

KAFE KİRA ŞARTNAMESİ

I- GENEL ŞARTLAR

MADDE 1 - Kiraya verilecek taşınmazların;

İli : İstanbul
İlçesi : Üsküdar
Mahalle/Köyü : Bahçelievler Mah.
Ada :1038
Parsel :145
Cilt No : 55
Sayfa No. : 5423
Yüzölçümü : 6.823,99 m2
Cinsi : Gayrimenkul (Kafe)
Niteliği : İş Merkezi Arsa

MADDE 2- Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmazlar Doğuş Üniversitesi İhale Komisyonunca,**11/07/2024 tarihinde saat 14:00** de yapılacak ihale ile kiraya verilecektir.

MADDE 3- Doğuş Üniversitesine Ait olan, İstanbul İli Üsküdar İlçesi Bahçelievler Mah. Bosna Bulvarı No:140 Çengelköy/ ÜSKÜDAR adresinde ,1038 ada,145 Parselde kain, 70 m2 Kapalı Kafe alanı 45 m2 açılabilir /kapanabilir olan Ana taşınmazın (Kafe/İşyeri) işletmek üzere Kiraya verilmesi işi, **31347 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Doğuş Üniversitesi İhale Yönetmeliği'nin 28. Maddesine göre Kapalı Teklif Usulü ile ihale edilecektir.**

MADDE 4- Taşınmazın kira süresi 3+2 yıldır.

MADDE 5- Taşınmazın

KİRAYA VERİLECEK YERİN ÖZELLİKLERİ VE MUHAMMEN AYLIK/YILLIK KİRA DEĞERLERİ								
Bölüm No	Kat	Fonksiyon	Kafe Alanı	Açık Kapalı Alan	Toplam Alan	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri T(L/Yıl)	Geçici Teminat %6
1	Bahçe	Kafe	70 m2	45 m2	115 m ²	76.000 TL	912.000 TL	55.000,00

MADDE 6- İhale üzerinde bırakılan istekliden, teminatı olarak sözleşme imzalanmadan önce, KDV DAHİL 6 aylık kira bedeli kadar Kesin teminat mektubunu ya da KDV DAHİL 6 aylık kira bedeli kadar nakit teminatı ödeyecektir

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 artırılabacaktır. Aylık kira her ayın 1 inci günü ile 5 inci günü akşamına kadar Doğuş Üniversitesino'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. Bu durumda kiraya veren kesin teminat mektubu irat kaydeder.

MADDE 8- İhaleye katılabilmek için; **31347 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Doğuş Üniversitesi 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 ziyarı İdareye ödemek zorundadır.

Kampüste İş Sağlığı ve Güvenliği kapsamında getirilen İSG kuralları geçerlidir. İnşaat işleri esnasında Kiracı, çalışanlarının kişisel koruyucu malzemelerinin (Baret, Eldiven, Gözlük, yüksekte çalışma için emniyet kemeri vb.) temini ve kullanılmasını sağlayacak, kullanılacak ekipmanların güvenli kullanımı için gerekli her türlü tedbir Kiracı tarafından alınacaktır. Malzemelerin ve ekipmanların, yatay ve düşey taşınmaları Kiracıya aittir. Çalışmalar için gerekli olan/olabilecek iskele-vinç vb. araç ve ekipmanlar yine Kiracı tarafından temin edilecektir. Kiracı, Kiraya Veren tarafından belirlenecek iş takvimi ve çalışma saatlerine uyacaktır. İnşaat esnasında ve sonrasında atıl malzemeler Üniversite kampüsünün dışına uzaklaştırılacak ve çevre temizliği yapılacaktır. Bundan dolayı oluşabilecek zarar ziyandan Kiracı sorumludur.

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 kez gecikme, iki taksitin vadesinde ödenmemesi hâllerinde kira sözleşmesi, tebligat yapmaya gerek kalmaksızın idarece feshedilerek, kesin teminatı gelir kaydedilir. Cari yıl kira bedelinin yüzde yirmi beşi 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 müstemilat 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. Kiracının Mesleki ve teknik orta öğretim diploması, sertifika ile kurs bitirme, kalfalık, ustalık ve işyeri açma belgelerinden birine sahip olması.

MADDE 24. Cumhuriyet Savcılığından ihale tarihi itibari ile son 6 aylık süre içinde alınmış sabıka kaydı olup olmadığına dair (iyi hal kâğıdı) belgesi

MADDE 25. İlgili mevzuatı gereği kayıtlı olduğu ticaret ve/veya sanayi odasından ,ilan tarihi içinde bulunduğu yılda alınmış oda kayıt belgesi

MADDE 26. Kiracı ilgili alan için işletme projesi , işletme Ruhsatını ve Belediye ile ilgili olan tüm çalışmalarını kendisi çıkartacaktır.

MADDE 27. Kiracı, Elektrik ,Su ,Doğalgaz gibi giderler için Tesisatlarını ve sayaçlarını taktıracak altyapı çalışmasını ve aboneliklerini kendi üzerine alacaktır.

MADDE 28. Her türlü tadilat,Tamirat masrafları kiracıya ait olup hiçbir nam altında bedel talep edemez.

MADDE 29.Kiracı Kiralanan yerin mimari olarak düzenleneceği Elektrik ve Mekanik tesisatının nasıl tesis edileceği, tadilatlara başlamadan önce dekorasyon uygulamalarının 20 günlük makul süre içinde kiraya verene yazılı olarak onaylatmakla yükümlüdür. Kiracı her ne amaçla olursa olsun kiralanan yerin kat düzlemi dışında (Asma Kat yapılması, Çekme Kat yapılması, Asma Tavan üzerine malzeme konulması gibi durumların kullanıma uygun olmadığını kabul ve beyan eder.

MADDE 30. Kiracı Kiraya verenin tüm talimatlarına aynen uyararak çevresini rahatsız etmeyecek ve ortak yerleri işgal etmeyecektir. Kiracı özellikle kiraya veren tarafından belirlenecek açılış-kapanış saatlerine uymayı kabul ve taahhüt eder.

MADDE 31. Kiralan 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.

MADDE 32. Kiracı,Kiraladığı yeri kendi malı gibi kullanmaya bozulması ve vasıflarını ve itibarını kaybetmemesi için her türlü özeni gösterip önlemi almaya mecburdur. Kiralan yerde yanıcı-Patlayıcı-suç teşkil eden ürünler ile alkollü içecekler satamaz-bulunduramaz.

MADDE 33. İhaleye katılacak olanlar Kurumsal Marka olmalı. Türkiye genelinde Bu markaya ait en az 20 (Yirmi) Şubesi olduğuna dair kanıtlayıcı belgeleri sunması zorunludur.

-En az 250 (İki Yüz Elli) çalışanı olduğuna dair kanıtlayıcı belgeleri sunması veya ilgili markanın franchise olduğunu kanıtlayıcı belgeler sunması gerekmektedir.

MADDE 34. Yüklenici 3.000,000 Türk lirası Ciroya Sahip olmalıdır.

MADDE 35. KİRALANANIN KULLANIMINA İLİŞKİN DİĞER ŞARTLAR

Mecur, ahara devir, ciro ve temlik edilemez, kısmen dahi olsa başkasının istifadesine sunulamaz, İşyeri amacı dışında kullanılamaz. İşbu Sözleşme ile birlikte, [Kiralanan'ın kullanım amacı değişmemek üzere / Kiracı'nın şubesi/franchise olarak işletilmek üzere] Kiracı tarafından, Kiraya Veren tarafından yazılı onay alınmak şartıyla üçüncü kişilere kiralanabilir.

MADDE 36: Yüklenici firmalar kiralayacakları Kafe alanı için mimari projeyi ve Planladığı kafe,Marka ve içerik görsellerini sunum dosyası şeklinde sunmaları gerekmektedir

"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 :

DOĞUŞ ÜNİVERSİTESİ

ÇENGEL KÖY KAMPÜSÜ KAFE DEMİRBAŐ 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