

## KİRA ŞARTNAMESİ

### I- GENEL ŞARTLAR

#### MADDE 1 - Kiraya verilecek taşınmazların;

İli : İstanbul  
İlçesi : Ümraniye  
Mahalle/Köyü : Yukarı Dudullu Adalı  
Pafta No./Cilt No : 23  
Ada No./Sayfa No. : 3-2192  
Parsel No./Sıra No. : 22  
Yüzölçümü : 19.128,09 m<sup>2</sup>  
Cinsi : Gayrimenkul (Kafeterya/Kafe +Kırtasiye)  
Niteliği : Arsa

**MADDE 2-** Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmazlar Doğu Üniversitesi İhale Komisyonunca ,23/07/2020 tarihinde Perşembe günü saat **10:30** da yapılacak ihale ile kiraya verilecektir.

**MADDE 3-** Kafeterya/Kafe ve Kırtasiye alanlarının işletmek üzere kiralanması işi, 16.11.2018 Tarihli ve 30597 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Vakıf Yükseköğretim Kurumları İhale Yönetmeliği'nin 28. Maddesine göre Kapalı Teklif Usulü ile ihale edilecektir

**MADDE 4-** Taşınmazların kira süresi 3+2 yıldır.

**MADDE 5-** Taşınmazların

KİRAYA VERİLECEK YERİN M2'Sİ VE MUHAMMEN AYLIK/YILLIK KİRA BEDELİ									
Bölüm No	Kat	Fonksiyon	Dükkan Alanı	Oturma Alanı	Açık Alan	Toplam Alan	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri TL/Ay)	Geçici Teminat %6 (TL)
1.Kısım	2.Bodrum	Kırtasiye	114 m <sup>2</sup>			114 m <sup>2</sup>	7.500 TL	90.000 TL	5.400,00
2.Kısım	1.Bodrum	Kafe	40 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>		290 m <sup>2</sup>	8.500 TL	102.000 TL	6.120,00
3.Kısım	Zemin	Kafe	75 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	425 m <sup>2</sup>	14.000 TL	168.000 TL	10.080,00
4.Kısım	Zemin	Kafe	75 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	425 m <sup>2</sup>	14.000 TL	168.000 TL	10.080,00
5.Kısım	2. Kat	Kafe	25 m <sup>2</sup>		190 m <sup>2</sup>	215 m <sup>2</sup>	9.000 TL	108.000 TL	6.480,00

- Fiyatlara ayrıca KDV ilave edilecektir.

**MADDE 6-** Bir yıllık ihale Kira bedeli tutarı kadar kesin teminat alınacaktır.

**MADDE 7-** İlk yıl kira bedeli ihale bedeli olup, takip eden yıllar kira bedelleri bir önceki kira yılı Tüketici Fiyat Endeksindeki(TÜFE) 12 aylık ortalamaları değişim oranına göre artırılabilecektir.

Aylık kira her ayın 1 inci günü ile 5 inci günü akşamına kadar Doğu Üniversitesi

.....no'lu Banka hesabına yatırılacaktır.

Gününde ödenmeyen işletme Bedeli-Aylık Kira en yüksek yasal faiz haddi üzerinden tahsil olunur. Bir yıl içerisinde (2) defa işletme bedelini zamanında ödemeyenlerin işletme sözleşmeleri kayıtsız şartsız İdare tarafından tek taraflı olarak fesih edilecektir.

**MADDE 8-** İhaleye katılabilmek için; 16.11.2018 Tarihli ve 30597 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Vakıf Yükseköğretim Kurumları İhale Yönetmeliği'nde belirtilen nitelikleri haiz

olmak, anılan Kanun ve Yönetmelikte açıklanan biçimde teklifte bulunmak ve geçici teminatı yatırmak şarttır.

**MADDE 9-** İhale komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez.

**MADDE 10-** İhale yetkilisi, karar tarihini izleyen en geç beş işgünü içinde ihale kararını onaylar veya gerekçesini açıkça belirtmek suretiyle iptal eder. İhale; kararın onaylanması halinde geçerli, iptal edilmesi halinde ise hükümsüz sayılır.

İhale sonucu, ihale kararının ihale yetkilisi tarafından onaylandığı günü izleyen en geç üç işgünü içinde, ihale üzerinde bırakılan dahil olmak üzere, ihaleye teklif veren bütün isteklilere bildirilir. İhale sonucunun bildiriminde, tekliflerin değerlendirmeye alınmama veya uygun bulunmama gerekçelerine de yer verilir. İhale kararının ihale yetkilisi tarafından iptal edilmesi durumunda da isteklilere gerekçeleri belirtilmek suretiyle bildirim yapılır. İhale sonucunun bütün isteklilere bildiriminden itibaren; üç işgünü geçmedikçe sözleşme imzalanamaz. Belirtilen sürenin bitimini izleyen günden itibaren üç işgünü içinde ihale üzerinde bırakılan istekliye, tebliğ tarihini izleyen on işgünü içinde kesin teminatı vermek suretiyle sözleşmeyi imzalaması hususu bildirilir.

Taahhüdün sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla, sözleşme yapılmasından önce ihaleyi kazanan istekliden Bir yıllık ihale Kira bedeli üzerinden kesin teminat alınır. İhaleyi alan isteklinin bu zorunluluğa uymaması halinde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminatı gelir kaydedilir.

İdare de aynı süre içerisinde taşınmazı müşteriye mahallinde düzenlenecek tutanakla şartnamede belirtilen sınır ve niteliğe göre teslim eder. Tutanakta, taşınmaz bina ise müstemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler değerleri itibariyle gösterilir, teslim tutanağı ilgili kiracı tarafından imzalanır.

Kira sözleşmesinin süresi, mahallinde yapılan yer teslimi tarihinde başlar.

**MADDE 11-** Kiracı, sözleşmenin devamı süresince, mücbir ve kamudan kaynaklanan sebepler haricinde, sözleşme süresinin uzatılması, kira bedelinin indirilmesi, ödeme tarihi ve miktarlarının, kiralanan alanın yüzölçümünün değiştirilmesi talebinde bulunamaz.

**MADDE 12-** Kiracı sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri almak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya, badana gibi onarımını yapmak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyanı İdareye ödemek zorundadır.

**MADDE 13-** Kiracı, idarenin izni olmadan sözleşmenin bir kısmını veya tamamını devredemez,

sözleşmeye ortak alamaz (kiracının şirket olması halinde hisse devirleri hariç), kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez ve amacı dışında kullanamaz. Kiraya verilecek taşınmazlar üzerinde sabit tesis yapılamaz. Ancak, kiralama süresi sonunda kaldırılmak ve kiralama amacına uygun olmak kaydıyla takılıp sökülebilir malzemelerle kapalı alan oluşturulabilir. Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 73/A maddesi uyarınca kendilerine alt kiracılık hakkı tanınan gerçek ve tüzel kişiler bu haklarını kısmen veya tamamen devredemez ve sözleşmelerine ortak alamaz.

**MADDE 14-** Taşınmazların satışı hâlinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilecek, kiracı İdareden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunmadan, yapılacak tebligatı takip eden on beş gün içerisinde taşınmazı tahliye edecektir.

**MADDE 15-** Kiracının; fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, kiralananı amacı dışında kullanması, taahhüdünü sözleşme ve şartname

hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi, işletme ruhsatı alamaması, her ne sebeple olursa olsun işletme ruhsatının iptal edilmesi veya üst üste iki taksitin vadesinde ödenmemesi hâllerinde kira sözleşmesi, tebligat yapmaya gerek kalmaksızın idarece feshedilerek, kesin teminatı gelir kaydedilir. Cari yıl kira bedelinin yüzde yirmibeşi tazminat olarak tahsil edilir. Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa kira bedeli öncelikle kiracıdan alınacak tazminata mahsup edilir.

**MADDE 16-** Kira sözleşmesi sona erdiğinde kiraya verilen yer, kiracı tarafından herhangi bir tebligata gerek kalmadan taşınmazı kiraya veren İdare yetkililerine bir tutanakla teslim edilir. Bu tutanakta; kiraya verilen yer teslim edilirken bu yerlerle birlikte kiracının tasarrufuna bırakılan ve teslim tutanağında belirlenen müştemilat veya üzerindeki muhdesat ile dikili şeylerin de tam ve sağlam olup olmadığı yazılır. Noksan olan, kırılan veya kaybolan malzeme ve muhdesat kiracı tarafından aynen temin edilir veya bedeli muhasebe birimine yatırılır.

**MADDE 17-** Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi hâlinde taşınmaz idareye teslim edilmezse, geçen her gün için cari yıl kira bedelinin binde beşi oranında ceza itirazsız olarak ödenir ve bunlardan ayrıca ecrimisil alınmaz. Ancak, kiracı tarafından kira süresinin sona ermesinden en az üç ay önce taşınmazın yeniden kiralanmasının talep edilmesine rağmen, bu talebin idarece uygun görülmemesi halinde; kira süresinin sona erdiği tarih ile taşınmazın kiraya verilmesinin uygun görülmediğinin bildirildiği tarih arasında kalan sürede cezai şart alınmaz, bu süre için kullanım bedeli tahsil edilir. Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılmasına ve tahliyenin geciktirilmesine neden olamaz. Sonradan sözleşme ve şartnamede yazılı hususlara yapılan itirazlar kabul edilmez

**MADDE 18-** Kiracı kira süresinin bitiminde derhâl, sözleşmenin feshi hâlinde ise, tebligatı müteakip Onbeş gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır.

**MADDE 19-** Bu şartnamede yer alan, kiraya veren idarece belirlenen ve kira sözleşmesine konulan kurallara kiracı tarafından riayet edilmediği takdirde, bu şartnamenin 15 inci maddesine göre işlem yapılır.

**MADDE 20-** Bu şartname, belirlenecek özel şartlarla birlikte sözleşmenin ekini teşkil eder.

**MADDE 21-** Bu şartnamede hüküm bulunmayan hâllerde, 30597 sayılı yayımlanan Vakıf Yükseköğretim Kurumları İhale Yönetmeliği ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

**MADDE 22-** İhtilafların çözüm yeri **İstanbul (Anadolu) Mahkemeleri ve İcra Daireleri ve mahkemeleridir.**

## **II- ÖZEL ŞARTLAR**

**MADDE 23.** Kiracılar kiralayacakları kısımlar için 3 boyutlu mimari proje sunmaları gerekmektedir.

**MADDE 24.** Kafeterya / Kafe için Kiralanan yer kiracı ile Doğu Üniversitesi arasında akdedilen FRANCHİSİNG sözleşmesi kapsamında ..... Markası altında ..... markasına ait gıda ve ürünlerinin satış, pazarlama ve dağıtımı için kullanılacak olup **Marka zincirine sahibi olmalıdır. Marka sahibinin Türkiye de en az 50 şubeye sahip sahibi olması gerekmektedir.**

**MADDE 25.** Kiracının Mesleki ve teknik orta öğretim diploması, sertifika ile kurs bitirme, kalfalık, ustalık ve işyeri açma belgelerinden birine sahip olması.

**MADDE 26.** **Kırtasiye için Kiracı,** Kırtasiye, Hobi ve Sanatsal malzemeler konusunda en az 5.yıllık deneyim ve tecrübeye sahip olmalıdır.

**MADDE 27.** Cumhuriyet Savcılığından ihale tarihi itibari ile son 6 aylık süre içinde alınmış sabıka kaydı olup olmadığına dair (iyi hal kâğıdı) belgesi

**MADDE 28.** İlgili mevzuatı gereği kayıtlı olduğu ticaret ve/veya sanayi odasından ,ilan tarihi içinde bulunduğu yılda alınmış oda kayıt belgesi

“Bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşit tebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir.”

Müşterinin (Tüzel kişiliklerde yetkili temsilcinin)

Adı, Soyadı :

Tebliğat Adresi :

İmza Tarihi :

İmzası :