



ARABAHMET BÖLGESİ
GELİŞTİRME ŞİRKETİ LTD.

TANZİMAT SOKAK NO:48
PARSEL 163
KİRALAMA DOSYASI



ARABAHMET BÖLGESİ GELİŞTİRME ŞİRKETİ LTD.

90,Atatürk Caddesi Yenişehir -Lefkoşa – Tel:0392-2289921,2285221

ARABAHMET BÖLGESİ GELİŞTİRME ŞİRKETİ LTD TEKLİF KABULÜ

Arabahmet Bölgesi Geliştirme Şirketi Ltd. Lefkoşa Türk Belediyesi'nin Lefkoşa Surlariçi'nde, Harita/pafta No: XXI.46.2.XIV, Blok C, Parsel:163, Arabahmet Mahallesi, Tanzimat Sokak No:48'de bulunan binanın, tadil edilmek suretiyle eğitim, dernek ve ofis amaçları için uzun vadeli kiralanmasına yönelik teklif kabul eder.

1. Teklif verecek olanlar, Müracaatçı Formunu doldurup, önerilerini teklifleriyle birlikte ihale dosyasında talep edilenlerle sunacaktır.
2. İhale dokümanları <http://ihale.lefkosabelediyesi.org> adresinden görülebilir. Ancak Katılımcıların, Teklif verebilmeleri için Arabahmet Bölgesi Geliştirme Şirketi Ltd.'e yatıracakları KDV dahil 500TL (BeşYüz Türk Lirası) karşılığında Teklif Dosyasını, Lefkoşa Türk Belediyesi Projeler Şubesi'nden temin edebilirler.
3. Teklif vermek isteyen kişi, kurum ve kuruluşlar ilgili, LTB şubesinden temin edecekleri tüm dokümanları eksiksiz doldurup cevaplandırarak ve binanın kullanımına ilişkin detaylı bilgileri öneri mimari proje ile birlikte sunacaktır.
4. Yeri görme **07 Mart 2022 tarihinde** saat: 10:00 – 11:00 ö.ö. binada gerçekleştirilecektir.

Teklifler en geç **29 Mart 2022** saat: **13:00'e** kadar Lefkoşa Türk Belediyesi İhale kutusuna atılmalıdır. Teklif zarfının üzerine "Arabahmet Bölgesi Geliştirme Şirketi Ltd. Parsel 163 Kiralama Teklifi" yazılmalıdır.

Tarih:

MÜRACAATÇI FORMU

1. Müracaat Edilen Binanın Adresi :
2. Müracaatçının Adı-Soyadı / :

 - Kurumun Adı :
 - İşyeri Adresi :
 -
 - İrtibat Kurulacak Kişi :
 - İrtibat Numarası :

3. Kullanım Amacı :
4. Yatırımcının daha önce yapmış olduğu işler. :
5. Teklif edilen,yıl olarak kira süresi :
- (Genel Konular 4. Madde ile bağlantılı.)
6. Yatırım tutarı :

GENEL KONULAR

Parsel 163 Kiralama

Lefkoşa SurlarıçıArabahmet Bölgesinde, Harita/ Pafta XXI.46.2.XIV, Blok: C Parsel 163, Arabahmet Mahallesi, Tanzimat Sokak No:48'de bulunan bina kapsamlı şekilde tadil edilmesi koşuluyla uzun vadeli kiralanacaktır.

1. Teklif verecek olanlar teklifleri ile birlikte 25.000TL karşılığı banka teminat mektubu sunacaktır. Teminatın süresi 2 ay olacaktır.

İhaleyi kazanan müracaatçı mukavele imzalama aşamasında teminatı 50,000 TL'ye tamamlayacaktır ve teminatın geçerliliği tadilat işlerinin tamamlanmasına kadar devam edecektir. Bu bağlamda proje hazırlanmasına ve gerekli izinlerin alınmasına olanak sağlamak amacıyla en fazla 3 aylık bir süre verilecektir, bu süreden sonra projenin uygulanmasının süresi 9 ay olacaktır. Ancak tadilatın bu süre içerisinde tamamlanmaması durumunda idarenin uygun göreceği kadar iş ve teminat süresi uzatılabilecektir. Tadilatın ek süre içerisinde de tamamlanmaması durumunda idare teminata el koyacak ve kira mukavelesi fesh edilecektir, bu durumda yapılan işler binanın bir parçası olarak kabul edilecek ve kiracı bu işler için herhangi bir teminat iadesi ve tazminat talebinde bulunmayacaktır.

2. Müracaatçının tadilat iş programını teklifi ile birlikte sunacaktır. İş programının süresi en fazla 9 ay olacaktır.

3. Kira bedelinin bir kısmına karşılık tutulacak olan yatırım miktarını yatırımcı belirleyecek ve teklifi ile sunacaktır.Yapılacak yatırım muhasebe ve inşaat işleri denetimi Arabahmet Bölgesi Geliştirme Şirketi tarafından kayıt altında tutulacaktır.

Yatırımcının kira mukavelesi maksimum 10 yıllık olacaktır. Aylık kira bedeli Stg. 'dir, ancak kiracı kiralayana kira müddeti boyunca her ay için Stg. ayda ödeme yapacaktır; ancak kiracının daha yüksek bir kira bedeli önermesi kendisi için bir avantaj sayılabilecektir.Kiranın geriye kalan kısmı kiracının binaya yaptığı/yapacağı yatırıma karşılık sayılacaktır. Kira süresi sonunda kiracının yatırım bedeli karşılanmış sayılacaktır. Kira süresi tamamlandığında kiracı binayı kirasında tutmağa devam etmek istiyorsa, kiralayan ile yeni kira bedeli belirlemek için pazarlık yapabilecektir. Yeni kira bedeli üzerinde antlaşmaya varılamaması

durumunda kira sözleşmesi sona erecek, yapılan yatırım mütemmin cüzü sayılacak ve kiracı bunlarla ilgili herhangi bir talepte bulunamayacak, binayı boşaltacaktır .

4. Teklif verecek olanlar 10 yıldan önce binayı iade etmek taahhütünde bulunmaları halinde diğer teklif verenlere göre daha avantajlı olacaktır.
5. Teklif verecek olanlar yukarıda belirtilen miktar dışında ne kadar yatırım yapacaklarına dair finansal bilgiyi rakamsal olarak teklifi ile birlikte sunacaktır. Yönetim kurulu teklifi müracaatçı ile görüşebilecektir.
6. Teklif verecek olanlar, binaya verecekleri fonksiyon ve tadilatlar için ihaleyi kazanmaları durumunda Şehir Planlama Dairesinden, Planlama Onayı, A.Y.K. onayı, KTMMOB vizelenmiş proje ve Lefkoşa Türk Belediyesi'nden tadilat izni alacaktır. Projelendirme aşaması için 3 ay süre verilecektir.
7. Teklif verecek olanlar binanın fonksiyonuna göre taslak projesini teklifi ile birlikte sunacaktır. Mimari ihtiyaç listesinde binada yapılacak olan tüm tadilatlar, kullanılacak cihazlar ve ekipmanlar belirtilecektir.
8. Yönetim Kurulu en uygun veya herhangi bir teklifi kabul etmek mecburiyetinde değildir.
9. Başarılı müracaatçı mukavele imzalama aşamasında binayı sigortalayacaktır. Tadilatın tamamlanmasına müteakiben binanın yanında tüm cihaz ve ekipmanlarda her yıl yenilenecek şekilde sigortalanacaktır.
10. Müracaatçının cevaplandırması gereken 9. Soruya yönelik olarak; Genel amaç Arabahmet Bölgesine ilgiyi artırmak olduğundan binanın kullanım fonksiyonu daha çok vatandaşın/ kullanıcının Arabahmet Bölgesine gelmesini sağlamaya yeterli olmalıdır.
11. İş Sağlığı Güvenliği Planı (İSG) sunulacaktır.

KİRA MUKAVELESİ

KİRALAYAN : Arabahmet Bölgesi Geliştirme Şirketi Ltd.

KİRACI :

KİRA KONUSU YER :Tanzimat Sokak, No:48

H/P XXI.46.2.XIV, Blok C, Arabahmet Mahallesi, Parsel 163

KİRA MÜDDETİ :/...../20.....tarihinden başlayıp/...../20.....tarihinde sona ermek üzereyıldır. Tadilat süresi bu süreye dahildir.

KİRA BEDELİ :Stg.dir ancak ilk yıl her ayStg. ikinci yıl için ise her ayStg.'dir.

KULLANIŞ AMACI :

ŞARTLAR:

1. Bu kira mukavelesi iki aşamalı olup birinci aşaması binanın tadilat projesinin hazırlanmasını, yasal izinlerin alınmasını ve tadilatının yapılmasını kapsayacak şekilde, 3 ay hazırlığı, 9 ay tadilatın uygulaması, olarak 12 aylıktır. İkinci aşama tadilat işlerinin tamamlanmasına müteakiben 9 yıllık olacaktır. Mukavelelenin birinci aşaması belirtilen 12 aylık süre içerisinde haklı gerekçelerle tamamlanmaması durumunda Arabahmet Bölgesi Geliştirme Şti. Ltd. tadilatın tamamlanması için kiracıya yazılı olarak ek süre verecektir ancak bu ek süre içerisinde tadilat işlerini yine tamamlamaması durumunda bu mukavele kendiliğinden geçersiz sayılacaktır ve binaya yapılan tüm tadilatlar mütemmim cüz'ü sayılacaktır, bunun yanında binaya zarar verildiği tesbit edilirse tüm zararı kiracı karşılayacaktır. Tadilat işleri için verilmesi muhtemel ek süre 10 yıllık kira süresine ek olmayacaktır.
2. Bina fiilen kiracıya verilmeden veya verildikten sonra bu mukavelede belirtilen haklarını başka kurum, kuruluş, kişi veya herhangi bir organizasyona devredemez.
3. Yatırımcının kira mukavelesi 10 yıllıktır. Aylık kira bedeliStg. 'dir, ancak kiracı kiralayana kira müddeti boyunca her ay için ilk.....yıl Stg. ikinci beş yıl için ise £..... Stg. ayda ödeme yapacaktır. Kira süresi tamamlandığında kiracı binayı kirasında tutmaya devam etmek istiyorsa, kiralayan ile yeni kira bedeli belirlemek için pazarlık yapabilecektir. Yeni kira bedeli üzerinde antlaşmaya varılamaması durumunda kira mukavelesi sona erecek, yapılan yatırım mütemmimcüz'ü sayılacak ve kiracı bunlarla ilgili herhangi bir talepte bulunamayacak, binayı boşaltacaktır.
4. Kiracı kira bedelini her ayın en geç 5. gününe kadar tamamen ve peşin olarak ödeyecektir. Ödemediği takdirde mukaveleye aykırı davrandığı addedilerek, mukavele kiralayan tarafından feshedilerek başkalarına kiralanabilecektir. Böyle bir fesihden dolayı kiralayanın uğraması muhtemel tüm zarar ziyan kiracı tarafından tazmin edilecektir.
5. Zamanında ödenmeyen kira miktarları senede %14 oranında faiz taşır.

6. Kiracı tadilat işlerine yönelik detaylı iş programını Arabahmet Bölgesi Geliştirme Şti. Ltd. yönetim kuruluna ve/veya idaresine teslim edecektir. Değerlendirme LTB Projeler Şubesi teknik ekibi tarafından yapılacaktır. İş programı mukavelelerin ayrılmaz bir parçasıdır ve mukavele ile birlikte okunur. Bu programa uyulmaması halinde kiralayan mukaveleyi tek taraflı olarak feshetme hakkına sahiptir. Ayrıca kiracı iş programı sunmayı ve buna uymayı işbu mukavele ile kabul eder.
7. Kiracı, mal sahibinin yazılı izni olmaksızın kira konusu yeri veya bu yerin herhangi bir kısmını bir bedel karşılığında veya herhangi bir bedel talep etmeksizin başkasının işgaline kalmasına müsaade edemez, kullanımına devredemez ve amacın dışında kullanmaz. Kiracı kira konusu yeri kendisi kullanacaktır. Kiracı hiçbir surette ve/veya hitamında kira konusu yeri başkalarına icar edemez, devredemez.
8. Kiracı, kira konusu yeri kullanmaktan vazgeçtiği takdirde kiralayanın mukaveleyi fesh etmeye ve kiracının kullanımdan vazgeçmede kusuru bulunduğu takdirde tazminat istemeye hakkı olacaktır. Yine kiracı kira konusu binayı iş programında belirtilen sürede tamamlamadığı ve/veya işletmeye almadığı takdirde kiraya verenin bu kira mukavelesini fesh edip sona erdirmeye ve yine söz konusu yerin tahliyesini istemeye hakkı olacaktır.
9. Tadilat işleri tamamlandıktan ve gerekli onaylar alındıktan sonra kiracı, kiralanan yere yazılı izni olmaksızın herhangi bir bölme ve/veya ilave ve/veya tadilat, anten, su deposu, klima cihazı vb binanın görünümünü bozacak ilaveler yapamaz. Yazılı izin verildiği ve tadilat yapıldığı takdirde kiracı mukavele süresi sonunda tadilat konusu malzeme sökülebilir (kira konusu yere zarar vermemek veya zarar verilirse bunu telafi etmek kaydı ile) sökölüp alınabilecek sökölme işleri kira konusu yerin mütemmim cüz'ü sayılacak ve kiracı bundan dolayı kiralayandan tazminat talep edemeyecektir.
10. Kiracı binayı teslim aldığı andan itibaren başlamak üzere tüm binayı sigortalayacak, tadilatın tamamlanması itibari ile tüm binanın içerisindeki cihaz ve ekipmanları ile sigortalanacaktır. Her kira yılı sonunda sigorta sertifikasının bir kopyası Arabahmet Bölgesi Geliştirme Şti. Ltd. sunulacaktır.
11. Tadilatın sonradan binadaki tüm cihaz ve makinelerin arızalanmaları halinde tamirleri kiracı tarafından kiralayandan herhangi bir bedel talep edilmeksizin yaptırılacaktır. Ayrıca kiracı söz konusu aygıtları periyodik bakımlarının yapıldığına dair kayıt tutacaktır.
12. Kiracı, kiralanan malın durumunu tetkik veya yaptırılmakta olan tamirat ve sair işleri kontrol edebilmek için kiralayanın kiralanan mala girmesine izin verecektir.
13. Tadilat öncesi iş bu kira şartları ile ilgili herhangi bir ihbarname veya tebliğ posta veya elden müracaat formunda belirtilen adrese, tadilat sonrası ise kira konusu yere gönderilmek suretiyle kanunen yapılmış addolunacaktır.
14. Kiracı, kira konusu yerde meydana getireceği her türlü hasardan ve kira konusu yerin tüm masraflarından (elektrik, su, sigorta, v.s.) sorumlu olacaktır ve Projeler Şube'si personelinin denetiminde tamir edilecektir. Binada doğal eskime ve yıpranmalarından dolayı meydana gelecek hasarlardan kiralayan sorumlu olacaktır.
15. Binaya konulacak olan yangın söndürme cihazlarının periyodik bakımları kiracı tarafından yaptırılacaktır. Cihazların bakımının yapıldığı kayıt altında tutulacaktır.

16. Kiracı, kiralanan malı daima temiz ve düzenli tutacaktır. Aynı zamanda Lefkoşa Türk Belediyesi'nin ve Projeler ve Emlak Şubesi personelinin kiralanan mala, önceden haber vermek kaydı ile istenildiği zaman girmesine ve inceleme yapmasına izin verecektir.
17. Kira müddeti sona ermezden önce kiracı kiralanan yeri terk edecek olursa bütün sorumluluk kiracıya ait olacaktır ve mukavele mucibince mukavele süresi sonuna kadar mesul olduğu arda kalan tüm kiraları ödeyecektir ve ödemeyi kabul ve taahhüt edecektir.
18. Zaman be zaman Lefkoşa Türk Belediyesi'nin sağlık ve diğer yetkili makamlar tarafından alınması istenecek önlemlerden dolayı doğacak masraflardan kiracı sorumlu olacaktır.
19. Kiracı kira süresi sonunda ve/veya mukavelenin feshedildiği zamanda kiralanan yeri onaylı son tadilat işlerinin tamamlandığı şekilde eksiksiz bir şekilde terk ve teslim edecektir. Aksi takdirde kira konusu yere verdiği tüm zararlardan sorumlu olacaktır. Bu zararın tamamı kiracı tarafından karşılanacaktır.
20. Kiracı, işbu mukavelenin şartlarına kısmen veya tamamen uymadığı takdirde kiralayanın mukaveleyi feshetmeye hakkı olacaktır. Özellikle başkalarına devredememe ve kullanılmasına izin vermeme koşullarının ihlali halinde uygulanacak müeyyidelere kiracının razı olduğu kabul edilir.
21. Kiracı söz konusu binayı kiraya verenin talebi tahtında makul zamanlarda ve/veya mesai saatleri içerisinde kiralayanın göstereceği şahıslara, ziyarete açık bulunduracaktır.
22. Kiracı binayı müracaat formunda belirttiği kullanım amacı olan
..... dışında başka herhangi bir amaç için kullanmayacaktır.
23. Kiracı, bölge ve çevre ziyaretçilerini tedirgin edici her türlü fiil ve eylemden şiddetle kaçınacak ve/veya kaçınılmasını sağlayıcı önlemleri alacaktır.
24. Kiracı kira konusu binada Lefkoşa Türk Belediyesi ve Arabahmet Bölgesi Geliştirme Şti. Ltd. ile ilgili herhangi bir faaliyet ve aktivitede (seminer, sunum, vb.) binanın kullanımını ücretsiz sağlayacaktır.
25. Taraflar işbu mukavelenin tüm şartlarına uymakla mükelleftirler. Herhangi bir olağanüstü sebep hasıl olmadığı takdirde ve taraflardan biri işbu mukavele hükümlerine riayet etmediği takdirde diğer tarafın Mahkemeye müracaatı neticesinde doğacak dava masraflarını dahi kusurlu taraf husule gelebilecek zarar ziyana birlikte ödemeyi kabul eder.
26. İşbu mukavele, ihale şartnameleri ve teklif dosyası ile birlikte okunur ve mukavelenin ayrılmaz bir parçası olarak kabul edilecektir.
27. İşbu kira mukavelesinin yukarıda tüm koşulları kiralayan ve kiracı tarafından yekdiğerine tevdi edilmiştir.

28. Kiracı kira konusu binayı 6 ay süre ile çalıştırmadığı tespit edilmesi durumunda kiraya veren bu mukaveleyi feshetme hakkı olacak ve kiracı bina ve ekipmanlarla ilgili herhangi bir talepte bulunamayacaktır.

Tarih:...../...../20....

KİRACI

.....

KİRALAYAN

Arabahmet Bölgesi Geliştirme Şti. Ltd.

.....

.....

Mukavele Ekleri:

1. Öngörülen Tadilat Projesi Raporu ve Taslak Proje
2. Binanın sigorta belgesi
3. Tadilat raporu ve uygulama iş programı
4. İhale Dosyası
5. 50.000 TL.'lık kesin banka teminat mektubu

ŞAHİTLER: 1-

2-

Teklif ile Birlikte Sunulacak Belgeler

- 1- Doldurulmuş Müracaatçı Formu.
- 2- Sorulan soruları yanıtlama yazıları.
- 3- Binaya verilecek fonksiyonları gösteren mimari skeçler (her kat için ayrı verilecektir).
Genel Bilgiler sayfası madde 7'ye bakınız.
- 4- Binanın fonksiyonuna yönelik projeyi anlatan rapor.
- 5- Teminat mektubu.
- 6- İş programı.

Değerlendirme Esasları:

Verilecek olan teklifler aşağıdaki esaslar dikkate alınarak değerlendirilecektir.

1. Yapılacak olan yatırım miktarı,
2. Teklif edilen kiralama süresi,
3. Kira süresince ödenecek olan aylık kira bedeli,
4. Müracaatçının cevaplandırması gereken forumlara yönelik olarak verilecek olan cevapların Arabahmet Bölgesine sağlayacağı sosyo-kültürel katkının değerlendirilmesi.
5. Sunulacak İşletme Planının sürdürülebilirlik yönünden değerlendirilmesi.

Müracaatcının Cevaplandırması Gereken Sorular:

Lefkoşa Surlarıçi Arabahmet Bölgesinde, H/P: XXI.46.2.XIV, Blok C, Parsel:163, Arabahmet Mahallesi, Tanzimat Sokak No:48'de bulunan binanın kiralanması ile ilgili cevaplandırılması gereken konular;

1. Binayı ne amaçla kullanacaksınız?
2. Neden Arabahmet Bölgesi'nde böyle bir faaliyetle bulunmak istiyorsunuz?
3. Kurumunuz tarihi ve kültürel mirasların korunması konusunda herhangi bir çalışmada bulundu mu?
4. Kiralamak istediğiniz binanın bakım ve korunmasını (sigorta, klima, yangın tertibatı vb.) nasıl gerçekleştirmeyi düşünüyorsunuz?
5. Arabahmet Bölgesi'nin Lefkoşa Surlarıçininin model bir mahallesi haline gelebilmesi için önerileriniz nelerdir?
6. Arabahmet Bölgesi'nin kalkındırılması ve canlandırılması konusunda ne gibi katkıda bulunabilir misiniz?
7. Gençlere ve çocuklara yönelik çalışmalarınız var mı? Veya olacak mı? Açıklama yapınız.
8. Binahangi saatlerde açık olacaktır. Bunun dışında binanın kullanım saatlerini detayları ile yazınız?
9. Binayı kamuya açık hangi etkinliklere yönelik kullanmayı amaçlıyorsunuz?
10. Arabahmet Bölgesi'nin kalkınması, daha fazla binanın restore edilmesi ve bölgenin kendi kendine kalkınması konusunda faaliyet gösterecek bir oluşum (dernek, vakıf, kurum) içerisinde çalışmak ister misiniz?
11. Yatırımcının personel/üye, kadro sayısı ve nitelikleri nelerdir?
12. Teklif edilen kira süresi nedir? Bu süre sonunda bina Arabahmet Bölgesi Geliştirme Şirketine iade edilecektirveya kira sözleşmesi yenilenerek binanın kullanımına devam edilecektir.
13. Yatırımcının daha önce yapmış olduğu işlerle ilgili rapor.
14. Proje Arabahmet Bölgesinde sosyo-kültürel aktiviteleri artırmaya yönelik katkı sağlama amacıyla olduğundan yatırımınız bu konuya yönelik nasıl katkıda bulunacaktır.
15. İşletme Planı (Business Plan) sunulacaktır.

Her soruya yönelik cevaplar, ayrı sunulacak "olan soruları yanıtlama" yazılarında sırasıyla verilecektir.