

KİRA KONTRATI

Dairesi	İstanbul- Çengelköy
Mahallesi	Bahçelievler
Sokağı	Bosna Bulvarı
Numarası	140
Kiralanan şeyin cinsi	Kampus binası Bahçesinde yer alan kafe Alanı
Kiraya verenin adı, soyadı Ve ikametgahı	Doğuş Üniversitesi
Kiralayanın adı, soyadı Ve ikametgahı	:
Bir senelik kira karşılığı	:
Bir aylık kira karşılığı	:
Kira karşılığı ne şekilde ödeneceği	Her ayın 5. günü peşin olarak
Kira müddeti.	3 +2 yıl
Kiranın başlangıcı	
Kiralanan şeyin şimdiki durumu:	Kafe- 135 m2(70 m2 kafe alanı+ 42 m2 Açık-Kapalı alanı)
Kiralanan şeyin ne için Kullanılacağı	Kafe-Restoran
<i>Kiralanan şey ile beraber teslim olunan demirbaş eşyanın beyanı KİRACIYA TESLİM EDİLEN DEMİRBAŞLAR EKTE YER ALMAKTADIR.</i>	

- 1) 24.12.1980 gün ve 2361 sayılı Kanunla değiştirilen 193 Gelir Vergisi Kanununun 70, 94, 106. maddeleri gereğince:
Tüccar, serbest meslek erbabı ve Çiftçiler, Ticari, Mesleki ve zirai işleri ile ilgili olarak yaptıkları kira ödemelerinden % 25 oranında gelir vergisi tevkifatı yaparak vergi dairesine yatıracaklardır.
- 2) 488 sayılı Damga Vergisi Kanununun değiştiren 21.11.1980 gün ve 2344 ve 2367 sayılı kanun gereğince:
Mal sahibi ve kiracı % 01,5, kefil için % 07,5 olmak üzere mukavele müddetine göre bütün kira bedelinin binde 9 nispetinde damga pulu yapıştırılacaktır.

HUSUSİ ŞARTLAR

I- KİRALANAN YER :

İstanbul ili Üsküdar ilçesi Bahçelievler Mah. Bosna Bulvarı No:14 Çengelköy/Üsküdar/İSTANBUL adresinde bulunan Kampus binası içinde yer alan 70 m2 Kapalı Kafe alanı 45 m2 açılabilir /kapanabilir olandan ibaret kafeterya kiralanması işidir.

II-KİRA BEDELİ VE ÖDEME ŞEKLİ

Aylık kira bedeli ilk yıl için KDV HARİÇ aylık

...TL (olup, Her ayın 1 ila 5'i arası peşin olarak banka hesabına ödenecektir. İşbu bedel, takip eden yıllar kira bedelleri Enflasyon oranına göre bir önceki kira yılı Tüketici Fiyat Endeksindeki (TUİK-TÜFE) 12 aylık ortalamaları değişim oranına göre artırılabacaktır.

III-KİRA SÖZLEŞMESİNİ BAŞLANGICI

Kira sözleşmesitarihinden itibaren başlar. Sözleşmenin imza tarihinden itibaren kira ödeme süresinin başlayacağı süreye kadar tadilat işlemleri Kiracı tarafından yapılacaktır.

IV-KİRA SÖZLEŞMESİNİN SÜRESİ

Kira sözleşmesi 3+2 yıl (Üç+İki yıl) için yapılmıştır.

V-KİRALANANIN KULLANIMINA İLİŞKİN DİĞER ŞARTLAR

1 - Mecur, ahara devir, ciro ve temlik edilemez, kısmen dahi olsa başkasının istifadesine sunulamaz, İşyeri amacı dışında kullanılamaz. Kiracılık sıfatı yalnız'ye ait olup sözleşmenin tarafı değiştirilemez, alt kiralama yapılamaz.

Kiracının tüzel kişi olması halinde, kira sözleşmesi başlangıcındaki mevcut ortaklık yapısını (ortakların sayısı ve kimliği ve ortakların pay durumunu) bu sözleşmenin imzası sırasında şirketin hissedarları ile hisse miktarlarını gösteren resmi belgeleri Kiraya verene ibraz edecektir Bu listede ismi yazılı olmayan üçüncü bir gerçek veya tüzel kişiye doğrudan ve/veya dolaylı olarak % 49'dan fazla hisse veya hisse oranından bağımsız olarak yönetim haklarının devri halinde, bu durum Kiralanan Yerin devri olarak kabul edilecek ve borca aykırılık teşkil edecektir. Kiraya verenin yazılı izni olmaksızın değiştiremez veya bu gayrimenkulün kullanılmasıyla ilgili başka gerçek ve tüzel kişiler ile ortaklık kuramaz. Kiralayanın yeni ortağa onayı halinde bu ortağın kira sözleşmesine kefil olacağını kiracı şimdiden taahhüt eder. Bu hallerin kiracının sıfatının yasaklandığı halde devri teşkil edeceğini ve mecurun tahliye nedeni olacağını gayri kabili rücu kabul eder.

2-Mecurun emlak vergisinden gayri her türlü giderler kiracı tarafından sürelerinde ödenecektir. Bu gibi giderler kiralayan ilan edilip bildirilecektir. Süresinde ödenmemesi halinde bu giderler için ayrıca her hangi bir ihtara ve ihbara gerek kalmaksızın kiracı temerrüde düşmüş olur ve kira bedeli gibi tahliye sebebi gibi kabul edilmiştir.

3-Kiracı kiraladığı yeri kendi malı gibi kullanmaya, bozulması ve vasıflarını ve itibarını kaybetmemesi için her türlü özeni gösterip önlemi almaya mecburdur. Kiralanacak alanlarında gerek 4207 sayılı "Tütün Ürünlerinin Zararlarının Önlenmesi ve Kontrolü Hakkında Kanun" gerekse "Tütün Mamulleri ve Alkollü İçkilerin Satışına ve Sunumuna İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" hükümleri gereği olarak Yüklenici hizmetin verildiği yapılar, yapıların eklentileri, bahçeleri ve bu kapsamdaki yerlerde alkol ve tütün satışı yapamaz. Ayrıca işletme dahilinde yasaklanan alanlarda tütün mamulleri içilemez. Kiralanan

yerde yanıcı –patlayıcı –suç teşkil eden ürünler satamaz-bulunduramaz. Yüklenici buna ilişkin gerekli tedbirleri almakla yükümlüdür. Aksi takdirde Üniversite nezdinde oluşabilecek muhtemel maddi manevi zararlardan Yüklenici sorumlu olacaktır.

4-Kira bedelleri her ayın en geç beşinci günü peşin olarak ödenir. Zamanında ödenmeyen kira bedelleri için kiracı aylık %5 oranında gecikme faizi ödemeyi kabul ve taahhüt eder, ayrıca bir kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde bulunduğu döneme ait tüm kiralar; muacceliyet kesbedecektir. Kiracı bunu şimdiden kabul ve taahhüt eder. Aylık kira ücretlerinde üst üste iki kez gecikme, eksik ödeme ve ödememe halinde kiraya veren; sözleşmenin yasal gecikme faiziyle birlikte herhangi bir yazılı uyarıda bulunmaksızın derhal feshini isteme hakkına sahiptir. Bu durumda kiraya veren kesin teminat mektubu irat kaydeder.

5-Kira bedelleri kiraya verenin belirteceği yere yapılacak olup, kiraya veren ödeme yerini kiracıya ödeme tarihinden 7 gün önce yazılı olarak bildirmek suretiyle her zaman değiştirebilir. Katma Değer Vergisine, net bedele yasal olarak belirlenen KDV oranı eklenmek suretiyle ödenecektir.

6-Kiracı 3 (üç) ay önceden bildirmek suretiyle kiralananı tahliye edebilir. Tahliye için bildirim yapılması halinde içinde bulunduğu döneme ait tüm kira bedellerini ödeyeceğini peşinen ve gayrikabili rücu beyan, kabul ve taahhüt eder. Tahliye için bildirim yapan kiracı, kiralananın yeniden kiraya verilmesi için kiralanan yeri görmeye gelenlere engel olmayacaktır.

Sözleşme süresini sona ermeden önce kiralayan 3 (üç) ay önceden bildirmek suretiyle sözleşmeyi tek taraflı olarak feshedebilir. Kiracı bu durumda kiralayandan hiçbir hak ve talepte bulunamaz.

Kiralayanın mülk sahibi ile akdettiği ana kira sözleşmesinin sona ermesi halinde bu sözleşmede kendiliğinden sona erecek olup, bu durumda taraflar hiçbir hak ve talepte bulunmayacaklarını gayrikabili rücu beyan, kabul ve taahhüt eder.

7-Kiracı, Kiralanan yer ile ilgili Doğalgaz elektrik –su giderleri için sayaç taktıracak ve bu bedellerin ödenmesinden sorumlu olacaktır. Gerekirse ekstra havalandırma sistemi kiracı tarafından karşılanacaktır. **Bu giderlerin, kira bedellerinin ödenmesinin ve demirbaş hasarlarının teminatı olarak KDV DAHİL 6 aylık kira bedeli kadar kesin Teminat mektubunu ya da KDV DAHİL 6 aylık kira bedeli kadar nakit teminatı kiraya verene teslim edecektir.**

İşbu teminat mektubu her yıl kira bedelindeki artış nispetinde arttırılacaktır. Yeni teminat mektubu eski teminat mektubunun süresinin dolmasından evvel en geç 10 gün önce yenilenmediği takdirde, kiraya veren teminat mektubunu paraya çevirme hakkına sahiptir.

Kiralanda ve demirbaşlarda bir hasar meydana geldiğinin kiraya veren tarafından tespit edilmesi halinde ya da kira bedellerinin ödenmemesi halinde işbu hasar derhal kiracı tarafından giderilecek, kiracıya yazılı olarak muayyen bir süre verilerek bu hasarın giderilmesi gerektiği bildirilecek aksi takdirde teminat mektubu başkaca bir ihtara yahut protestoya lüzum kalmaksızın hasar bedeli kadar talep edilecektir. Kiracı tarafından her yıl için yeniden teminat mektubu verilmediği takdirde işbu husus kira sözleşmesine aykırılık teşkil edecektir.

8-Kiralanan Yer sadece resmi, kanuni ve akdi olarak izin verilen amaçlar için kullanılacaktır. Kiracı'nın işini icra etmesine ve Kiralanan Yer'in kullanımına dair olan tüm izinler ve diğer gerekli resmi izinler Kiracı tarafından masrafları kendisine ait olmak üzere alınacaktır.

Kiraya Veren'in, Kiralanan Yerde bazı faaliyetlerin icrası için vereceği olası izinler, bu faaliyetlerin uygulanması hususunda her ne suretle olursa olsun gerekli idari izinlerin sağlanması anlamında Kiraya

Veren'in hiç bir garantisi ve teşebbüsünü gerektirmemektedir. Bu itibarla Kiraya Veren söz konusu izinlerin verilmemesi ya da bunların iptalleri halinde hiç bir sorumluluk üstlenmemektedir. Kiracı gerekli izinleri alamazsa dahi kira ödemeye devam edecektir. Bu durumda kısa süre hariç kapalı kalması halinde kiraya verenin akti fesih ve tahliye etme hakkı saklıdır. Kiralanan yer ile ilgili her türlü resmi kuruluştan alınacak izin ruhsat v.s gibi işlemler kiracı tarafından tamamlanacak olup, bu işlemlerin tamamlanmamış olması kira bedellerinin ödenmesine engel değildir.

9- Kiracı kiraya verenin tüm talimatlarına aynen uyacak çevresini rahatsız etmeyecek ve ortak yerleri işgal etmeyecektir. Kiracı özellikle kiraya veren tarafından belirlenecek açılış-kapanış saatlerine uymayı kabul ve taahhüt eder.

10-Kiracı dekorasyon, inşaat ve teknik işlerin tarifi, Ek 'de belirtilen Dekorasyon ve Teknik Şartnamesi ile belirlenmektedir. Dekorasyon Teknik Şartnamesinde Kiralanan Yerin mimari olarak nasıl düzenleneceği ve elektrik ve mekanik tesisatının nasıl tesis edileceği tarif edilmiştir. Kiracı, ekteki şartnameye uymak ve tadilatla başlamadan önce dekorasyon uygulamalarını 20 günlük makul süre içinde Kiraya Veren'e yazılı olarak onaylatmakla yükümlüdür. Kiracı her ne amaç ile olursa olsun, Kiralanan Yerin kat düzlemi dışında herhangi (asma kat yapılması, çekme kat yapılması, depo yapılması, asma tavan üstüne malzeme konulması, depolanması) bir seviyede kullanımının yasak olduğunu kabul eder.

Kiracı, dekorasyon uygulama projelerini 7 gün süre içerisinde Kiraya Verene onaylatmazsa ve dekorasyona başlamaz ve süresinde bitiremez ve ek sürede de bitiremezse Kiraya Veren sözleşmeyi fesih etmeye, yeri başkasına kiraya vermeye, bu arada boş kalma sebebiyle veya daha düşük kiraya verilmesi halinde kayıp kirayı talebe yetkili ve muhtardır.

Kiralanan yer içinde yapılmak istenen her türlü tadilat kiralayana bildirim yapılmak ve onay alınmak suretiyle gerçekleştirilebilir. Onay alınmaksızın gerçekleştirilen tadilatlar kira sözleşmesine aykırılık teşkil eder ve sözleşmenin feshi sebebidir. Kiracı bu hususu şimdiden kabul beyan ve taahhüt etmiştir. Kiracı en geç/.....**2024 tarihinde** tüm tadilat ve dekorasyonu tamamlamakla yükümlü olup gecikilen her gün için kira bedelinin %5 i kadar günlük cezai şart bedeli ödeyecektir.

11- Kiracı, yazılı izinle yapacağı tadilatlar için kiralayandan hiçbir nam altında bedel talep edemez. Tahliye halinde yapılanlar kiraya verenin tercihinin göre bila bedel terk veya eski hale iade olunacaktır. Kiralanan yer içinde yapılan her türlü tadilat masrafı kiracıya ait olup, hiçbir nam altında bedel istenemez. Kiralananın tahliyesi halinde kiraya verenin tercih ve yazılı talebi ile yapılan tadilatlar ana gayrimenkulde bila bedel bırakılacak yahut her hangi bir hasar /ziyana sebebiyet vermeksizin kiracı tarafından sökülerek kiralanan eski hale getirilerek bırakılacaktır. Kiralananın eski hali fotoğrafla ispat olunacaktır. Tahliye halinde teslim tesellüm belgesi düzenlenmediği takdirde kiralayandan her türlü zararını talep hakkı saklıdır.

12-Kiracı Kira Tespit davası açamaz.Bu Hakkından Şimdiden feragat etmiştir.

13-Kira sözleşmesinden kaynaklanan damga vergisi kiracı tarafından ödenecektir. Damga vergisini kiraya verenin ödemesi halinde, kiraya veren ödediği miktarı kiracıya rücu etme hakkına sahiptir.

14- İşbu kira sözleşmesi ile ilgili her türlü hukuki itilafın hal mercii **İSTANBUL ANADOLU MAHKEMELERİ VE İCRA DAİRELERİ' Dir.**

Mezkur işyeri iki tarafın rızasıyla ve yukarıda yazılı şartlarla kirallanmış olduğuna dair bu kontrat tek nüsha olarak **İSTANBUL' datarihinde tanzim ve teati edilmiştir.**

KİRACI	KİRAYA VEREN
	DOĞUŞ ÜNİVERSİTESİ

MÜŞTEREK VE MÜTESELSİL KEFİLLER

ADI-SOYADI TC KİMLİK NO	ADI-SOYADI TC KİMLİK NO
İMZA	İMZA

DOĞUŞ ÜNİVERSİTESİ				
ÇENGEL KÖY KAMPÜSÜ KAFE DEMİRBAŞ MALZEME LİSTESİ				
SIRA NO	SAYIMI YAPILAN MALZEMENİN ADI	ÖZELLİĞİ	ADET	BİRİM
1	TENTE	MEVCUT HALİYLE	12X9	METRE
2	PERGOLE CAM SİSTEMİ	MEVCUT HALİLE	4X16 9X15	METRE
3				

