



OSTİM TEKNİK ÜNİVERSİTESİ

2 ADET DÜKKAN VE AÇIK ALANLARININ YEMEKHANE VE KAFETERYA/KAFE OLARAK KİRAYA VERİLMESİ İŞİ SÖZLEŞME TASARISI

İhale Kayıt Numarası: İhale ilanında belirtilecektir.

Sözleşme Tarihi: ... / ... / 20...

MADDE 1- TARAFLAR

İşbu sözleşme, bir tarafta OSTİM Teknik Üniversitesi (bundan sonra “İdare”, “Üniversite” veya “Kiraya Veren” olarak anılacaktır) ile diğer tarafta ihale üzerinde kalan
(bundan sonra “Kiracı” olarak anılacaktır) arasında aşağıdaki şartlarla akdedilmiştir.

İdarenin adresi: Ostim, 100. Yıl Bulvarı No:55/F Yenimahalle/ANKARA;

Telefon: 0 312 386 10 92;

e-posta: ihale@ostimteknik.edu.tr.

Kiracının ticaret unvanı/adı soyadı:

adres:

vergi dairesi/no:

MERSİS/TCKN:

yetkili kişi:

e-posta/KEP:

MADDE 2- DAYANAK

Bu sözleşme; 14/6/2020 tarihli ve 31155 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan OSTİM Teknik Üniversitesi İhale Yönetmeliği, 16/11/2018 tarihli ve 30597 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Vakıf Yükseköğretim Kurumları İhale Yönetmeliği, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, ihale dokümanı ve ihale kararı uyarınca düzenlenmiştir.

MADDE 3- TANIMLAR

Bu sözleşmede geçen; İdare/Kiraya Veren/Üniversite: OSTİM Teknik Üniversitesini; Kiracı: ihale üzerinde kalan ve sözleşmeyi imzalayan gerçek veya tüzel kişiyi; Kiralanan Alan: B-Z-04 ve/veya B-Z-30 numaralı dükkân ile ilgili açık alanı; İşletme: Teknik Şartnamede belirtilen sınırlar içinde yürütülen yemekhane ve/veya kafeterya/kafe faaliyetini; İhale Dokümanı: İdari Şartname, Teknik Şartname, Sözleşme Tasarısı, teklif belgeleri, standart formlar, zeyilnameler ve açıklamaları ifade eder. Teknik Şartnamede geçen “Yüklenici” ifadesi işbu sözleşme bakımından “Kiracı” olarak anlaşılır.

MADDE 4- SÖZLEŞMENİN KONUSU

İşbu sözleşmenin konusu, İdarenin mülkiyetinde veya tasarrufunda bulunan iki adet dükkân ve bunlara bağlı açık alanlardan ihale sonucu Kiracı üzerinde kalan kısım veya kısımların, her bir alanda yemekhane ve kafeterya/kafe hizmetleri birlikte veya ayrı ayrı yürütülebilecek şekilde kiraya verilmesine ilişkin tarafların hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesidir.

MADDE 5- KİRALANAN ALANLAR VE KISIMLAR

İhale konusu alanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Sözleşme yalnızca ihale sonucu Kiracı üzerinde kalan kısım veya kısımlar bakımından hüküm ifade eder.

Kısım	Kiralanan Alan	Faaliyet Konusu	Kapalı Alan	Açık Alan
1. Kısım	A Blok Mühendislik Fakültesi B-Z-04 numaralı dükkan ve açık alanı	Yemekhane ve Kafeterya/Kafe	56,48 m ²	110 m ²
2. Kısım	A Blok Mühendislik Fakültesi B-Z-30 numaralı dükkan ve açık alanı	Yemekhane ve Kafeterya/Kafe	55,83 m ²	97 m ²

Alan ölçüleri yaklaşık kullanım alanını ifade eder. Kesin kullanım sınırları ve mevcut teknik durum, teslim tutanağıyla belirlenir.

MADDE 6- SÖZLEŞMENİN EKLERİ VE ÖNCELİK SIRASI

İdari Şartname, Teknik Şartname, Kiracının teklif mektubu ve teklif cetveli, ihale kararı, teslim tutanakları, varsa zeyilnameler ve İdarenin yazılı açıklamaları sözleşmenin ayrılmaz parçasıdır.

Belgeler arasında çelişki bulunması halinde mevzuatın emredici hükümleri saklı kalmak üzere sırasıyla işbu sözleşme, İdari Şartname, Teknik Şartname, zeyilname ve açıklamalar ile teklif belgeleri uygulanır.

MADDE 7- SÖZLEŞMENİN SÜRESİ

Sözleşmenin süresi imza tarihinden itibaren 5 (beş) yıl, diğer ifadeyle 60 (altmış) aydır. Sürenin dolması kendiliğinden uzama hakkı doğurmaz.

MADDE 8- KİRA BEDELİ VE ÖDEME

Kiracının ihale sonucunda teklif ettiği aylık kira bedeli TL + KDV olup, kira artışları hariç olmak üzere 5 (beş) yıllık toplam kira bedeli TL + KDV'dir. Toplam kira bedeli, aylık kira bedelinin 60 (altmış) ay ile çarpılması suretiyle hesaplanmış olup, sözleşme süresince uygulanacak yıllık kira artışları bu tutara dâhil değildir.

Kiracı, ihale sonucu üzerinde kalan her bir kısım için teklif ettiği aylık kira bedelini KDV hariç olarak öder. Her iki kısmın aynı Kiracı üzerinde kalması halinde her kısmın kira, gider ve borçları ayrı izlenir.

Kira bedeli her ayın 5'inci günü mesai bitimine kadar İdarenin bildireceği banka hesabına peşin olarak ödenir. Banka ve işlem masrafları Kiracıya aittir.

MADDE 9- KİRA BEDELİNİN ARTIŞI

Aylık kira bedeli her kira yılı sonunda, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun emredici hükümleri saklı kalmak üzere, bir önceki kira yılında uygulanan bedelin TÜFE on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında artırılması suretiyle belirlenir. Mevzuatta farklı bir zorunlu oran veya sınırlama öngörülmesi halinde güncel emredici hüküm uygulanır.

MADDE 10- VERGİ, RESİM, HARÇ VE DİĞER MALİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Kira bedeline KDV dahil değildir. Sözleşmenin imzalanması ve uygulanmasından doğan damga vergisi, karar pulu, noter gideri, vergi, resim, harç ve benzeri mali yükümlülükler mevzuatın yüklediği ölçüde Kiracıya aittir. Ödeme belgeleri talep halinde İdareye sunulur.

MADDE 11- KULLANIM GİDERLERİ

Kiralanan alanın kullanımından doğan elektrik, su, doğal gaz, internet, haberleşme, atık, temizlik, ortak gider, sayaç, abonelik, bağlantı, bakım ve benzeri giderler Kiracıya aittir.

Bağımsız sayaç bulunmaması halinde tüketim, İdarenin teknik birimlerince belirlenecek ölçüm, alt sayaç, kullanım yoğunluğu, metrekafe veya benzeri objektif yöntemle tahakkuk ettirilir.

MADDE 12- KESİN TEMİNAT

Kiracı, sözleşmenin imzalanmasından önce toplam sözleşme bedelinin %6'sı oranında kesin teminat sunar. Kesin teminat tutarı TL'dir.

Banka teminat mektubunun süresi sözleşme bitiminden en az 1 (bir) ay sonrasını kapsar. Teminattan mahsup yapılması halinde Kiracı, İdarenin yazılı bildiriminden itibaren 5 (beş) gün içinde teminatı tamamlar.

Kesin teminat, Kiracının sözleşmeden doğan tüm borç, ceza, hasar, gider ve tazminatlarının karşılanmasından sonra, borcu bulunmadığının tespiti üzerine iade edilir.

MADDE 13- ÖDEMEDE GECİKME

Vadesinde ödenmeyen kira, KDV, gider ve diğer borçlara yürürlükteki mevzuata göre temerrüt faizi uygulanır. Kiracının üst üste iki aya ait kira veya tahakkuk ettirilmiş gideri süresinde ödememesi esaslı aykırılık ve fesih sebebidir.

MADDE 14- ALANLARIN TESLİMİ VE AÇIK ALANLAR

Kapalı alanlar, mevcut teknik durumları, varsa demirbaşları, tesisat bağlantıları ve kullanım sınırları belirtilerek teslim tutanağıyla Kiracıya teslim edilir.

Açık alanların teslimi Eylül 2027 tarihinde gerçekleştirilebilecektir. Kiracı teklifini bu hususu dikkate alarak verdiğini; açık alanların daha sonra teslim edilmesinin kira indirimi, tazminat, süre uzatımı veya başka bir hak talebine konu olmayacağını kabul eder.

Kiracının teslim almaktan kaçınması halinde İdarenin teslim için bildirdiği tarih teslim tarihi sayılır.

Yer teslimi sırasında kiralanan kapalı alanın mevcut fiziki ve teknik durumu, kullanım sınırları, varsa demirbaşları ile elektrik, su, pis su, doğal gaz, havalandırma ve diğer tesisat bağlantı noktaları taraflarca düzenlenecek teslim tutanağında gösterilir. Kiracının teslim tutanağını imzalaması, tutanakta belirtilen mevcut durumu kabul ettiği anlamına gelir. Kiracının, İdarenin bildirdiği yer teslim tarihinde haklı ve belgelendirilebilir bir mazereti olmaksızın hazır bulunmaması veya alanı teslim almaktan kaçınması halinde İdare tarafından tek taraflı teslim tutanağı düzenlenir ve bildirilen tarih yer teslim tarihi sayılır. Yer tesliminin yapılmış olması, Teknik Şartnamede belirtilen teknik plan, proje, ruhsat, izin, kayıt ve belgeler tamamlanmadan Kiracıya fiili işletme faaliyetine başlama hakkı vermez.

Kiralanan alanların İdareden kaynaklanan nedenlerle kararlaştırılan tarihte teslim edilememesi halinde, Kiracının ilgili alana ilişkin kira ödeme yükümlülüğü fiili teslim tarihine kadar başlamaz. Teslimdeki gecikme nedeniyle sözleşme süresi, gecikilen süre kadar uzatılır. Ancak Kiracı; İdare kaynaklı bir durumdan dolayı, teslim gecikmesi nedeniyle kâr kaybı, mahrum kalınan kazanç, yatırım gideri, finansman maliyeti, personel gideri, tazminat veya benzeri herhangi bir talepte bulunamaz.

MADDE 15- FİİLİ İŞLETMEYE BAŞLAMA

Kiracı, Teknik Şartnamede belirtilen teknik plan, proje, kayıt ve belgeleri hazırlamak; ilgili mevzuat uyarınca gerekli gıda işletmesi kayıt belgesi, işyeri açma ve çalışma ruhsatı ile diğer izinleri temin etmek zorundadır.

İdarenin teknik uygunluk değerlendirmesi tamamlanmadan ve zorunlu izinler alınmadan fiili faaliyete başlanamaz. Bu belgeler ihale yeterlik belgesi olmayıp işletmenin faaliyete açılması için sözleşme dönemi yükümlülüğüdür.

MADDE 16- KULLANIM AMACI VE FAALİYET KAPSAMI

Kiracı, her bir kiralanan alanda yemekhane ve kafeterya/kafe hizmetlerini Teknik Şartnamede belirtilen faaliyet sınırları ve alanın teknik altyapısına uygun olmak kaydıyla birlikte veya ayrı ayrı yürütebilir.

Faaliyetin kapsamı, ürünler, sıcak yemek üretimi veya taşınması, gıda güvenliği, hijyen, şahit numune, sıcaklık takibi, havalandırma, davlumbaz, yağ tutucu, yangın güvenliği ve diğer teknik şartlar bakımından Teknik Şartname hükümleri uygulanır.

Alkollü içecek, tütün mamulleri, elektronik sigara, nargile ürünü ve eğitim kurumu niteliğine aykırı ürünlerin üretimi, bulundurulması veya satışı yasaktır.

MADDE 17- TADİLAT, DEKORASYON VE TEKNİK UYGULAMALAR

Kiracı, İdarenin önceden yazılı teknik onayı olmadan tadilat, dekorasyon, montaj, tesisat değişikliği, tabela, raf, tezgâh, duvar, zemin, tavan, elektrik, su, pis su, gaz, havalandırma veya benzeri uygulama yapamaz.

Kiracı tarafından yapılan kalıcı imalatlar, İdare aksini yazılı olarak istemedikçe sözleşme sonunda bedelsiz olarak İdareye kalır. İdare eski hale getirme talep ederse söküm, onarım ve temizlik giderleri Kiracıya aittir.

MADDE 18- DEMİRBAŞ, EKİPMAN VE BAKIM

Kiracı, faaliyeti için gerekli cihaz, ekipman, mobilya ve donanımları kendi gideriyle temin eder; bunların güvenli, bakımlı ve mevzuata uygun olmasını sağlar. Periyodik kontrol, bakım, kalibrasyon ve temizlik kayıtları muhafaza edilir.

İdareye ait demirbaşlar teslim tutanağında gösterilir ve sözleşme sonunda olağan kullanımdan doğan yıpranma dışında eksiksiz ve çalışır halde iade edilir.

MADDE 19- PERSONEL VE İŞVEREN SORUMLULUĞU

Kiracı, çalıştırdığı personelin işverenidir. Ücret, SGK, vergi, izin, fazla çalışma, kıdem ve ihbar tazminatı, iş sağlığı ve güvenliği, hijyen eğitimi, sağlık gözetimi ve benzeri tüm yükümlülükler Kiracıya aittir.

Kiracı personeli İdarenin personeli sayılmaz. İdare, kampüs güvenliği, hijyen, nezaket veya çalışma düzeni bakımından uygun görmediği personelin değiştirilmesini gerekçeli olarak isteyebilir.

MADDE 20- SİGORTA

Kiracı; faaliyetinin niteliğine uygun yangın, işveren mali sorumluluk, üçüncü kişi mali sorumluluk ve İdarece makul biçimde talep edilebilecek diğer sigortaları yaptırır ve sözleşme süresince yürürlükte tutar. Poliçe ve ödeme belgeleri talep halinde İdareye sunulur.

MADDE 21- DENETİM VE BELGE SUNMA

İdare, kiralanılan alanlarda sözleşme ve ihale dokümanına uygunluk yönünden denetim yapabilir veya yaptırabilir. Kiracı, talep edilen ruhsat, kayıt, bakım formu, sıcaklık ve şahit numune kaydı, temizlik ve dezenfeksiyon kaydı, atık teslim belgesi, eğitim belgesi, sigorta poliçesi ve benzeri belgeleri makul süre içinde sunar.

Denetim yapılması veya yapılmaması Kiracının sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

MADDE 22- UYGUNSUZLUKLARIN GİDERİLMESİ VE FAALİYETİN DURDURULMASI

İdare, tespit edilen aykırılıkların giderilmesi için niteliğine göre süre verebilir. İnsan sağlığı, gıda güvenliği, yangın, çevre veya kampüs güvenliği bakımından acil risk bulunması halinde ilgili faaliyetin veya işletmenin derhal durdurulmasını isteyebilir.

Kiracının kusurundan kaynaklanan durdurma veya kapatma, kira ve diğer ödeme yükümlülüklerini ortadan kaldırmaz.

MADDE 23- CEZAİ ŞART

Kiracının sözleşme veya ihale dokümanına aykırılığı verilen sürede gidermemesi; izinsiz faaliyet, yasaklı ürün satışı, izinsiz tadilat, ortak alan işgali, gıda güvenliği veya hijyen aykırılığı, belge ve

kayıtların sunulmaması ya da alanın amacı dışında kullanılması halinde, aykırılığın gerçekleştiği kısma ait 1 (bir) aylık güncel kira bedeli tutarında cezai şart uygulanır.

Cezai şart, aykırılığın devam ettiği veya tekrarlandığı her tespit için ayrıca uygulanabilir. İdarenin fesih, tahliye, teminattan tahsil ve aşan zararını talep hakları saklıdır.

MADDE 24- AĞIR AYKIRILIK VE FESİH

Üst üste iki aylık kira veya gider borcunun ödenmemesi; alanın devri veya alt kiraya verilmesi; yasaklı ürün satışı; sahte veya geçersiz belge sunulması; insan sağlığı, gıda güvenliği veya yangın güvenliği bakımından ciddi risk oluşturulması; İdarenin yazılı onayı olmadan teknik altyapıya esaslı müdahale edilmesi ağır aykırılık sayılır.

Ağır aykırılık halinde İdare süre vermeksizin faaliyeti durdurabilir, sözleşmeyi ilgili kısım veya tüm kısımlar bakımından feshedebilir, tahliye isteyebilir, kesin teminatı gelir kaydedebilir veya alacağına mahsup edebilir ve zararlarını talep edebilir.

MADDE 25- DEVİR, ALT KİRA VE ÜÇÜNCÜ KİŞİYE KULLANDIRMA YASAĞI

Kiracı, İdarenin önceden yazılı izni olmaksızın sözleşmeyi, kiralanan alanı veya işletme hakkını kısmen ya da tamamen devredemez; alt kiraya veremez; üçüncü kişilere kullandıramaz veya ortak işlettiremez. Sözleşmenin devrinde ilgili ihale mevzuatı hükümleri uygulanır.

MADDE 26- İDARENİN MAHSUP VE TAHSİL HAKKI

İdare, Kiracının kira, KDV, gider, cezai şart, tazminat, hasar, temizlik, onarım, tahliye ve eski hale getirme borçlarını kesin teminattan veya Kiracının İdare nezdindeki alacaklarından mahsup edebilir. Mahsup, kalan borcu sona erdirmez.

MADDE 27- SORUMLULUK VE TAZMİN

Kiracı; işletme faaliyeti, personeli, ürünleri, ekipmanı, müşterileri, tedarikçileri ve mevzuata aykırılıklarından doğan zarar, idari yaptırım, dava ve taleplerden sorumludur. Bu sebeplerle İdarenin ödeme yapmak zorunda kalması halinde Kiracı, ödenen tutarı ferileri ve savunma giderleriyle birlikte İdareye öder.

MADDE 28- MÜCBİR SEBEP

Tarafların kontrolü dışında gerçekleşen, öngörülemeyen ve kaçınılmayan olayların mücbir sebep sayılması ve sonuçları yürürlükteki mevzuat ile somut olayın etkisine göre değerlendirilir. Mücbir sebebe dayanan taraf olayı ve etkilerini gecikmeksizin yazılı olarak bildirir ve belgelerir.

Mücbir sebebin 90 (doksan) günden fazla sürmesi ve sözleşmenin ifasını imkânsız hale getirmesi halinde İdare sözleşmeyi feshedebilir.

MADDE 29- SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ, TAHLİYE VE İADE

Sözleşmenin süresinin dolması veya feshi halinde Kiracı, kiralanan alanı İdarenin bildireceği süre içinde boş, temiz, atıksız, borçsuz, güvenli ve kullanıma elverişli şekilde teslim tutanağıyla iade eder.

Süresinde tahliye edilmemesi halinde İdarenin kullanım bedeli, tahliye, cezai şart, teminattan tahsil ve zararların tazmini hakları saklıdır.

MADDE 30- BİLDİRİM VE TEBLİGAT

Tarafların sözleşmede belirtilen adresleri tebligat adresidir. Değişiklikler yazılı olarak bildirilmedikçe eski adrese yapılan bildirimler geçerli sayılır. Olağan yazışmalar e-posta ile; hukuki sonuç doğuran tebligatlar ise mevzuatın izin verdiği yöntemlerle veya tarafların kabul ettiği KEP/e-posta adreslerine yapılır.

MADDE 31- GİZLİLİK, KİŞİSEL VERİLER VE KURUMSAL KİMLİK

Kiracı, faaliyet sırasında edindiği İdareye, öğrencilere, personele ve kampüs kullanıcılarına ilişkin bilgileri gizli tutar; kişisel verilerin korunması mevzuatına uyar. İdarenin adı, logosu, markası ve kampüs görselleri yazılı izin olmadan ticari veya tanıtım amacıyla kullanılamaz.

MADDE 32- UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

Bu sözleşmeden doğan uyuşmazlıklarda Türk hukuku uygulanır. Emredici yetki kuralları saklı kalmak üzere Ankara Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

MADDE 33- SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİK VE FERAGAT

Sözleşmede yapılacak değişiklikler yazılı ve taraflarca imzalı olmadıkça geçerli değildir. İdarenin geçici uygulaması, sessiz kalması veya bir hakkını belirli olayda kullanmaması sözleşme hükmünün değiştiği ya da haktan feragat edildiği anlamına gelmez.

MADDE 34- HÜKÜM BULUNMAYAN HALLER

Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde ihale dokümanı, OSTİM Teknik Üniversitesi İhale Yönetmeliği, Vakıf Yükseköğretim Kurumları İhale Yönetmeliği, Türk Borçlar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Sözleşmenin bir hükmünün geçersiz olması diğer hükümlerin geçerliliğini etkilemez.

MADDE 35- YÜRÜRLÜK VE İMZA

İşbu sözleşme 35 maddeden ve eklerinden oluşmakta olup ... / ... / 20... tarihinde taraflarca okunarak imzalanmış ve yürürlüğe girmiştir.

Sözleşme nüsha olarak düzenlenmiştir. İdarede kalan nüsha esas kabul edilir.

**KİRAYA VEREN / İDARE
OSTİM TEKNİK ÜNİVERSİTESİ**

Yetkili: Orhan AYDIN

Unvan: Mütevelli Heyet Başkanı / İhale

Yetkilisi

KİRACI

Ticaret Unvanı/Ad Soyad:

.....

Yetkili:

İmza / Kaşe

İmza / Kaşe