

SANKO ÜNİVERSİTESİ
TAŞINMAZ KİRA SÖZLEŞMESİ

1. Taraflar

Madde 1

1.1. Bu sözleşme, bir tarafta **SANKO ÜNİVERSİTESİ İŞLETME HAKLARI İKTİSADİ İŞLETMESİ** (bundan sonra İdare olarak anılacaktır) ile diğer tarafta **GAZİÇEKİRDEK GIDA SAN.TİC.LTD. ŞTİ** (bundan sonra Kiracı olarak anılacaktır) arasında aşağıda yazılı şartlar dâhilinde akdedilmiştir.

Madde 2- Taraflara ilişkin bilgiler

2.1. İdarenin

- a) Adı: SANKO ÜNİVERSİTESİ İŞLETME HAKLARI İKTİSADİ İŞLETMESİ
- b) Adresi: İncili Pınar Mah. Gazi Muhtar Paşa Bulvarı No:36 Şhitkamil / Gaziantep
- c) Telefon numarası: 0342 211 65 00
- ç) Faks numarası: 0342 211 65 57
- d) Elektronik posta adresi(varsa): satinalma@sanko.edu.tr

2.2. Yüklenicinin

- a) Adı ve soyadı/Ticaret unvanı:
- b) T.C. Kimlik No :
- c) Vergi Kimlik No :
- ç) Yüklenicinin adresi :
- d) Telefon numarası :
- e) Bildirime faks numarası :
- f) Bildirime esas elektronik posta adresi (varsa):

1.1 KAPSAM: Sanko Üniversitesi Yerleşkesinde bulunan 280 metrekare ile belirtilen 1 (Bir) adet Kafeterya ücret karşılığında **05.09.2024-04.09.2025** tarihleri arasında 12 aylık ücret karşılığı kiraya verilmesini kapsar.

1.2

KİRAYA VERİLECEK OLAN YER:

1-Fakülteler binası ortak alan: Üniversitemizin merkez Yerleşkesinde bulunan Fakülteler binası ortak alanı olarak adlandırılan 280m² alanı olan yaklaşık 1488 öğrenci, 151 akademik ve 93 idari personelin faydalanabileceği durumundaki alan ek-1'deki demirbaş listesi.

Bu sözleşme, kiralama işleminde İdari Şartname ve Usul ve Esaslar dokümanları ile ayrılmaz bir bütündür. Bu dokümanlarda bulunmayan veya unutulmuş hususlarda ortaya çıkabilecek sorunlar İdarenin isteği doğrultusunda çözümlenecektir.

3. Tanımlar

Üniversite : Sanko Üniversitesi

İşyeri/İşletme : Sanko Üniversitesi Merkez yerleşkesinde bulunan ve bu sözleşmenin 6. maddesinde ad ve adresi belirtilecek, Sanko Üniversitesi tarafından kiraya verilen yer.

4. Dayanak ve Yetki

Sanko Üniversitesi İhale Yönetmeliği ve Mütevelli Heyet Yetki Kararı.

5. Sözleşme Süresi

Bu sözleşme 12 aylık olup **05.09.2024** tarihinde başlar ve **04.09.2025** tarihinde sona erer. Kantin ve Kafeteryaları işleten işletmecinin çalışma ve hizmetlerinde bir aksama, şikâyet olmadığı takdirde İdare tarafından sözleşme süresi yeniden uyarlanacak kira bedeli doğrultusunda 1 yıl süreyle yenilenebilir.

6. Kiralanan Adresi

- Sanko Üniversitesi Merkez Yerleşkesi

İncili Pınar Mah. Gazi Muhtar Paşa Bulvarı No:36 Şehitkamil / Gaziantep

TARAFLARIN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

7. Sözleşme Kapsamında Sunulabilecek İş ve Hizmetler

Kafeteryalarda;

a) Çay, kahve,su, kakao ve benzeri alkolsüz sıcak içecekler.

b) Özel ambalajlı süt, yoğurt, ayran ve soğuk meşrubatlar.

c) Bisküvi ve benzeri gıda maddeleri.

ç) Köfte, Tost ve benzeri yiyecekler.

d) Pizza, Hamburger, Döner, Pide ve benzeri gıdaların satışı servise sunulması ve bu maksatla kantin/Kafeterya tesisleri ücret karşılığı kiraya verilmesi işidir.

e) Soğuk sandviç ve tatlı çeşitlerinin satışı ve servise sunulması.

f) Yukarıda zikredilenler ve benzeri dışında yapılacak iş ve satılması düşünülen mallar için İdareden yazılı izin alınması şarttır. İzin alınmadan ayrı bir iş yapılmaz, zikredilenler dışında mallar satılamaz.

g) Fiyat listesi öğrencilerin göreceği uygun yerlerde asılacaktır.

h) İşyeri faaliyet alanlarının kullanıcıların ihtiyaçlarına cevap verilebilecek şekilde olmaları sağlanacaktır.

i) Kafeterya açık ve kapalı alanlarının tüm temizliği kiracıya ait olup temizlik konusunda hassasiyet gösterilecektir. Aksi takdirde sözlü ve yazılı uyarı ile ikaz edilecektir. Uyarılara rağmen dikkat edilmezse sözleşme **idare** tarafından feshedilip yüklenici hiçbir hak iddia etmeyecektir. 15 gün içinde işletmeci 15 gün içinde işletmeyi terk etmeyi kabul eder.

8. İşyerinin Teslimi Sabit Tesis ve Demirbaşlarla İlgili Esaslar

a) İhalenin kesinleşmesini takip eden (5) iş günü içinde tesis işletmeciyeye teslim edilir. Bunların neler olduğunu gösteren belge yukarıda belirtilen (5) gün içinde hazırlanarak bir nüshası işletmeciyeye verilecek diğer nüshası da Satın Alma Müdürlüğü'nde kalacaktır.

b) İş yerinde bulundurulması gereken araç, gereç ve diğer malzemedeki eksiklikler, yer teslimi tarihini takip eden en çok (5) gün içinde işletmeci tarafından temin edilecek ve giderilecektir. Ayrıca bu yerlerde tüketilecek su, ısıtmada kullanılacak gaz ve elektrik harcamaları belirli bir limiti aşmamak kaydı ile idare tarafından karşılanacaktır.

c) Gerekli yatırımları yapmak ve iş yerinin boya, badana ve temizliğinin yapılması işletmeciyeye aittir.

ç) İşletmeci kendine teslim edilen taşınmazlarla demirbaş araç ve gereci, kiralama süresi sonunda aynen ve sağlam olarak teslim etmek mecburiyetindedir. Olası makine /teçhizat arızaları firma tarafından yetkili servislerde yaptırılacaktır.

9. Çalışma Esas ve İlkeleri

a) İşletmenin açılış ve kapanış saatleri, Satın Alma Müdürlüğü ve İşletmecinin ortak görüşü alınarak Genel Sekreter tarafından tespit edilecek ve ilgili alanlara asılacaktır. Belirlenen bu çalışma sürelerine uyulması zorunludur.

b) İşletmeci veya personeli hiçbir surette iş yerinde geceleyemez ve yatamaz.

c) İşletmede çalışan personel, İdare tarafından belirlenip iş yerlerine asılacak kılık kıyafet ve temizlik esaslarına harfiyen uymak zorundadır.

ç) İşletmeci İdarenin onayı ve ilgili makamlardan izin almak şartıyla lüzumlu tadilatları yapabilir. Yapılan bu değişiklik ve ilaveler sebebiyle hak talep edemez; sözleşme bitiminde söküp götürmez.

d) İşletmeci tarafından ve işletme hatasından kaynaklanan bir zarar, İdare tarafından tespit edilerek bir rapora bağlandığı takdirde, işletmeci bunu karşılamak zorundadır. Karşılamadığı takdirde bu durum İdare tarafından bir fesih sebebi kabul edilebilir ve/veya tahliye sırasında kesin teminatından kesilmesini kabul eder.

e) İşletmeci çalıştıracığı personel için Cumhuriyet Savcılığı'ndan alınacak sabıkasızlık belgesi ile ikamet belgesini, nüfus cüzdan suretini ve ikişer adet fotoğrafı ile yiyecek işinde çalışanların portör muayene raporları, işe başladığı ilk hafta içinde Satın Alma Müdürlüğüne vermek zorundadır.

f) İşyeri ve eklerinde tanışma çayı, eğlence programı, anma günleri, kültürel etkinlikler ve adı ne olursa olsun toplantı yapılabilmesi ancak İdarenin yazılı iznine bağlıdır. Yazılı izin olmadan düzenlenen her türlü toplantıdan işletmeci doğrudan sorumludur. Bu tür davranışın tespiti İdareye bildirimsiz fesih hakkı verir ve başka bir işleme gerek kalmadan işletmecinin sözleşmesi İdare tarafından tek taraflı olarak geçersiz sayılır. Bu durumda işletmeci (15) gün içinde işyerini tahliye etmeyi kabul eder.

Bildirimsiz fesih gerektiren diğer haller şunlardır:

- İşletmecinin, yüz kızartıcı veya Devlet aleyhine suç işlediğinin Mahkeme kararı veya İdarenin raporu ile tespit edilmiş olması,

- İşyerinde uyuşturucu madde bulundurulması, kumar oynanması veya bunlara müsaade edilmesi,

Bildirimsiz fesih SANKO Üniversitesi Mütevelli Heyet Başkanlığı'nın kararı ile kesinleşir. Bu durumda Kesin Teminat Mektubunun Bütçeye irat kaydına Mali İşler Müdürlüğü yetkilidir.

g) İşletmeci, sözleşmenin devamı süresince, mücbir ve kamudan kaynaklanan sebepler haricinde, kira bedelinin indirilmesi, kiralanın alanın yüzölçümünün değiştirilmesi talebinde bulunamaz. İşletmeci, öğrencilere yönelik veya öğrenciler tarafından yapılan etkinliklerde gelir kaybına uğradığını iddia edemez ve bu etkinliklerin yapılmasına mani olamaz. İdare tarafından, yerleşkelerde işletmeci dışında Kantin – Kafeterya türü hizmete ihtiyaç duyulması halinde bir bedel karşılığında işletmeci ile ek sözleşme yapılabilir.

h) Kiraya verilen yerde kiracı sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri almak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya, badana gibi onarımını yapmak, arsa veya arazi ise değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyarı SANKO Üniversitesine ödemek zorundadır.

ı) İşletme hakkı verilen yerde hizmetin gerektirdiği malzeme veya eşya dışında devlet güvenliği, örf, adet ve genel ahlaki değerlere aykırı ve İdarece sakıncalı bulunacak her türlü alet, kitap, broşür gibi eşya bulundurulması yasaktır.

i) İşletme hakkı verilen yerde düşük dereceli de olsa bira dâhil alkollü içkiler bulundurulamaz ve satışı yapılamaz.

j) Kiracı, her işyerinin kendi güvenliğinden ve kullandığı açık alanın temiz tutulmasından sorumludur. Bakım, onarım vb. işler işyerinde kiracı tarafından yaptırılacaktır. Ortak kullanım alanlarında görüntü, hijyen ve yerleşim konularında kiracı gerekli özeni gösterecektir.

k) İdare, işletmelerin tüketiciye sunmuş olduğu yiyecek, içecek ve kullanım malzemelerinin fiyat ve kalitesinin denetlenebilecek ve piyasa koşullarına göre değerlendirme yapabilecek, hijyen ve yerleşime dikkat edilmesi hususunda gerekli raporları tutabilecektir.

l) Şartname konusu işle ilgili olarak, başta SGK olmak üzere vergi ve İş mevzuatı uyarınca ödenecek kıdem tazminatı ve diğer yükümlülüklerle ilgili tüm kurum, kuruluş ve mercilere yapılması gerekli beyan ve bildirimler ile buna ilişkin sorumluluklar yükleniciye aittir.

10. İşletmenin Kapalı Tutulması Halleri

İşyerleri, Resmi tatil günleri dışında devamlı açık tutulur. Yüklenicinin talebi doğrultusunda hafta sonları da çalışabilecektir. Olağanüstü durumlar dışında işletme, İdarenin izni ile en çok (3) gün kapalı tutulabilir. Diğer zamanlarda iş durumuna göre hareket edilir. Hafta sonları özellikle sınav dönemlerinde kantin ve kafeteryaların açık bulundurulması İdare ile koordine edilecektir.

11. Amaç Dışı Kullanma ve Devir Yasağı

a) İşletmeci, kiraya verilen yerleri kantin- kafeterya hizmetleri dışında herhangi bir amaçla kullanamaz, kiraya verilen yeri idarenin onayı olmadan genişletemez, değiştiremez, amacı dışında kullanamaz.

b) İşletme, hiçbir surette başkasına devir ve ciro edilemez. İşletmeci İdarenin yazılı izni olmadan hiçbir şekilde işletmeye ortak alamaz.

Kiracı bu hakkını idarenin izni olmadan devredemez, ortak alamaz.

12. Mali Hükümler

a) Kira Bedeli ve Ödeme Şekli

- 1) Kira bedeli aylık000,00TL+KDV dir. Sözleşme bedeli birinci yıl için 12 aylık000,00 TL+KDV'dir. Öğrenci sayılarının azaldığı Eğitim öğretim döneminin bittiği 01.07.2025 tarihi ile 31.08.2025 tarihleri arasında belirlenmiş olan kira miktarının ½ (yarısı) oranında ödeme yapılır.
- 2) Net Kira Bedeli+KDV olarak belirlenen aylık kira bedeli takip eden ayın 5(Beş) ile 10(on)'günü içinde ödenir. Belirlenen kira bedeli her ay işletmeci tarafından Sanko Üniversitesi hesabına yatırılır.
- 3) Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine, 21/07/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklar Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.
- 4) Kiracı, kira bedelini verilen süre içerisinde yatırmak zorundadır. Bir aylık gecikmenin ardından, yapılacak ihtar idare tarafından elden ya da e-mail olarak yapılabilecektir. İhtarda belirtilen süre içerisinde kiranın yine de ödenmemesi durumunda ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kiracıya ait kesin teminat gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilir.
- 5) Bu sözleşmede yer alan işyeri için yıllık sözleşme bedeli üzerinden %50 kat-i teminat olarak belirlenir.
- 6) Bu meblağın %50 sı olan Kesin teminat tutarı:'dir.
- 7) %50 Kesin Teminat tutardaki (.....,00 TL) Kesin Teminat Bedeli/Mektubu, işletmeci tarafından sözleşmenin imzalanmasından önce Mali İşler Müdürlüğü'ne teslim edilir. Kesin teminatın beş gün içerisinde teslim edilmemesi durumunda idare tarafından tek taraflı fesih sebebi olarak kabul edilecektir.
- 8) Sözleşmenin imzalanması ve teminatın yatırılmasını müteakip olarak işletilecek yerler işletmeciye teslim edilir. Kira sözleşmesinin süresi, mahallinde yapılan yer teslimi tarihinde başlar.
- 9) İşletmeci tarafından her türlü faaliyet, ilgili mevzuata uygun olarak yürütülecektir. Yürütülecek faaliyetler ile ilgili olarak idari makamlarca uygulanacak her türlü ceza, tazminat vb. yaptırımlardan işletmeci sorumludur.
- 10) Kira bedellerinin tahsil edilmesi ve takibi, İdarenin Mali İşler Müdürlüğü tarafından yürütülür.

13. Vergi Resim ve Harçlar

Bu sözleşmeden doğacak her türlü vergi-resim ve harçlar ile işletmeden doğacak her türlü vergi, harç ve sigorta ücretleri işletmeciye (Kiracıya) aittir.

14. Denetim

Sanko Üniversitesi tarafından kiraya verilen söz konusu yerler İdarenin belirlediği kişi ve kişiler tarafından denetlenebilecektir.

İdare, lüzum göreceği hallerde önceden haber vermeksizin işletmeyi bu sözleşme esaslarına göre denetleyerek müspet ve menfi yönleri ile (+,-) şeklinde rapor edilebilecektir. Görülecek eksikliklerin sayısı ve önemine göre işletmeci yazılı olarak ihtar edilecektir. 6 ayda 3 (üç) defa yazılı ihtar alan işletmecinin sözleşmesi tek taraflı olarak derhal feshedilir. Buna muhatap olan işletmeci en geç (30) gün içinde hiçbir mazeret ileri sürmeden işyerini boşaltmayı kabul ve taahhüt eder.

15. Sözleşmenin Sona Ermesi, Feshedilmesi ve Tahliye

a) Sözleşme 12 ayın bitiminde sona erer. İşletmeci, bu sürenin bitiminden bir ay önce sözleşmeye devam etmek istediğini yazılı olarak bildirmesi halinde ilave 1 yıl süre uzatımı için Sözleşmenin 5.nci maddesi gereğince işlem yapılır

b) İşletmenin bulunduğu ünitenin sözleşme süresinin bitiminden önce kapatılması veya faaliyetinin durdurulması zorunluluğu ile karşılaşılır ve İdare tarafından bu talep edilirse, talep tarihini takip eden bir ay içinde işletmeci söz konusu yeri boşaltmakla yükümlüdür. (Bu durumda kira bedeli kullanılan süre ile orantılı olarak ödenir.)

c) Bildirimsiz fesih kararı ile tahliye istenmiş ise, kiracı karar tarihini takip eden beş gün içinde tahliyeyi tamamlamakla yükümlüdür. Gerek bu durum gerekse kira süresi bitiminde gerçekleştirilen boşaltma işlemlerinde zarar vaki olur ise bu durum İdare tarafından tespit edilerek işletmeciden talep edilir. İdare, işletmeci zararı tazmin etmez ise bu tutarı işletmecinin kat-i teminatından (depozitinden) keserek irat kaydetmeye yetkilidir.

d) Kira süresinin herhangi bir nedenle sona ermesi veya sözleşmenin feshi halinde taşınmaz İdareye teslim edilmezse, geçen her gün için, cari yıl kira bedeli üzerinden %1 oranında faiz uygulanır.

16. Müstecirler hakkında Sabıka Kaydı ve Güvenlik Soruşturması ihaleden önce yapılacağı gibi ihaleden sonra da yapılabilir. Yapılacak Savcılık Tahkikatı veya Güvenlik Soruşturması sonucunda herhangi bir olumsuzluk söz konusu olduğunda sözleşme İdare tarafından her zaman tek taraflı olarak feshedilebilir.

17. Uyuşmazlıkların Çözüm Yolu, Yetkili Mahkeme

Bu sözleşmeden doğacak ihtilaflarda Gaziantep Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

18. Yürürlük

Onsekiz madde yedi sayfadan oluşan işbu sözleşme taraflarca .../09/2024 tarihinde 2 nüsha olarak imzalanmış olup, kiracı tarafından teminatın yatırılması ve yer teslimi itibariyle yürürlüğe girecektir.

KİRACI

İDARE