüm ödemelere gelir kaydedilir ve istekli tarafından geri alınması talep edilemez.

#### **Madde 13- Teklif Hazırlama Giderleri**

Tekliflerin hazırlanması ve sunulması ile ilgili bütün masraflar isteklilere aittir. İstekli, teklifini hazırlamak için yapmış olduğu hiçbir masrafı Çine Organize Sanayi Bölgesi'nden isteyemez.

#### **Madde 14 – İhale Konusu Alanları Görülmesi**

- 1) İstekli veya temsilcisinin ihale konusu Alanı görmek istemesi halinde gerekli izinler Çine Organize Sanayi Bölgesi tarafından verilecektir.
- 2) İstekli, ilgili Alanı görmek ve incelemek sureti ile teklifini etkileyebilecek riskler, olağanüstü durumlar ve benzeri diğer unsurlara ilişkin gerekli her türlü bilgiyi almış sayılır.
- 3) Teklifler değerlendirilirken, İsteklinin ihale konusu Alanı incelediği ve teklifini buna göre hazırladığı kabul edilir.

#### **Madde 15- İhale saatinden önce ihalenin iptal edilmesi**

İdare tarafından gerekli görülen veya ihale dokümanında yer alan belgelerde ihalenin yapılmasına engel olan ve düzeltilmesi mümkün bulunmayan hususların tespit edildiği hallerde, ihale saatinden önce ihale iptal edilebilir.

Bu durumda, iptal nedeni belirtilmek suretiyle ihalenin iptal edildiği web sitesinde edilerek duyurulur. İhalenin iptal edilmesi halinde, verilmiş olan bütün teklifler reddedilmiş sayılır ve bu teklifler açılmaksızın isteklilere iade edilir.

İhalenin iptal edilmesi nedeniyle isteklilerce İdareden herhangi bir hak talebinde bulunulamaz.

#### **Madde 16- Tekliflerin Açılması**

Tekliflerin açılma saati gelince, kaç teklif verilmiş olduğu bir tutanakla belirtildikten sonra dış zarflar hazır bulunan istekliler önünde alınıp sırasına göre açılarak, istenilen belgelerin tam olarak verilmiş olup olmadığı aranır.

Dış zarfın üzerindeki alındı sıra numarası iç zarfın üzerine de yazılır.

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. Teklif sahibi komisyonda hazır bulunmadığı takdirde posta ile gönderilen teklif son ve kesin teklif olarak kabul edilir. Liste komisyon başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır. Şartnameye uymayan teklif mektupları kabul edilmez.

Kapalı teklif usulü ile yapılan artırma ihalelerinde; geçerli en yüksek teklifin altında olmamak üzere, oturumda hazır bulunan isteklilerden en yüksek teklif veren ilk 3 istekliden sözlü veya yazılı teklifleri alınır. Yapılacak teklifler ihaleye ait artırma kâğıdına yazılır. İhaleden çekilen isteklilerin bu durumları ihaleye ait artırma kâğıdına yazılır ve imzaları alınır. İlgilinin imzadan çekinmesi halinde durum ayrıca belirtilir. İhaleden çekilenler yeniden teklifte bulunamazlar. İhale komisyonun yeterli gördüğü turda artırma sonlandırılır ve isteklilerden komisyon huzurunda son tekliflerini yazılı veya sözlü olarak

bildirmeleri istenerek en yüksek teklif veren asil; sıradaki diğer 2 teklif ise teklif edilen bedel üzerinden 1. Yedek ve 2. Yedek olmak üzere ihale sonuçlandırılır.

#### **Madde 17- Bütün Tekliflerin Reddedilmesi ve Satın Almanın İptal Edilmesi**

İhale komisyonu kararı üzerine Çine Organize Sanayi Bölgesi, verilmiş olan bütün teklifleri reddederek ihaleyi iptal etmekte serbesttir. Çine Organize Sanayi Bölgesi bütün tekliflerin reddedilmesi nedeniyle herhangi bir yükümlülük altına girmez.

İhalenin iptal edilmesi halinde, bu durum bütün isteklilere gerekçesiyle birlikte derhal bildirilir.

#### **Madde 18- Sözleşme ve Yer Teslimi**

**18.1.** İhale üzerinde bırakılan istekli ile 7 gün içerisinde sözleşme imzalanacaktır. Sözleşme tasarısı EK-2'de yer almaktadır. İhale üzerinde bırakılan isteklinin 7 gün içerisinde Sözleşme imzalamaktan imtina etmesi halinde yapılan ödemeler OSB'ye irat kaydedilir ve İhalede yedek olarak kalan istekli için aynı işlemler başlatılır.

**18.2.** Kira sözleşmesinin düzenlemesinden sonra, Çine OSB Müdürlüğüne alan en geç 7 gün içinde, mahallinde bir tutanak ile kiracıya yer teslim edilir. Kiracı bu süre içinde, kiralama alanını teslim almak zorundadır. Teslim tutanağı Çine OSB Müdürlüğü ve kiracı veya vekili tarafından imzalanır.

#### **Madde 19- Kira Bedeline İlişkin Hususlar**

**19.1.** Kira süresi, kiralama alanının Yer Teslim tarihi ile başlayacaktır. Kira tutarının ilk artış tarihi olarak da kira süresinin başlama tarihinin ilk yıl dönümü esas alınacaktır.

**19.2.** Yer teslim tutanağının imzalandığı gün ödeme yıllık olarak yapılacaktır. Ödeme gününün tatil gününe rastlaması durumunda kira bedeli, takip eden ilk iş günü ödenecektir.

**19.3.** İkinci ve izleyen yıllar kira bedelleri, TÜİK 'nin (Türkiye İstatistik Kurumu) artış ayına denk gelen Yıllık Değişim (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına göre Değişim) TÜFE+Yİ ÜFE 12 Aylık Ortalaması/2 endeksi oranında zam yapılacaktır. Müteakip yıllarda aylık kira bedeli artışı, aynı yolla belirlenecektir. Bu bedel yeni kira dönemi başlamadan en az 10 (on) gün önce kiracıya tebliğ edilir.

**19.4.** Kiralamaya konu yer için İhale üzerinde bırakılan istekli gerçek veya tüzel kişiler bu haklarını başkalarına devredemezler.

##### **19.5. Kira Sözleşmesinin Feshi**

a) Kiracının, şartnameler ve sözleşmede belirtilen yükümlülüklerini yerine getirmemesi ve Çine OSB Müdürlüğü'nün 60 (altmış) gün süreli ihtarına rağmen aynı durumun devam etmesi halinde kira sözleşmesi feshedilir. Sözleşme feshine müteakip protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve yapılan ödemeler OSB'ye irat kaydedilir.

b) Kira sözleşmesi, sözleşme yapıldıktan sonra, tüzel kişiliğin tasfiyesi, iflası veya sona ermesiyle kendiliğinden sona erer.

c) Kira sözleşmesinin fesih veya sona ermesi durumlarında, kiralama konusu alan, 6 ay içinde (Süre Boyunca Kira Ödemek Şartıyla) Çine OSB Müdürlüğü'ne teslim edilir ve kira alacağı var ise, ödenmeyen süre için, 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanmak suretiyle hesap edilecek gecikme zammıyla birlikte genel hükümlere göre tahsil edilir.

#### **Madde 20- Diğer Hususlar**

- 1) Sözleşmeye ait, bütün vergi, resim ve harçlarla sözleşme giderleri kiracıya aittir.
- 2) İhale zarfında konulacak belgeler "EK-4"de yer alan tutanaktaki Belge numarasına göre numaralandırılarak sırası ile ihale dosyasına konulacaktır.
- 3) Ekonomik açıdan en avantajlı teklif sadece fiyat esasına göre belirlenecektir.
- 4) İstekli tarafından, ihale dokümanının içeriği dikkatli bir şekilde incelenmelidir. Teklifin verilmesine ilişkin şartların yerine getirilmemesinden kaynaklanan sorumluluk teklif verene aittir.
- 5) İhale dokümanında öngörülen kriterlere ve şekil kurallarına uygun olmayan teklifler değerlendirmeye alınmaz.
- 6) İhale üzerinde bırakılan istekli yapılacak tebliğler için ihale dosyasında bulunan ikametgâh belgesindeki adresler geçerlidir. Kanuni ikametgâhını değiştiren yüklenici (10 gün) içinde İdareye bildirmek zorundadır. Aksi halde dosyada belirtilen adreslere yapılan tebligatlar geçerli sayılır.
- 7) Bu şartnamede yer almayan hususlarda 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun ilgili hükümleri uygulanır.
- 8) İşin yürütülmesi esnasında doğabilecek anlaşmazlıkların çözümünde Aydın Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir

EK-1: Teknik Şartname

EK-2: Sözleşme Taslağı

EK-3: Birim Fiyat Teklif Mektubu ve Birim Fiyat Teklif Cetveli

EK-4: Teklif Zarfına Konulacak Belge Listesi