

İSTANBUL BAROSU BAŞKANLIĞI BALMUMCU SOSYAL TESİSLERİ İŞLETME İŞİ İDARİ ŞARTNAMESİ

1. İŞİN KONUSU NİTELİĞİ İHALE KAPSAMI VE ŞEKLİ

İstanbul Barosuna ait Bestekâr Şevki Bey Sk. No:74 Balmumcu, Beşiktaş/İstanbul adresinde bulunan Balmumcu Sosyal Tesislerinin (Restoran ve Kafeterya binası) iç dekorasyon, tesisat, elektrik, peyzaj, çevre düzenleme işlerinin Baro'ca verilecek projesine uygun şekilde tamamlanarak kira karşılığında işletilmesi işi bu şartname ve yapılacak kira sözleşmesi hükümlerine göre "Açık teklif usulü" ile 5 yıllığına (60 Ay) kiraya verilecektir. Tesis cafe, bar, restoran, pastane, nişan, düğün, genel kurul toplantıları, bilimsel toplantılar, canlı müzikli eğlence amaçlı kullanılacaktır.

2. İHALE YERİ TARİHİ VE ŞARTNAME BEDELİ

İhale İstanbul Barosunun Merkez Binası toplantı salonunda ... /... / 2016 günü saat da yapılacaktır. İhale İdari Şartnamesi ücretsiz olarak İstanbul Barosu Merkez Binası İdari İşler Müdürlüğü'nde görülebilir, Ancak İhaleye iştirak edecek olan istekliler İhale Dokümanlarını 1.000.-TL'si bedelle satın alarak ihaleye katılmak zorundadır.

3. İHALE BEDELİ GEÇİCİ VE KESİN TEMİNATLARI

İhaleye çıkartılan sosyal tesisin ihale bedeli, işletmeci adaylarının yapacağı yatırım ve hizmet kalitesi ile teklif bedeli göz önüne alınarak İstanbul Barosunca belirlenecektir. İstanbul Barosu gerekli gördüğü durumlarda verilen teklifler üzerinden pazarlık da yapabilecektir. İhaleye katılacak işletmeciler teklif mektuplarıyla birlikte 5 yıllık (60 aylık) teklif bedelinin % 5'i oranında geçici teminat mektubu vereceklerdir. Kesin teminat ise ihale bedelinin % 10'u kadardır.

4. TEMİNAT OLARAK KABUL EDİLECEK OLAN DEĞERLER

- Tedavüldeki Türk lirası
- Devlet ihale kanununda yazılı değerler ile Hazine ve dış ticaret müsteşarlığı tarafından belirlenen Bankaların verecekleri süresiz ve 2886 sayılı yasanın 27 inci maddesine göre uygun olarak düzenlenmiş banka teminat mektupları

5. İHALEYE GİREBİLME ŞARTLARI

- Kanuni ikametgâhının olması.
- Türkiye sınırları içerisinde tebligat için adres göstermesi
- Gerçek kişi olması halinde kişiliğinin noter tasdikli imza sirküleri
- Tüzel kişi olması halinde yetki belgesi ve kişiliğinin noter tasdikli imza sirküleri
- Ortak girişim olması halinde ortak girişimi oluşturan gerçek veya tüzel kişilerden her birinin yukarıda (a ve b) de belirtilen ikametgâh adresleri belgesi.
- İstekliler adına vekâleten iştirak ediyor ise istekli adına teklifte bulunan kimselerin vekâletnameleri ile vekâleten iştirak edenin noter tasdikli imza sirküleri vermesi.
- İhale şartnamesinde belirtilen geçici teminatın ihaleden önce yatırılmış olması.
- İhaleye gireceklerde Restoran, Kafeterya veya Lokanta işletmeciliğiyle iştigal ettiklerine dair belge.

6. İHALEYE KATILAMAYACAK OLANLAR

- a. 2886 Sayılı ihale kanununun 6 ıncı maddesinde yazılı kimseler doğrudan veya dolaylı olarak ihaleye giremezler.
- b. 5393 Sayılı Kanununun 28.Maddesinde sayılanlar da ihaleye katılamazlar.
- c. Baro'dan mülk kiralayıp kira borcu olanlar ile ihale tarihi itibari ile son ödeme tarihi geçmiş ve ödenmemiş Kira, Su, Elektrik, Doğalgaz, Emlak Vergisi, SSK ve Maliye borcu ile benzeri borcu olanlar ihaleye katılamazlar.
- d. Bundan önce Baro'nun veya diğer resmi kurum ve kuruluşların benzeri ihalelerine katılarak sözleşme yapmaya yanaşmayıp ya da teminatını yakan kimseler kendileri adına asaleten veya başkaları adına vekâleten ihaleye katılamazlar.

7. İŞİN SÜRESİ

Kira süresi 5 (beş) yıl olup bu beş yılın sonunda işletmeden memnun kalınması durumunda İstanbul Barosu işletmeciyile yapılacak sözleşmenin süresini ihalesiz olarak dilediği kadar uzatma hak ve yetkisine sahiptir. Kira sözleşme ve şartname hükümlerine uymadığı takdirde İstanbul Barosunun yazılı isteği üzerine bu süre beklenmeden İşletmeci Sosyal Tesisi tahliye etmek zorundadır. Kira süresi sözleşme yapıldığı günden itibaren başlar. İşletmeci kiralama süresi sonunda hiçbir ihtar gerek kalmadan tesislerde teslim edilen binayı noksansız ve sağlam tam olarak teslim eder. İşletmeci Sosyal tesisi kendisine teslim edilen demirbaş var ise demirbaşlar ile birlikte kira süresinin bitmesine müteakip hiçbir uyarıya gerek kalmadan noksansız ve tam olarak teslim eder.

8. İŞİN YAPILMASI

İşletmeci sözleşme tarihinden itibaren sosyal tesisi teslim alır. Yer tesliminden sonra hemen projesi doğrultusunda iç dekorasyon, tesisat, elektrik, peyzaj, çevre düzenleme işlerini 2 ay içinde tamamlayarak hizmete açar. İşletme için gerekli her türlü hareketli mobilya, eşya, mutfak malzemesi, pişirme ve saklama cihazları, makineler ve ekipman İşletmeci tarafından temin edilecek ve karşılanacak olup tahliye sırasında İşletmeci tarafından baroya bırakılacaktır. İşletmeci yukarıda belirtilen malzemelerin listesini yaparak Baro'ya bildirecek, tahliye ederken bu listedeki malzemeleri baroya bırakacaktır. Tadilatlar ile ilgili olarak ne yapım aşamasında ne de kira dönemi sonunda Baro'dan hiçbir bedel talep edemez. İşletmeci hiçbir surette Baro'dan yazılı izin almadıkça Sosyal Tesisi kısmen de olsa hizmete kapatamaz. Bunun tespiti halinde Birinci seferde 1 (bir) kira bedeli, 2. (ikinci) tekrarında 2 (iki) kira bedeli para cezası 3. (üç) tekrarında kira sözleşmesi fesih edilerek yatırmış olduğu ihale teminatı ve diğer teminatlar yakılarak irat kaydedilecektir. Kira sözleşmesi bitim tarihinden 1 ay önce tesisin varsa eksik ve noksanları kiracıya tamamlattırılarak Sosyal Tesisin tahliye işlemleri bitirilir. İhaleye katılacakların sosyal tesis ile ilgili her türlü bilgi ve belgeyi edinip, sosyal tesisin mahallini ve uygulama projelerini görüp, Baronu'nun şartlarını bilerek ihaleye katıldıkları ve teklif verdikleri kabul edilir.

9. İŞLETME VE TESİSİN ONARIM GİDERLERİ

Tesislerin işletilmesinden doğacak her türlü işletme, tesis ve onarım giderleri ile üretim ve satış giderleri, demirbaş malzeme bakım ve onarım giderleri ile elektrik, haberleşme ve su giderleri işletmeci aittir. Tesis projesine göre tamamlanmış ve işletmeye hazır durumuyla birlikte İstanbul Barosu'na teslim edilecektir. Yukarıda bahsedilen tamir bakım ve onarım işlerinin bedeli işletmeci tarafından karşılanarak Baro'dan hiçbir ücret talep

edilmeyecektir. Tutanakla belirlenen olası tamir bakım ve onarım işleri yapılırken tesis Baro'nun onayı alınmadan hiçbir surette hizmete kapanmayacak.

10. İŞ GÜVENLİĞİ VE KORUMA ÖNLEMLERİ

İşyerinde çalıştırılacak tüm personel ve bunlarla ilgili her türlü ücret, SGK primleri İşletmeci tarafından karşılanacak, iş güvenliği ve işçi sağlığı konularında gerekli önlemler İşletmeci tarafından alınacaktır. Doğabilecek her türlü tazminat ve cezalar kiracıya ait olup Baro'ca bu konulardan hiçbir sorumluk altına alınamaz.

Bu sözleşmeden dolayı işletmenin çalıştırdığı tüm personelin gelir ve damga vergileri, işsizlik sigortası dahil, her türlü sigorta primleri, işçilerin tüm ücretleri, prim ve ikramiye gibi ücretlerin ve bunun gibi sair ücretler ve işçilik alacaklarından ,personel ile kurulmuş ve/veya kurulacak iş sözleşmelerinden kaynaklanan diğer bütün alacakların tamamından, kıdem ve ihbar tazminatlarından İşletmeci sorumludur.

11. İŞLETME YETERLİLİĞİ

İşletmeci bu tür ve boyutta bir tesisi işletebilecek bilgi, tecrübe, mali yeterlilik ve yasal belgelere sahip olduğunu belgeleyecektir.

12. KİRA BEDELİ ÖDEME ŞEKLİ

Aylık kira bedelleri inşaat süresi olarak belirlenen 2 ay sonunda başlar, her ayın ilk 5 iş günü içerisinde peşin olarak İstanbul Barosu'nun tahsilat servisine veya vereceği banka hesabına nakit olarak yatırılır. Diğer yıllara ait kira bedelleri Maliye Bakanlığının her yıl için belirleyeceği "yeniden değerlendirme oranı" nispetinde yıllık kira artışı ile belirlenir. Kiranın gecikmesi halinde aylık % 5 oranında gecikme cezası uygulanır. Kira bedelini 2 defa ödenmemesi durumunda kira sözleşmesi fesih edilmiş sayılarak iş yerinin tahliyesi sağlanır. İşletmecinin yatırmış olduğu kira teminatı ve diğer teminatlar Baro'ya gelir kaydedilir. İşletmeci bununla ilgili hiçbir hak talep edemez.

13. BİNA VE DEMİRBAŞLARIN SİGORTALANMASI

Binanın ve demirbaşların sigorta mevzuatına girebilecek işlemleri İşletmeci tarafından tüm paket sigorta şeklinde yapılacak ve lehter olarak "Daimi Mürtein İstanbul Barosu'dur" İbaresini yazılacaktır. Bina DASK poliçesi Baro'ca yaptırılacaktır. Bu sigortalama işi kira başlangıcından itibaren bir ay içinde yapılarak poliçenin bir sureti İstanbul Barosu'na sunulur. Buna uyulmadığında sözleşme fes edilerek teminatı yakılır. İhaleyi alan kişi tesislerin sadece kiracısı sıfatına haiz olacaktır.

14. İSTANBUL BAROSU'NUN YETKİSİ

İstanbul Barosu ihaleyi yapıp, yapmamakta ve uygun bedeli tespitinde serbesttir. Bedel uygun görülmemişse ihale onaylanmayarak iptal edilir. İstanbul Barosu fiyata bağlı kalmayıp dilediği teklifi kabul veya reddetme hak ve yetisine sahiptir. İşletmeci tarafından yapılacak imalatların projeye uygunluğu, standartları ve kalitesi, Baro'ca görevlendirilen yetkili teknik elemanlarca kontrol edilecek olup uygun olmayan iş ve imalatlar yapılmayacaktır. Ayrıca Baro işletmenin hizmet ve yemek kalitesini, hijyen ve sağlık koşullarını kontrol etme, gerekli değişiklikleri talep etme ve yaptırma yetkisine sahip olup İşletmeci bu taleplerin karşılanmasından imtina edemez.

15. ÖZEL ŞARTLAR

- a. Tesislerdeki her türlü döşeme, demirbaş ve diğer malzemeler kiracıya yer teslim aşamasında demirbaş teslim tesellüm tutanağı ile kiracıya teslim edilir. Bu demirbaş ve malzemelerin ihaleden sonraki her türlü bakım onarımları ile yeni alınacak demirbaş mal malzemelerin alımı ve montajı yükleniciye aittir. Teslim edilen bu demirbaş ve malzemelere kira süresi sonunda noksansız ve sağlam olarak teslim edilecektir. Aksi takdirde noksanlar % 20 fazlası ile İşletmeci tarafından ödenecektir. Kullanmadan dolayı kırılan ve yıpranan malzemelerin yerine alınan demirbaşlar kiracıya iade edilmez.
- b. İşletmeci Baro'ca belirlenen amaçların dışında tesisi izinsiz olarak kullanamaz.
- c. Tesisin Barolar Birliği ve İstanbul Barosu'nun personel ve üyelerince kullanılması durumunda İşletmeci tarafından fatura bedeli üzerinde karşılıklı anlaşmayla belirlenecek oranda indirim uygulanır.
- d. İşyeri İşletmeci tarafından bir başkasına devredemez ve işletmeciliğini başkasına veremez Baro tarafından tespit edilmesi durumunda ihale fes edilir ve teminatı yakılarak irat kaydedilir. İşletmeci tesisi maksadı dışında kullanamaz.
- e. Tesiste kullanılan mekân, malzeme ve ekipmanlar her daim temiz ve bakımlı bulundurulacaktır. Kullanılmaz durumdakiler kullanılmayarak yerine yenisi İşletmeci tarafından alınarak kullanılacaktır..
- f. Kullanımdan doğacak boya badana işleri Baro'nun bilgisi dâhilinde İşletmeci tarafından yaptırılacaktır.
- g. Tesisin peyzajı ve yeşil alanların bakımı ve çevre temizliği itina ile yapılacaktır.
- h. Sel felaketi, doğal afetler olması durumunda veya tesisin mevcut fiziki durumunda olacak bir değişiklik durumunda kiracı teminatını iade talebinde buluna bilir ve Baro tarafından teminatı iade edilir.
- i. Baro tarafından yapılacak temizlik kontrollerinde hıfzıssıhha kurallarına uyulmadığı tespit edilmesi durumunda Birinci seferde 1 (bir) kira bedeli, 2. (ikinci) tekrarında 2 (iki) kira bedeli para cezası 3.(üçüncü) tekrarında kira sözleşmesi Baro'ca fesh edilerek İşletmecinin attırmış olduğu ihale teminatı ve diğer teminatlar yakılarak irat kaydedilecektir.
- j. İşletmeci kiralanan tesis içinde ve çevresinde HERTÜRLÜ UYUŞTURUCU ÖZELLİĞİ TAŞIYAN KEYİF VERİCİ MADDE'lerin satışı ve tüketimi tamamen yasaktır. Aksi durumun Baro'nun tespiti, vatandaş tarafından şikâyeti yâda Emniyet Kolluk Güçlerince tespiti veya Tutanak Tutulması halinde herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın tesis 3 (üç) gün içerisinde tahliye edilerek ihale teminatı ve diğer tüm teminatları yakılarak irat kaydedilecektir. İşletmecinin buna herhangi bir itiraz hakkı bulunmamaktadır.**
- k. İşletmeci çalıştıracağı işçilerin sigorta primlerini öder, işletme sırasında 3.kişilere vereceği zarar ile işyerindeki kazalarda sorumluluğun tamamı işletene ait olacaktır.
- l. İşletmeci tesisin %100 müşteri memnuniyetini sağlaması için gerekli olan kadrolama, yatırım, bakım, onarım, eğitim vb. işlemleri aksatmadan sürekli yapmalıdır.
- m. Her türlü müşteri şikayeti ve ihtiyacına karşılık vermeli, gıda üretim ve satış yapan işletmeler Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı, HACCP, hijyen ve semitasyon standartları konusunda bilgili olmalı ve işletmesinde uygulamalıdır.
- n. Şifreli lig TV, D-Smart gibi kanalların yayını sağlanmalıdır. Belirtilen yayınların naklen yayın saatlerinde yönetimle anlaşılarak farklı makul bir fiyat uygulanabilecektir.
- o. İşletme güvenliğinden, iç ve dış çevrenin temizliğinden işletmeci sorumludur.
- p. İşletmeci oyun ve içki konusunda 18 yaş sınırını iyi takip edip, kumar oynanmasına ve kapalı alanlarda sigara içilmesine izin vermeyecektir.

- q. Çalışanlarının hizmetlerini özel giysilerle sürdürmeleri, müşterilerle ilişkilerini resmi davranış biçimleriyle devam ettirmeleri gerekir.
- r. Tesisin açılma ve kapanma saatleri 07:30 – 02:00 olarak düşünülmektedir. Saat 24:00 ten sonra rahatsızlık yaratacak gürültü yapılmayacaktır. Tesisin çalışma günü 365 gündür.
- s. Özel gün ve eğlence günlerinde müzik sesinin çevreyi rahatsız etmeyecek şekilde açılması.Gürültü Kontrol yönetmeliği ile ilgili diğer mevzuata uygun davranılması gerekmektedir.
- t. İşletmecinin gelir amaçlı başkaca getireceği hizmetler konusunda Baro'dan izin alması gerekir.
- u. İşletmeci dışarıdan gelen müşterilerin davranışlarından sorumludur.
- v. Sözleşmenin Uzamaması halinde İşletmeci tarafından , işletme için yapılan yatırım bedeli Baro dan talep edilemez ve , işletmede kullanılan tüm demirbaş ve masa, sandalye ,klima, mutfak malzemeleri ve benzeri tüm malzemeler işletmeci tarafından Baroya bırakılacaktır.

16. İHALENİN ONAYI VE İPTALİ

İstanbul Barosu tarafından alınan ihale kararı, karar tarihinden itibaren 10 gün içinde onaylanır veya iptal edilir. Onaylanan ihale kararı 5 işgünü içerisinde üzerine ihale yapılan veya vekiline bildirilir veya iadeli taahhütlü olarak adresine tebliğ edilir.

17. İSTEKLİNİN YETKİSİ

İstekli teklifinden sonra geri dönemez, ancak 2886 sayılı yasanın 57 inci maddesine yazılı süre içerisinde İstanbul Barosu'nun sözleşme yapmada kendine düşen görevi yapmaması halinde sürenin bitiminden itibaren 15 gün içinde 10 gün müddetle bir noter ihbarnamesi ile bildirmek suretiyle taahhüdünden vazgeçebilir. Bu takdirde teminatını geri alabilir.

18. SÖZLEŞME VE TEMİNAT

İhale üzerinde kalan istekli, ihale onay tarihinden itibaren 15 gün içerisinde kesin teminatı ve diğer teminatları yatırmaya ve sözleşme yapmaya mecburdur. Aksi takdirde geçici teminatı irat kaydedilir.

19. TAAHHÜTÜN YAPILMASI SÖZLEŞMENİN FESHİ VE CEZAI HÜKÜMLER

- a. Sözleşme yapıldıktan sonra 2886 sayılı yasanın 63 üncü maddesinde yazılı hükümler dışında yüklenicinin taahhüdünden vazgeçmesi veya yerine getirmemesi üzerine Baro'nun en az 10 gün süreli ihtarına rağmen aynı durum devam ederse protesto çekmeye gerek kalmaksızın İşletmecinin sözleşmesi fes edilir. Kesin teminatı irat kaydedilir. Gelir kaydedilen kesin teminatı yüklenicinin borcuna mahsup edilmez. İhale yasasında öngörülen genel hükümler uygulanır.
- b. İhale yapıldıktan ve Kesin teminatı yatırma süresi bitmeden yüklenicinin vefatı durumunda yatırmış olduğu geçici teminatı veraset ilamı doğrultusunda varislerine iade edilerek ihale kurumca tek taraflı fesih edilir.
- c. İhale işlemleri şartname hükümleri doğrultusunda yapılarak tesisler İşletmecisi tarafından teslim alınır içerisindeki gerekli inşaat ve tadilat işlemlerini yaptırarak çalıştırmaya başlamaması ve şartnamenin 7 ve 9'ncü maddesindeki sürenin bitiminden önce yüklenicinin vefat etmesi durumunda yapmış olduğu masraflar Baro'ca geri ödenmez, Ancak Ortak girişimlerde iş ortağı işletmeciliği devam ettirir eğer ortak

girişimi yoksa yatırmış olduğu kesin teminatı varislerine iade edilerek tesisler yeniden ihale edilir.

- d. Bu şartname ve yapılacak sözleşmeye aykırı hareketler sözleşmenin İstanbul Barosu tarafından tek taraflı olarak feshini gerektirir ve tüm teminatlar gelir kaydedilir.

20. İSİM HAKKI

Tesisin ismi İstanbul Barosu'nca belirlenir ve bu isim hiçbir suretle değiştirilemez.

21. KESİN VE DEMİRBAŞLAR TEMİNATININ GERİ VERİLMESİ

Taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde yerine getiren İşletmeci kesin teminatı ve diğer teminatları 2886 sayılı yasanın ilgili maddeleri gereğince geri verilir.

22. RESİM VERGİ SİGORTA PİRİM VE HARÇLARI

İhaleden ve kira süresi boyunca sosyal tesislerin işletilmesinden doğan her türlü vergi, resim, harç ve sigorta primi ile sözleşme giderleri İşletmeciye aittir.

23. İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM ŞEKLİ

Bu şartnamenin ve yapılacak sözleşmenin uygulanmasından doğabilecek ihtilaflar ilgili yasa hükümleri çerçevesinde İstanbul Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri'nce çözümlenir.

İş bu şartname 23 (Yirmi üç) maddeden ibarettir.

İstanbul Barosu Başkanlığı