**ANTALYA BİLİM ÜNİVERSİTESİ OFİS**

**KİRA SÖZLEŞMESİ**

**MADDE 1 – TARAFLAR**

**Kiraya Veren : ANTALYA BİLİM ÜNİVERSİTESİ**

Adres : Çıplaklı Mah. Akdeniz Bulv. NO:290A Döşemealtı / Antalya, Antalya Bilim Üniversitesi Döşemealtı Yerleşkesi,

Tahılpazarı Mh. Adnan Menderes Bulv. No:84 Muratpaşa/Antalya, Antalya Bilim Üniversitesi MarkAntalya Yerleşkesi

 (*Aşağıda kısaca KİRAYA VEREN olarak anılacaktır)*

**Kiracı :**

 Vergi Dairesi

*(Aşağıda kısaca* ***KİRACI*** *olarak anılacaktır)*

**MADDE 2 – SÖZLEŞMENİN KONUSU**

Kiraya Veren’in Antalya Bilim Üniversitesi Döşemealtı Yerleşkesi 15 m2 oda ve Antalya Bilim Üniversitesi MarkAntalya Yerleşkesindeki toplam 86 m2’lik odaların işbu kira hükümleri ve 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.

**MADDE 3 – KULLANIM AMACI**

**3.1.** KİRALANAN YER’ de sadece KİRACI adına düzenlenmiş tek bir Vergi Levhası bulunacaktır. Kiraya verilen yer başka amaç için kullanılmayacaktır. Şayet zorunlu nedenlerden dolayı kullanma ihtiyacı ortaya çıkarsa, hangiamaçlar için kullanılacağı ve yapılacak işin projesi idareye sunularak İdarenin yazılı izni istenecektir. İdarece onay verilmesi halinde gelir artışına neden olacak yeni durum için ayrıca bedel belirlemeye İdare yetkili olacaktır.

Kiracı ofisleri yurtdışı öğrenci acentalığı maksatlı kullanabilecektir. Acentanın geçmişinde en az 5 yıllık firma deneyimi olması ve yurt dışından, içerisinde Üniversitemizinde bulunduğu Türkiye’deki üniversiteler 1200’ün üzerinde Öğrenci getirmiş olması gerekir. Kiracı buna ilişkin ilgili üniversitelerinden alınmış yazılı belge sunmak zorundadır

Yüklenici, eğitim amaçlı yabancı öğrencileri, Sürekli Eğitim Merkezi (SEM), Lisans ve Önlisasns Programları ile Türkçe Öğretim Merkezine (TÖMER) getirecektir. Türk ve Yabancı öğrencilerden SEM ile beraber yurt içi ve yrt dışı staj organiasyonunu yapabileceklerdir. Üniversite kliniklerine yurtdışından yasal mevzuatlar dahilinde hasta getirebilecektir.

**3.2.** Kiralananın amaç dışı kullanımı sözleşmeye aykırılık teşkil eder ve tahliye sebebidir.

**MADDE 4 - KİRALANAN’IN TESLİMİ**

**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 boş ve temiz olacaktır.

**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 aittir. Kiracı tarafından kiralananda yapılacak her türlü dekorasyon ve tadilat işlemlerinde kiraya verenin yazılı onayı alınacaktır.

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

**MADDE 5 - SÖZLEŞME SÜRESİ**

Kira başlangıç tarihi kiralananın teslimiyle başlar. Sözleşmenin süresi kira başlangıç tarihinden itibaren 2 (iki) yıldır. Süre hitamına 3 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.

**MADDE 6 - KİRA BEDELİ**

**6.1.**Taraflar arasında imzalanmış sözleşmede kira bedelinin aylık kira şeklinde ödenmesi konusunda anlaşılmıştır.

**6.2.** :Kira bedeli toplam aylık ………..TL + Kdv’dir. Ayrıca Kiracı, kira bedelini her yıl Türkiye istatistik kurumu (TUİK) tarafından yayımlanacak olan sözleşme başlangıç ayından bir önceki aya ait Yurt içi Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) (on iki aylık ortalamalara göre değişim(%)) oranında arttırmayı şimdiden kabul ve taahhüt eder.

**MADDE 7 - KİRA BEDELİNİN ÖDEME ŞEKLİ, ZAMANI ve YERİ**

**7.1**. Kiracı tarafından ilgili ayın kirasıpeşin olarak ayın ilk haftası içinde Kiraya Veren’in Vakıflar Bankası TR64 0001 5001 5800 7300 7470 52 IBAN numaralı hesabına ödeyecektir. Kiraya Veren yazılı olarak bildirmek suretiyle ödeme yerini değiştirebilir.

**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.

**MADDE 8 – DEPOZİTO**

**8.1** 80.000 TL (Seksen Bin Türk Lirası) tutarındaki kesin, süresiz 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 tutarı ilk yılın sonunda tekrar karşılıklı olarak belirlenebilir.

**8.2.** Kiracının mecuru tahliye etmesinden sonra; kira borcu ile taşınmazda herhangi bir hasarın bulunmaması, kiracının yönetim giderlerinin tamamını ödemesi, 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.

**MADDE 9 – KİRAYA VERENIN HAK ve YÜKÜMLÜLÜKLER**

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

**9.4.** Kiraya Veren, kiralanan alan ile ilgi Kiraya Veren tarafından sunulan, tükettilen elektrik, su, lng v.b. giderleri ödemekle yükümlüdür.

**MADDE 10. KİRACININ YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

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

**MADDE 11 - MÜCBİR SEBEPLER**

Mücbir sebep, akdi sorumlulukların tamamen veya kısmen ifasını engelleyen veya geciktiren, kendisinden kaçınılamayan veya önceden kestirilemeyen ve tahdidi olmamak kaydı ile aşağıda sayılmış olan hususlardır.

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 altı ayı geçmesi halinde ise sözleşmenin akıbeti taraflarca görüşülerek karara bağlanır.

**MADDE 12 - SÖZLEŞMENİN FESHİ**

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. daki taahhtülerin ihlal edilmesi halinde sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir.

**MADDE 13 - UYUŞMAZLIKLARIN 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.

**MADDE 14 - TEBLİGAT ADRESİ:** Kiracının kiralamış olduğu yer kiracının tebligat adresidir. Kiralanan, İşletmeye açılıncayakadar kiracının tebligat adresi işbu sözleşmenin başındaki adrestir. Taraflar tebligat adresleriolarak aksini yazılı olarak bildirmedikleri sürece, geçerli tebligat adresi olarak kabul etmişolup, bu adreslere yapılan tebligatlar geçerli olarak hukuki sonuçları doğurur. Kiracı, buadreslerde kendisi bulunmadığı zamanlarda, yanında çalışanlardan herhangi bir kimseyeyapılacak tebligatın, bizzat kendisine yapılmış bir tebligat gibi hüküm doğurmasını kabul eder.

**MADDE 15 – İMZA:** 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 alanların krokosi

**Ek-3:** Demirbaşlar listesi

**KİRAYA VEREN KİRACI**