**ANTALYA BİLİM ÜNİVERSİTESİ**

**KİRA SÖZLEŞMESİ**

**1\*) Taraflar**

**Kiraya Veren :** Antalya Bilim Üniversitesi

 Çıplaklı Mah. Akdeniz Bulv. NO:290A Döşemealtı / Antalya

 Kalekapı V.D. 8900232938

 (*Aşağıda kısaca KİRAYA VEREN olarak anılacaktır)*

**Kiracı :**

Adres

 Vergi Dairesi

 *(Aşağıda kısaca KİRACI olarak anılacaktır)*

**2\*) Sözleşmenin Konusu**

Kiraya Veren’in Döşemealtı Kampüsünde yer alan 75 m² işyeri/dükkanın TBK da düzenlenen Konut ve Çatılı İşyerleri hükümleri uyarınca kiralanması işbu sözleşmenin konusunu oluşturmaktadır. Kiralanan alan ekli krokide gösterilmiştir. Kiralananın daha önce verilmiş bağımsız bölüm numarası değiştiği takdirde kiralanan yeri gösterir krokide tanımlanmış alan ve ölçüler esas alınacaktır.

**3\*) Kullanım Amacı**

**3.1.** Kiralanan, kiracı tarafından Kiraya Verenin onayladığı marka ve ürünlerin satışı amaçlı kafe/restoran mağaza (işyeri) olarak kullanacaktır. Bu cümleden olmak üzere KİRALANAN YER’in tüm gelir ve giderleri KİRACI’ ya ait olacak, tüm kasalar kiracı adına çalışacak, KİRALANAN YER’ de sadece KİRACI adına düzenlenmiş tek bir Vergi Levhası bulunacaktır.

**3.2.** Kiralananın amaç dışı kullanımı sözleşmeye aykırılık teşkil eder ve tahliye sebebidir. Kiracı, kullanımım amacını değiştirmeden, işletme devri ve/veya ortaklık yapısı değişikliği olmadan sadece tabelada isim değişikliği yapabilir.

**4\*) Kiralananın Teslimi**

**4.1.** Kiralanan yer, kiracıya ve/veya kiracının yazılı olarak yetkilendirdiği kişiye kiraya veren veya kiraya verenin yazılı olarak yetkilendirdiği kişi tarafından yer teslim tutanağıyla teslim edilecektir. Kiralanan’ın teslim anındaki durumu tutanak altına alınacaktır.

**4.2.** Kiralananda bulunan tüm demirbaşlar kontrol edilip sağlam ve çalışır durumda teslim edilip sözleşme bitiminde aynı şekilde bırakılacaktır. Demişbaş listesi sözleşme ekindedir. Elektrik, su, doğalgaz ve klima tesisatı kiraya veren tarafından sağlam teslim edilecek ve kiracının konsept için yapacağı dekorasyon masrafları kiracıya ait olacaktır. Kiracı tarafından kiralananda yapılacak her türlü dekorasyon ve tadilat işlemlerinde kiraya verenin yazılı onayı alınacaktır. Kira sözleşmesinin sonlanması halinde kiralananda yaptığı tadilat/iyileştirme masrafları kiraya verenden talep edilmeyecektir.

 **4.3.** İşyeri açma belgesinin her türlü harç, gider ve vergilerini Kiracı öder ve ilgili işlemleri takip ederek sonuçlandırır.

**5\*) Sözleşme Süresi**

Kira başlangıç tarihi kiralananın teslimiyle başlar. Sözleşmenin süresi kira başlangıç tarihinden itibaren 5 (beş) yıldır. Süre hitamına 3 (üç) ay kala taraflar bir araya gelerek sözleşme süresinin uzatılmasını görüşeceklerdir. Taraflar arasında bir mutabakat olmadığı takdirde süre sonunda sözleşme kendiliğinden sona erecek ve mecur kiracı tarafından tahliye edilecektir.

**6 \*) Kira Bedeli**

**6.1.**Taraflar arasında imzalanmış sözleşmede kira bedelinin sabit kira ve hasılat (ciro) kirası şeklinde ödenmesi konusunda anlaşılmıştır.

**6.2.** Hasılat kirası, KDV, müşterilere yapılan indirim ve müşteri iadeleri düşüldükten sonra kalan toplam aylık net satış cirosu üzerinden, net olarak hesaplanacaktır. Hesaplanan aylık hasılat kirası üzerine KDV eklenerek ödenecektir.

**6.3.** Aylık Hasılat Kirası Hesabı;

0-60.000 TL’ye kadar hasılat olması halinde kira tutarı 3.000 TL (sabit kira tutarı)

60.001 TL’den 125.000 TL’ye hasılat olması halinde kira oranı %5.

125.001 TL’den 200.000 TL’ye kadar hasılat olması halinde kira oranı %10.

200.001 TL’den 300.000 TL’ye kadar hasılat olması halinde kira oranı %15.

300.000 TL’den daha fazla hasılat olması halinde kira oranı %20

Yukarıda belirlenen hasılat tutarları ve sabit kira tutarı, sözleşme süresi boyunca sözleşme tarihi baz alınarak her yılın Ağustos ayı içerisinde, piyasa koşulları değerlendirilerek Üniversite tarafından belirlenecek oranda artırılacaktır.

**6.4.** Denkleştirme

Kiralananın üniversite kampüsü içinde yer alması, kimi aylar hasılatın düşük kimi aylar yüksek olabileceği gözetilerek kira bedeli dengesinin sağlanabilmesi için taraflar ayrıca yıllık kira değerlendirmesi öngörmüşlerdir.

Yıllık Hasılat Hesabı ; Bir eğitim dönemi içerisinde gerçekleşen toplam hasılatın, gerçekleşmiş aylık hasılat sayısına bölümü ile, yukarıda tarif edilen kademe karşılığı oran üzerinden toplam hasılata çarpımı ile hesaplanır.

Kira Oranı Kademesi = Yıllık Hasılat / Yıl içerisinde hesabı yapılmış AY sayısı

Yıllık Kira Ödemesi = Yıllık Hasılat X Kira oranı kademesine karşılık gelen Kira Oranı

Sonuç Hesap ; Bir eğitim döneminde aylık olarak hesaplanan Hasılat Kiraları toplamı, Yıllık Hasılat Hesabı tutarından küçük ise Yıllık Hesap tutarı üzerinden tahsilat yapılır, aksi durumda fark kadar iade yapılacaktır.

**6.5.** İşbu sözleşme örgün eğitim modeli öngörülerek hazırlanmış olup zorunlu veya ihtiyari olarak Üniversite tarafından eğitim modelinin değiştirilmesi durumunda aylık hasılatın %5’ini kira olarak öder.

**6.6.** Kiracı sadece Maliye Bakanlığı tarafından kiralanan içindeki işyerine özel ruhsat verilmiş olan ödeme kaydedici cihazları kullanmak zorundadır. Her ne sebeple olursa olsun satışları ruhsatsız cihazlara kaydedemeyeceği gibi usulüne uygun belge düzenlemeden satış yapamaz.

**7\*) Kira Bedelinin Ödeme Şekli, Zamanı ve Yeri**

**7.1.** Kiracı tarafından ilgili ayın hasılatı takip eden ayın ilk 5 günü içinde Kiraya Verene bildirilecek ve Kiraya Veren, Sözleşme Madde 6.3’e göre hesaplanacak kira bedeli (+KDV) üzerinden faturayı düzenleyip Kiracı’ya iletecektir. Kiracı da faturanın kendisine ulaşmasını müteakip en geç 3 gün içinde mesai bitimine kadar Kiraya Veren’in TR64 0001 5001 5800 7300 7470 52 IBAN numaralı hesabına ödeyecektir. Kiraya Veren yazılı olarak bildirmek suretiyle ödeme yerini değiştirebilir. Yıllık hesaplama bir yıllık kira süresinin bitimine müteakip yukarıdaki usulde hesaplanarak tamamlanacaktır.

**7.2.** Kira bedelinin ve sözleşmede bahsi geçen sair ödemelerin vadesinde ödenmemesi nedeniyle herhangi bir kira dönemi içinde kiraya veren tarafından haklı olarak kiracıya iki defa yazılı ihtar gönderilmesi halinde, kiraya verenin yürürlükteki borçlar kanunu ve iş bu kira sözleşmesinin ilgili hükümlerince kira sözleşmesini feshetme ve kiralananın tahliyesini talep etme hakkı saklıdır.

**7.3.** Kiracı aylık cirosunu, günlük detayda not ve brüt satış olarak bir sonraki takvim ayının 5(beş)’ine kadar detaylı şekilde bu konuda yetkilendirilmiş bir kişinin imzalı ve yazılı beyanını içerir bir yazı ekinde, aylık kümüler raporu ve maliye bakanlığınca belirlenmiş usullere uygun olarak düzenlenmiş toptan veya perakende satış belgeleri, Z raporları ana vezne mali görünüm ve KDV raporları, kredi kartı post cihazı verileri fiş, fatura ve sair belgelerle birlikte kiraya verene bildirmekle yükümlüdür. Kiraya verenin talep etmesi halinde kiracı günlük ciro kayıtlarını vermekle yükümlüdür.

**7.4.** Kiracı belirtilen belgeleri, bunların tanziminden itibaren 5 yıl süre ile muhafaza etmek ve bunları talebi halinde kiraya verene sunmakla yükümlüdür.

**8\*) Depozito**

**8.1** 150.000 TL tutarındaki kesin, 1 (Bir) yıllık ve ilk talepte ödemeli banka teminat mektubunu kira sözleşmesinin herhangi bir nedenle sona ermesine kadar kiraya verenin uğrayabileceği her türlü zarara ve ödenmeyen kira bedelleri ile ortak giderlere ve hasılat kirasına teminat teşkil etmek üzere Kiracı tarafından Kiraya Veren’e verilecektir. Teminat mektubu sözleşme süresi boyunca her yıl 1 (Bir) yıllık olarak, bir önceki teminat mektubu süresi bitmeden Kiracı tarafından Kiraya Veren’e verilecek olup yeni mektup tutarı karşılıklı olarak belirlenecektir.

**8.2.** Kiracının mecuru tahliye etmesinden sonra; kira borcu ile taşınmazda herhangi bir hasarın bulunmaması, kiracının yönetim giderlerinin tamamını ödemesi, elektrik, su v.s. borçlarının tamamının ilgili kuruluşlara ödenmesi halinde KİRAYA VEREN tarafından depozit olarak alınan para ya da teminat mektubu kiracıya aynen iade edilecektir. Kiracı; depozit olarak verdiği paraya karşılık KİRAYA VEREN’den herhangi bir faiz, kaldığı süreç içinde paranın değer kaybı v.s. adı altında bir bedel talep edemez. Dönem sonunda herhangi bir borç bakiyesi kalmaması durumunda depozitonun iadesi yoluna gidilmesi halinde; KİRAYA VEREN, kiracının kiralananı tahliye ettikten itibaren azami bir ay içinde kiralananda hasar tesbiti yaptırır. Bir hasar olması durumunda söz konusu tutar depozitodan tahsil edildikten sonra kalan bakiye iade edilir. Kesinleşen hasar bedeli ve KİRAYA VEREN’in alacakları depozitodan fazla ise kiracıdan nakden ve defaten tahsil edilir.

**8.3.** Depozitonun kiralanan yerin teslim tarihinden önce KİRAYA VEREN’e verilmemesi halinde sözleşmenin akdedilmemiş sayılacağını ve yer tesliminin de kendi kusurundan dolayı yapılmayacağını kiracı peşinen kabul ve taahhüt eder.

**9\*) Kiraya Verenin Hak ve Yükümlülükleri**

**9.1.**KİRAYA VEREN, kira sözleşmesinin yüklediği tüm mali, idari ve sosyal yükümlülüklerin zamanında ve eksiksiz olarak yerine getirilmesini kiracıdan istemek hakkına sahiptir.

**9.2.**Kiracı, bu sözleşmede düzenlenmiş haller dışında bu sözleşmede tanımlanan kiralamış olduğu alan içerisinde alt kiralama yapamaz. Bu maddeye aykırı hareket sözleşmenin feshinin sebebidir.

**9.3.** Kiracı, Kiraya Verenin bildirilen net ciro rakamlarının doğruluğunu kendi elemanları, veya bir denetim şirketi tarafından dilediği günlerde, kiracının kiralanandaki günlük ticari faaliyetinin olağan akışını bozmamak kaydıyla denetleyebileceğini şimdiden kabul eder. Bu denetimler bir ay içinde en fazla bir defa bir kira yılı içinde en fazla 4 defa yapılabilir. Bu denetimlerin tüm masrafları Kiraya Verene aittir.

**9.4.** Kiraya Veren, kiralananı sözleşme ve varsa eklerine uygun olarak kiracıya zamanında teslim etmekle yükümlüdür.

**9.5.** Kiraya veren, kampüs içinde kiracıyla rekabet oluşturacak aynı ve/veya benzer marka ve ürünlerin satışını yapan bir firma, kurum, kuruluş ve/veya kişi ile kira sözleşmesi ve/veya sair şekilde bedelli veya bedelsiz kullanım sözleşmesi yapmayacağını gayri kabili rücu kabul, beyan, taahhüt ve garanti etmiştir.

**10\*) Kiracının Yükümlülükleri**

**10.1.** Kiracı, sözleşmeden ve sözleşmenin eklerinden doğan tüm mali, teknik ve idari yükümlülüklerini eksiksiz olarak zamanında yerine getirir.

**10.2.** Kiracı, kanunların, işletme yönetmeliğinin, görgü kurallarının, ticari teamüllerin, komşuluk vecibelerinin kendisine yüklediği tüm kurallara uyacağını, çalıştırdığı personelinin de bunlara aykırı düşen davranışlarından onlarla birlikte müteselsilen sorumlu olduğunu kabul eder.

**10.3.** Kiracı, kiralananı en iyi bakım ve onarım durumunda muhafaza edip, tahliye halinde ise boş, hasarsız, temiz, bakımlı ve iyi durumda yani kiraladığı ilk günkü gibi teslim eder. Kiracı, kiralanana zarar vermemek kaydıyla kendisi tarafından getirilen dekorasyon malzemelerini beraberinde götürebilir. Kiracının talebi üzerine, KİRAYA VEREN söz konusu malzemelerin bedelsiz olarak isterse yerinde bırakılmasını kabul edebilir.

**10.4.** Kiralananın (kiralanmasından) kullanılmasından ve faaliyetlerinden doğan vergiler kiracıya aittir.

**10.5.** Kiracı kira süresi boyunca gayrimenkulle ilgili tüm yasal düzenlemeler ile resmi makamlarca getirilen düzenlemelere riayet edilmesi hususunda KİRAYA VEREN’e karşı sorumludur. Gayrimenkulün tesliminden sonra kiracı adına sadır olan ve Kiracının kendi işletmesi ve teçhizatı ile ilgili vergi ve harçlar doğrudan doğruya Kiracı tarafından karşılanacaktır. Buna, gereken her türlü tamirat ve bakım ile teslim sırasında mevcut olan ya da işletme için Kiracı tarafından yerleştirilen teknik tesisat ile yedek parçalarının düzenli olarak kontrol edilmesi de dahildir. Bunlarla ilgili her türlü masraf Kiracıya aittir. Teknik tesisatlardaki işler Kiracı tarafından ancak bu konuda ihtisaslaşmış işletmelere verilebilir.

**10.6.** Kiracı işletmesiyle ilgili olarak yürürlükte bulunan her türlü yasa, yönetmelik, emir ve her türlü yasal düzenlemeye riayet etmekle mükelleftir. Bu düzenlemelere uyulmamasından doğabilecek her türlü zarar Kiracı tarafından karşılanacaktır.

**10.7.** Kiralananda geçici dahi olsa her türlü yanıcı, parlayıcı, patlayıcı vb. tehlikeli madde bulundurulamaz.

**10.8.** Kiracı, Kiralananda yangın güvenliği için tüm kurallara uymayı kabul eder.

**10.9.** Kiracı, Kiralananda kullanmadan dolayı kaynaklanan her türlü arızaların giderilmesi ve bünyevi mahiyette olmayan bilimum bakım, onarım ve idame masraflarını bizzat karşılayacaktır.

**10.10.** Kiracı, iş başı yaptırdığı ve işine son verdiği personel bilgilerini Üniversite’nin ilgili birimine vermek zorundadır. Personele fotoğraflı tanıtma kartı verilecektir. Bu tanıtma kartı bulunmayan veya Üniversite’ye bildirilmeyen personel Üniversite yerleşkesine alınmayacaktır.

**10.11.** Personelin herhangi birinin iş yeri çalışma koşul ve esasları ile disiplin konularının uymadığı Üniversite tarafından tespit edildiği ve değiştirilmesi istendiğinde Kiracı bu değişikliği üç iş günü içerisinde yapacaktır.

**10.12.** Personel iş yerine giriş ve çıkışta Üniversite güvenlik personeli tarafından kontrol edilebilecekler gerekirse üst ve eşya araması yapılabilecektir.

**10.13.** Kiracı, çalıştıracağı personelin kimlik dökümü sabıka kaydı ve ikametgâh senedi gibi tüm özlük dosya bilgilerinin bir kopyasını işe başladıktan bir ay sonra Üniversite’ye verecektir.

**10.14.** Kullanılacak olan elektrik, lng ve su gideri sözleşme ilk yıl yansıtılmayacak olup takip eden yıllarda değerlendirilecektir.

**10.15.** Kiracı, kiralanan alan ile sınırlı olmak kaydı ile sigorta yaptıracaktır.

**10.16.** Kiracı, kampüs içinde diğer kiracılar ile rekabet oluşturacak aynı ve/veya benzer marka ve ürünlerin satışını yapamaz.

**11\*) Mücbir Sebepler**

Yangın, su baskını, heyelan, salgın hastalıklar, savaş hali, yaygın şiddet olayları, yasa, tüzük, yönetmelik, yetkili merciilerin kararları, sabotaj, grev, lokavt gibi tarafların iradeleri dışında oluşan, öngörülemeyen durumlar nedeniyle, kiralananı eski hale getirememesi ve tamir edememesi gibi hallerde kiracı kiralananın eski hale getirilip tamir edilerek ticari faaliyete tekrar başlayana kadar, kiracının kira ödeme yükümlülüğü dondurulur. Bu sürenin 6 (altı) ayı geçmesi halinde ise sözleşmenin akıbeti taraflarca görüşülerek karara bağlanır.

**12\*) Sözleşmenin Feshi**

Borçlar Kanunu hükümlerinin KİRAYA VEREN’e sözleşmeyi feshederek tahliye hakkı verdiği sebepler mahfuz kalmak kaydıyla; aşağıda sayılan haller, KİRAYA VEREN’e tek taraflı olarak ve kira süresinin sona ermesini beklemeksizin ve de bu sözleşmede kararlaştırılan cezai şartlar ve uğranılan kayıp ve zararlarla ilgili talep hakları saklı kalacak şekilde sözleşmeyi feshederek kiralananı tahliye yetkisini verir.

**12.1.** Kiracının, Kiralananın kullanımından ve faaliyetinden doğan vergi, resim, harç ve sair mali mükellefiyetleri ve sigorta ile ilgili mükellefiyetlerini zamanında yerine getirmemesinden ötürü gayri faal duruma düşmesi,

**12.2.** Kiralananın kullanım amacının kısmen veya tamamen değiştirilmesi,

**12.3.** Kiracının sözleşme ve eklerinde yazılı herhangi bir diğer yükümlülüklerini yerine getirmemesi,

**12.4.** Kiracı, sözleşme madde 9.2. ve 9.3 daki taahhütlerin ihlal edilmesi halinde sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir.

**13\*) Uyuşmazlıkların Çözümü**

İşbu sözleşmenin, eklerinin ve ayrılmaz parçalarının uygulanmasından ve yorumlanmasından doğan uyuşmazlıkların çözümünde Türk kanunları uygulanır ve bu hususlarda Antalya Mahkeme ve İcra müdürlükleri yetkilidir.

**14\*) Tebligat Adresi**

Tarafların işbu sözleşmede belirttikleri adres tebligat adresleridir. Taraflar tebligat adresleri olarak aksini yazılı olarak bildirmedikleri sürece, geçerli tebligat adresi olarak kabul etmiş olup, bu adreslere yapılan tebligatlar geçerli olarak hukuki sonuçları doğurur. Kiracı, bu adreslerde kendisi bulunmadığı zamanlarda, yanında çalışanlardan herhangi bir kimseye yapılacak tebligatın, bizzat kendisine yapılmış bir tebligat gibi hüküm doğurmasını kabul eder.

**15\*)** Sözleşme ile ilgili damga vergisi ve noterde düzenleniyor ise noter masrafı kiracı tarafından sözleşme imzalanması anında ödenir. İşbu sözleşme, taraflarca ....../...../ …… tarihinde iki nüsha olarak düzenlenerek, imzalanmıştır.

EK-1: Tarafların imza sirküleri ve kimlik fotokopisi

EK-2: Kiralanan alan krokosi

Ek-3: Demirbaşlar listesi

KİRAYA VEREN KİRACI