**ANTALYA BİLİM ÜNİVERSİTESİ MÜLKİYETİNDE BULUNAN**

**İŞYERİNE AİT KİRA ŞARTNAME**

**1.** Mülkiyeti Antalya Bilim Üniversitesine aitaşağıda bilgileri bulunan İşyeri kiraya verilecektir.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | Yüz ölçümü |
| Sıra | ADRESİ | Cinsi - Yer | (m2) |
| No |  |  |  |
| 1 | Çıplaklı Mah. Akdeniz Bulv. NO:290A Döşemealtı / Antalya | Ek 1’de belirtilen alan | 35.4 m2 |
|  |
|  |  |  |

**2.** 300.000,-TL (Üçyüzbin-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.

**3.** İhaleye katılabilmek için işin gereğine göre aşağıda belirtilen belgelerle istenen diğer belgelerinde verilmesi gerekmektedir.

**3.1.** Kanuni ikametgah sahibi olmak,

**3.2.** Tebligat için adres göstermek,

**3.3.** Ticaret ve/veya Sanayi Odası Belgesini vermesi,

**a.** Gerçek kişi olması halinde; ilgisine göre Ticaret, Sanayi Odası veya Esnaf ve Sanatkarsiciline kayıtlı olduğuna dair belge,

**b.** Tüzel kişi olması halinde; tüzel kişiliğin idare merkezinin bulunduğu yer mahkemesindenveya siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret veya Sanayi Odasından veya benzeri bir makamdan ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış, tüzel kişiliğin siciline kayıtlı olduğuna dair belge,

**c.** Ortak girişim olması halinde ortak girişimi oluşturan gerçek veya tüzel kişilerin her birininbu maddenin ( a ) ve ( b ) ’deki esaslara göre temin edecekleri belge,

**d.** Daha önce Ticaret ve/veya Sanayi Odasına kaydı yoksa söz konusu belgeler

aranmayacaktır.

**3.4.** İmza sirkülerini vermesi,

**a.** Gerçek kişi olması halinde noter tasdikli imza sirküleri,

**b.** Tüzel kişi olması halinde tüzel kişiliğin noter tasdikli imza sirküleri,

**c.** Ortak girişim olması halinde ortak girişimi oluşturan gerçek veya tüzel kişilerin her birininbu maddenin ( a ) ve ( b ) ‘deki esaslara göre temin edecekleri belge,

**3.5.** İstekliler adına vekaleten iştirak ediliyorsa istekli adına teklifte bulunacak kimselerinnoter tasdikli vekaletnameleri,

**3.6.** İsteklilerin ortak girişim olması halinde örneğine uygun ve ortaklarca imzalı ortaklıksözleşmesini vermesi,

**3.7.** Varsa daha önce her hangi bir iş için kiralama bedelini gösteren ilgili kurumdan alacağıreferans mektubu

**3.8.** İstenen tüm belgeler ( orijinaller dışında ) noter tasdikli ya da ihale saatinden önce idaretarafından aslı görülerek aslı gibi yapılması suretiyle geçerli olacaktır.

**4. İhaleye katılamayacak olanlar;**

Aşağıdaki şahıslar doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılamazlar;

**4.1**.İhaleyi yapan idarenin a)İta amirleri,

1. İhale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar,
2. (a) ve (b) bentlerinde belirtilen şahısların eşleri ve ikinci dereceye kadar (ikinci derece dahil) kan ve sıhri hısımları,
3. (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen şahısların ortakları (bu şahısların yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç).

**4.2.** Diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar.

**5.** İhale komisyonları gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamaktaserbesttir. Komisyonların, ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez

**6.** İhale komisyonlarınca alınan ihale kararları İta Amirlerince karar tarihinden itibaren engeç 15 işgünü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta Amirlerince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır. İta Amirlerince onaylanan İhale kararları onaylandığı tarihten itibaren en geç 5 işgünü içinde müşteriye veya vekiline imzası alınmak suretiyle bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanır. Onaylanan İhale Kararlarının yukarıda açıklandığı şekilde tebliğinden itibaren 15 gün içinde müteahhit kesin teminatı yatırmak ve sözleşmeyi düzenlemek ve tasdik ettirerek İhale ile ilgili her türlü vergi, resim ve harç ile diğer giderleri ödemek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm olmaya gerek kalmaksızın İhale bozulur ve geçici teminat hazineye gelir kaydedilir. İdarede aynı süre içerisinde taşınmazı müşteriye mahallinde tanzim edilecek bir tutanakla ( müştemilatla ve varsa içindeki demirbaş mefruşatlar dahil) teslim eder. Kira müddeti mahallinde yapılan yer teslimi tarihinde başlar.

**7.** Kira bedeli hasılat (ciro) kirası şeklinde ödenecektir.

**7.1.** 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.

**7.2.** Hasılat Kira oranı şu şekilde olacaktır;

Aylık Hasılat Hesabı;

50.000 TL’ye kadar hasılat olması halinde kira oranı %1

50.001 TL’den 75.000 TL’ye hasılat olması halinde kira oranı %6

75.001 TL’den 100.000 TL’ye kadar hasılat olması halinde kira oranı %8

100.001 TL’den 150.000 TL’ye kadar hasılat olması halinde kira oranı %9

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

200.001 TL’den daha fazla hasılat olması halinde kira oranı %15

Bu oranlar kademesiz olarak uygulanacaktır. Alt seviyenin aşılması halinde mevcut seviye için gösterilen oran üzerinden kira ödemesi yapılacaktır.

**7.3.** 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 yapılır.

**7.4.** 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.

**8. Kira Bedelinin Ödeme Şekli, Zamanı Ve Yeri**

**8.1**. 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.

**8.2.** 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.

**8.3.** 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 kümüle 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.

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

**9.** Kiraya verilen yer başka amaç için kullanılmayacaktır. Kullanılmak istendiğinde hangiamaçlar için kullanılacağı ve yapılacak işin projesi idareye sunularak izin istenilecek, izin verilmesi halinde gelir artışına neden olacak yeni durum için ayrıca bedel belirlemeye İdare yetkilidr.

**10.** İşin yapılacağı yer yukarıda açık adresleri,cinsi ile yüzölçümü ve kira müddeti,muhammen bedeli iş yerleridir. 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. Kira müddetinin sonunda kiralanan yer düzgün çalışır vaziyette teslim edilecektir. 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.

**11.** 10 yılı aşkın süredir kahve hizmet sektöründe faaliyet göstermesi. Uluslararası bilinirliği olan bir markanın ürünlerinin servis eden, hizmet kalitesi ve lezzet standartlarının tüm dünyadaki mağazalara uygun olarak aynı reçete ile hazırlanması.

**12.** Hizmet sürecinde kullanılacak kahve çekirdekleri , yan gıda maddelerinin, yine hizmet sürecinde kullanılacak sarf malzemelerinin ilgili marka standartları ile belirlenmiş ülke içerisinde hizmet veren diğer mağazadakiler ile farklılık içermemesi. Yurtiçinde faaliyet gösterilen tüm mağazalarda aynı ürüne aynı fiyat uygulayan. Bütün satış işlemlerinin %100 kayıtlı olduğu bir sisteme sahip olması.

**13.** Tüm bu süreçlerin marka tarafından belirlenmiş kriterler ile bağımsız olarak habersiz periyodik denetimlere, bir merkezden tabi tutulması.

**14.** Tüm bu koşullar haricinde mağaza hijyen uygulama kurallarının denetleyici marka tarafından belirleniyor olması.

**15.** İlgili hizmet sürecinde mağaza görev alacak personelin faaliyet başlangıcı önce eğitimlerinin ilgili marka tarafından veriliyor olması ve sürekli güncellenmesi.

**16.** Mağaza içeresinde kullanılacak makinelerin dünya ve marka standartları ile aynı olması.

**17.** İş yeri güvenliği ve sağlığı ile ilgili alınması gereken bütün tedbirleri kiracı almakzorundadır. Bütün sorumluluklar kiracıya aittir. İdare bu konuda hiçbir şekilde sorumlu olmayacaktır.

**18.** Çalışanların her türlü hakkı kiracıya aittir. Sosyal Güvenlik kurumuna bildirimyapılması kiracının sorumluluğundadır. İdarenin bu konuda hiçbir sorumluluğu yoktur.

**19.** Sözleşmenin imzalanması ile işe başlanmış sayılacaktır. İşin süresi Sözleşme tarihindenitibaren 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.

**20.** Her türlü vergi, resim ve harçlar (Gelir Vergisi, Damga Vergisi, Stopaj Vergisi, SözleşmeGideri, Fonlar vb. ) kiracıya aittir. Kiracı, kiralanan alan ile sınırlı olmak kaydı ile sigorta yaptıracaktır.

**21.** Sözleşmeninsüresinden evvel iptali halindeyapılacak tebligatı müteakip 15 güniçerisinde bina tahliye edilecektir.

**22.** Kira süresinin sona ermesinden sonra, kiralanan yerde herhangi bir noksanlığın, idareye,diğer idarelere ve çalışanlara borcunun ve açılmış bir dava olmadığının anlaşılmasının tespit edildiği takdirde Banka Teminat Mektubu kiracıya iade edilir.

**23.** Kiracının yapacağı tüm faaliyetler İdarenin denetimi altında olup, bu denetlemelerinzamanını, sıklığını ve habersiz denetleme yapıp yapmama yetkisi İdareye aittir. Kiracı bu denetlemelerin sonunda bildirilecek eksiklikleri belirtilen süreler içinde tamamlamakla yükümlüdür. Kiracı tarafından yapılan yazılı uyarılar dikkate alınıp gerekli düzeltmeler istenilen biçimde ve verilen sürede yerine getirilmediği takdirde, sözleşmenin idarece tek taraflı hiçbir tazminata gerek olmaksızın feshedilecektir.

**24.** Kiralanan işyerinde düşük derecede dahi olsa alkollü içecek bulundurmak ve satmakkesinlikle yasaktır.

**25.** Kiracı ve personeli hiçbir surette kiralanan alanı barınma ihtiyacı için kullanamaz.

**26.** Kiracı çalıştırdığı kişiler veya hizmet alımı ile temin ettiği hizmet sunucularının yapmışolduğu iş ve işlemlerden idareye karşı direkt sorumludur. Bunların sebep olduğu zararlardan, tazminatlardan v.s. kiracı sorumludur. Aralarında yapmış oldukları sözleşmenin hükümleri kiracının sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

Kiracı çalıştıracağı personel için Cumhuriyet Başsavcılığından alınacak sabıkasız belgesi ile bulaşıcı hastalıklardan korunmuş olduğuna dair sağlık belgesini istemekle yükümlüdür. Kanunda belirtilen aralıklarla sağlık kontrollerini yaptırmak zorundadır.

**27.** Kiracının kiraladığı alanda etrafı rahatsız edici ideolojik veya böyle anlaşılabilecek hiçbirmüzik dinletilmeyecektir ve afiş, pankart ve döviz kullanılmayacaktır. Sorumluluğu kiracıya aittir.

**28.** Kiralanan yere asılacak ilan ve reklam panoları konusunda İdareden izin alınacak.Ve İdarenin izin verdiği yerlerin dışında veya uygun görülenden daha büyük pano kullanılmayacaktır.

**29.** Kiralanan alanda patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı hiçbir madde bulundurulmayacaktır.Yangına ilk müdahale için gerekli araç gereç ve teçhizat kiracı tarafından temin edilecek olup muayene tarihlerinin takibi ve sürekli çalışır halde bulundurulması kiracının sorumluluğundadır.

**30.** Kiracı kendisine işyerinin teslim tarihinden kendisinin teslim ettiği tarihe kadar geçensürede çevreye ve üçüncü kişilere verdiği zarardan (iş kazaları dahil) sorumludur. Davaların kiracının işyerini teslim tarihinden sonra açılmış olması veya sonuçlanmış olması kiracının sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Dava konusu eylemin kiracı tarafından ve işyerini kullandığı tarihlere rastlaması halinde her türlü sorumluluk kiracıya aittir. (Kiracının yanında çalışan kişilerin sebep olduğu eylemler ya da hizmet sunucusundan aldığı hizmetlerden de kiracı sorumludur.)

**31.** Kiracı işyeri açma ve çalıştırma ile ilgili yerine getirmesi gerekli koşulları sağlamaklayükümlü olup, bu iş ve işlemler için ödeyeceği vergi, resim, harç vs. sözleşme kapsamında değildir. Kiracı bu bedelleri ayrıca ödeyecektir.

**32.** Kiracı, şartnamede tanımlanan kiralamış olduğu alan içerisinde alt kiralama yapamaz. Bu maddeye aykırı hareket sözleşmenin feshinin sebebidir.

**33.** Sözleşme imzalandıktan sonra hiçbir şekilde sözleşme hükümlerinde değişiklikyapılamaz.

**34.** Kiracının fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması,kiralama amacı dışında kullanılması, taahhüdün şartname ve sözleşme şartlarına uygun olarak yerine getirilmemesi, işletme ruhsatının iptal edilmesi hallerinde tebligat yapılmasına gerek kalmayarak sözleşme tek taraflı olarak feshedilecek ve teminat gelir kaydedilecektir. Ayrıca cari yıl kira bedeli kiracıdan tazminat olarak talep edilecektir.

**35.** 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

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

**37.** Kiraya veren, kampüs içinde kiracıyla rekabet oluşturacak aynı ve/veya benzer marka ve ürünlerin satışını yapan, aynı iş kolunda ticari faaliyet gösteren başka bir firma, kurum, kuruluş ve/veya kişi ile kira sözleşmesi ve/veya sair şekilde bedelli veya bedelsiz kullanım sözleşmesi yapmayacağını gayrıkabilirücu kabul, beyan, taahhüt ve garanti etmiştir.

**38.** Burada zikredilmeyen bütün kanuni sorumluluklar kiracıya aittir.

**39.** 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.

**40.** Anlaşmazlıkların çözümünde Türk kanunları uygulanır ve bu hususlarda **Antalya Mahkemeleri** ve İcra Müdürlükleri yetkilidir.

İş bu taşınmaz kira şartnamesi 40 (kırk) maddeden ibarettir.

Ek:1 Antalya Bilim Üniversitesi Carsı Kiralanan Alan Çizimi