

KİRA ŞARTNAMESİ

I- GENEL ŞARTLAR

MADDE 1 - Kiraya verilecek taşınmazların;

İli : İstanbul
İlçesi : Ümraniye
Mahalle/Köyü : Yukarı Dudullu Adalı
Pafta No./Cilt No : 23
Ada No./Sayfa No. : 23-2192
Parsel No./Sıra No. : 22
Yüzölçümü : 19.128,09 m2
Cinsi : Gayrimenkul (Kafe +Kırtasiye+ Yemekhane)
Niteliği : Arsa

MADDE 2- Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmazlar Doğu Üniversitesi İhale Komisyonunca ,07/10/2025 tarihinde Salı günü saat **10:30** da yapılacak ihale ile kiraya verilecektir.

MADDE 3- Kafe ,Kırtasiye ve yemekhane alanlarının işletmek üzere kiralanması işi, 31347 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Doğu Üniversitesi İhale Yönetmeliği'nin 28. Maddesine göre Kapalı Teklif Usulü ile ihale edilecektir

MADDE 4- Taşınmazların kira süresi 3+2 yıldır.

MADDE 5- Taşınmazların

KİRAYA VERİLECEK YERİN M2'Sİ VE MUHAMMEN AYLIK/YILLIK KİRA BEDELİ									Geçici Teminat %6 (TL)
Bölüm No	Kat	Fonksiyon	Dükkan Alanı	Oturma Alanı	Açık Alan	Toplam Alan	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri TL/Ay)	
1.Kısım	2.Bodrum	Kırtasiye	89,53 m ²			90 m ²	65.000	780.000	47,000
2.Kısım	1.Bodrum	Kafe	40 m ²	250 m ²		320 m ²	102.400	1.228.800	74,000
3.Kısım	Zemin	Kafe	75 m ²	250 m ²	100 m ²	960 m ²	96.000	1.152.000	70.000
4.Kısım	Zemin	Kafe	75 m ²	250 m ²	100 m ²	425 m ²	182.500	2.190.000	132.000
5.Kısım	2. Kat	Kafe	25 m ²		190 m ²	425 m ²	182.500	2.190.000	132.000
6.Kısım	(-1.).Kat	Yemekhane	15 m ²	315 m ²	630 m ²	215 m ²	96.000	1.152.000	70.000

- Fiyatlara ayrıca KDV ilave edilecektir.

MADDE 6- 6 Aylık Kira bedeli tutarı kadar kesin teminat alınacaktır.

MADDE 7- İlk yıl kira bedeli ihale bedeli olup, takip eden yıllar kira bedelleri bir önceki kira yılı Tüketici Fiyat Endeksindeki(TÜFE) 12 aylık ortalamaları değişim oranına göre artırılabacaktır. Aylık kira her ayın 1 inci günü ile 5 inci günü akşamına kadar Doğu Üniversitesino'lu Banka hesabına yatırılacaktır.

Gününde ödenmeyen işletme Bedeli-Aylık Kira en yüksek yasal faiz haddi üzerinden tahsil olunur. Bir yıl içerisinde (2) defa işletme bedelini zamanında ödemeyenlerin işletme sözleşmeleri kayıtsız şartsız İdare tarafından tek taraflı olarak fesih edilecektir.

MADDE 8- İhaleye katılabilmek için; 31347 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Doğuş Üniversitesi İhale Yönetmeliği'nde belirtilen nitelikleri haiz olmak, anılan Kanun ve Yönetmelikte açıklanan biçimde teklifte bulunmak ve geçici teminatı yatırmak şarttır.

MADDE 9- İhale komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez.

MADDE 10- İhale yetkilisi, karar tarihini izleyen en geç beş işgünü içinde ihale kararını onaylar veya gerekçesini açıkça belirtmek suretiyle iptal eder. İhale; kararın onaylanması halinde geçerli, iptal edilmesi halinde ise hükümsüz sayılır.

İhale sonucu, ihale kararının ihale yetkilisi tarafından onaylandığı günü izleyen en geç üç işgünü içinde, ihale üzerinde bırakılan dahil olmak üzere, ihaleye teklif veren bütün isteklilere bildirilir. İhale sonucunun bildiriminde, tekliflerin değerlendirmeye alınmama veya uygun bulunmama gerekçelerine de yer verilir. İhale kararının ihale yetkilisi tarafından iptal edilmesi durumunda da isteklilere gerekçeleri belirtilmek suretiyle bildirim yapılır. İhale sonucunun bütün isteklilere bildiriminden itibaren; üç işgünü geçmedikçe sözleşme imzalanamaz. Belirtilen sürenin bitimini izleyen günden itibaren üç işgünü içinde ihale üzerinde bırakılan istekliye, tebliğ tarihini izleyen on işgünü içinde kesin teminatı vermek suretiyle sözleşmeyi imzalaması hususu bildirilir.

Taahhüdün sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmesini sağlamak amacıyla, sözleşme yapılmasından önce ihaleyi kazanan istekliden Bir yıllık ihale Kira bedeli üzerinden kesin teminat alınır. İhaleyi alan isteklinin bu zorunluluğa uymaması halinde, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminatı gelir kaydedilir.

İdare de aynı süre içerisinde taşınmazı müşteriye mahallinde düzenlenecek tutanakla şartnamede belirtilen sınır ve niteliğe göre teslim eder. Tutanakta, taşınmaz bina isemüştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler değerleri itibariyle gösterilir, teslim tutanağı ilgili kiracı tarafından imzalanır.

Kira sözleşmesinin süresi, mahallinde yapılan yer teslimi tarihinde başlar.

MADDE 11- Kiracı, sözleşmenin devamı süresince, mücbir ve kamudan kaynaklanan sebepler haricinde, sözleşme süresinin uzatılması, kira bedelinin indirilmesi, ödeme tarihi vematikarlarının, kiralanan alanın yüzölçümünün değiştirilmesi talebinde bulunamaz.

MADDE 12- Kiracı sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri almak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya, badana gibi onarımını yapmak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyanı İdareye ödemek zorundadır.

MADDE 13- Kiracı, idarenin izni olmadan sözleşmenin bir kısmını veya tamamını devredemez,sözleşmeye ortak alamaz (kiracının şirket olması halinde hisse devirleri hariç), kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez ve amacı dışında kullanamaz. Kiraya verilecek taşınmazlar üzerinde sabit tesis yapılamaz. Ancak, kiralama süresi sonunda kaldırılmak ve kiralama amacına uygun olmak kaydıyla takılıp sökülebilir malzemelerle kapalı alan oluşturulabilir. Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 73/A maddesi uyarınca kendilerine alt kiracılık hakkı tanınan gerçek ve tüzel kişiler bu haklarını kısmen veya tamamen devredemez ve sözleşmelerine ortak alamaz.

MADDE 14- Taşınmazların satışı hâlinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilecek, kiracı İdareden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunmadan, yapılacak tebligatı takip eden on beş gün içerisinde taşınmazı tahliye edecektir.

MADDE 15- Kiracının; fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması,kiralananı amacı dışında kullanması, taahhüdünü sözleşme ve şartname

hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi, işletme ruhsatı alamaması, her ne sebeple olursa olsun işletme ruhsatının iptal edilmesi veya üst üste iki taksitin vadesinde ödenmemesi hâllerinde kira sözleşmesi, tebligat yapmaya gerek kalmaksızın idarece feshedilerek, kesin teminatı gelir kaydedilir. Cari yıl kira bedelinin yüzde yirmi beşi tazminat olarak tahsil edilir. Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa kira bedeli öncelikle kiracıdan alınacak tazminata mahsup edilir.

MADDE 16- Kira sözleşmesi sona erdiğinde kiraya verilen yer, kiracı tarafından herhangi bir tebligata gerek kalmadan taşınmazı kiraya veren İdare yetkililerine bir tutanakla teslim edilir. Bu tutanakta; kiraya verilen yer teslim edilirken bu yerlerle birlikte kiracının tasarrufuna bırakılan ve teslim tutanağında belirlenen müstemilat veya üzerindeki muhdesat ile dikili şeylerin de tam ve sağlam olup olmadığı yazılır. Noksan olan, kırılan veya kaybolan malzeme ve muhdesat kiracı tarafından aynen temin edilir veya bedeli muhasebe birimine yatırılır.

MADDE 17- Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi hâlinde taşınmaz idareye teslim edilmezse, geçen her gün için cari yıl kira bedelinin binde beşi oranında ceza itirazsız olarak ödenir ve bunlardan ayrıca ecrimisil alınmaz. Ancak, kiracı tarafından kira süresinin sona ermesinden en az üç ay önce taşınmazın yeniden kiralanmasının talep edilmesine rağmen, bu talebin idarece uygun görülmemesi halinde; kira süresinin sona erdiği tarih ile taşınmazın kiraya verilmesinin uygun görülmediğinin bildirildiği tarih arasında kalan sürede cezai şart alınmaz, bu süre için kullanım bedeli tahsil edilir. Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılmasına ve tahliyenin geciktirilmesine neden olamaz. Sonradan sözleşme ve şartnamede yazılı hususlara yapılan itirazlar kabul edilmez

MADDE 18- Kiracı kira süresinin bitiminde derhâl, sözleşmenin feshi hâlinde ise, tebligatı müteakip Onbeş gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır.

MADDE 19- Bu şartnamede yer alan, kiraya veren idarece belirlenen ve kira sözleşmesine konulan kurallara kiracı tarafından riayet edilmediği takdirde, bu şartnamenin 15 inci maddesine göre işlem yapılır.

MADDE 20- Bu şartname, belirlenecek özel şartlarla birlikte sözleşmenin ekini teşkil eder.

MADDE 21- Bu şartnamede hüküm bulunmayan hâllerde, 30597 sayılı yayımlanan Vakıf Yükseköğretim Kurumları İhale Yönetmeliği ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 22- İhtilafların çözüm yeri **İstanbul (Anadolu) Mahkemeleri ve İcra Daireleri ve mahkemeleridir.**

II- ÖZEL ŞARTLAR

MADDE 23. Kiracılar kiralayacakları kısımlar için 3 boyutlu mimari proje sunmaları gerekmektedir.

MADDE 24. Kafeterya / Kafe için Kiralanan yer kiracı ile Doğu Üniversitesi arasında akdedilen FRANCHİSİNG sözleşmesi kapsamında Markası altında markasına ait gıda ve ürünlerinin satış, pazarlama ve dağıtımı için kullanılacak olup **Marka zincirine sahibi olmalıdır. Marka sahibinin Türkiye de en az 50 şubeye sahip sahibi olması gerekmektedir.**

MADDE 25. Kiracının Mesleki ve teknik orta öğretim diploması, sertifika ile kurs bitirme, kalfalık, ustalık ve işyeri açma belgelerinden birine sahip olması.

MADDE 26. Kırtasiye için Kiracı, Kırtasiye, Hobi ve Sanatsal malzemeler konusunda en az 5.yıllık deneyim ve tecrübeye sahip olmalıdır.

MADDE 27. Cumhuriyet Savcılığından ihale tarihi itibari ile son 6 aylık süre içinde alınmış sabıka kaydı olup olmadığına dair (iyi hal kâğıdı) belgesi

MADDE 28. İlgili mevzuatı gereği kayıtlı olduğu ticaret ve/veya sanayi odasından ,ilan tarihi içinde bulunduğu yılda alınmış oda kayıt belgesi

İDARENİN YETKİSİ

Madde 9: İhaleyi yapıp yapmamakta ve uygun bedeli tespitte veya takdir ettiğine vermede idare serbesttir.

İSTEKLİNİN YETKİSİ

Madde 10: İstekli, teklif verildikten sonra teklifinden geri dönemez. Ancak; Taraflar en az bir ay önceden haber vermek şartıyla sözleşmeyi feshe her zaman yetkilidirler.

ZAM VE İNDİRİM TEKLİFLERİ

Madde 11: Teklifler verildikten karara bağlandıktan sonra zam ve indirim teklifleri kabul edilmez.

SÖZLEŞME VE KESİN TEMİNAT

Madde 12: ihaleyi kazanan Kiracıdan 6 aylık Kira oranında kati teminat alınacaktır. İhale yetkilisince onaylanan ihale kararının kendisine bildirilmesini izleyen günden itibaren 10 gün içinde Teminatını kesin teminata çevirerek sözleşmeyi imzalamak zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı Takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur geçici teminat gelir kaydedilir.

VERGİ, RESİM, HARÇLARLA, SÖZLEŞME GİDERLERİN KİMİN TARAFINDAN ÖDENECEĞİ

Madde 13: ihale ve sözleşmeye ait bütün vergi, resim ve harçlar ile sözleşme giderleri istekliye aittir.

İŞE BAŞLAMA VE İŞİN SÜRESİ, SÜRE UZATIMI VERİLME ŞARTLARI

Madde 14: Kira süresi/ /2025 tarihinden başlamak üzere 3+2 yıldır. Sözleşmenin imzalanmasından sonra idare tarafından isteklinin kendisine veya tebligat için gösterdiği adrese tebliğ tarihinden itibaren 5 gün içinde yer teslimi yapılarak işe başlanacaktır. On beş(15) gün içinde işe başlamayan istekliye 10 gün süreli tebligat çekilir ihtara rağmen aynı durum devam ederse ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın, iş fesih edilerek teminatı gelir kaydedilerek iş yeniden ihale edilir.

KIRANIN ÖDEME YERLERİ VE ŞARTLARI İLE GECİKME HALİNDE ALINACAK CEZALAR

Madde 15: Aylık kira, toplam işletme bedeli; Milli Emlak Müdürlüğüne arz bedeli olarak ödenmesi gereken gayri Safi Gelirin % 3'ü (Yüzde üç) ile aylık olarak belirlenen net kira miktarı toplamıdır.Aylık kira her ayın 1 inci günü akşamına kadar Doğuş üniversitesino'lu hesabına yatırılacaktır.

Gününde ödenmeyen işletme Bedeli-Aylık Kira en yüksek yasal faiz haddi üzerinden tahsil olunur. Bir yıl içerisinde (2) defa işletme bedelini zamanında ödemeyenlerin işletme sözleşmeleri kayıtsız şartsız İdare tarafından tek taraflı olarak fesih edilir.

TESLİM ALMA SEKİL VE ŞARTLARI

Madde 16: İşletme hakkı verilecek Kafeterya/Kafe açık alan gibi yerlerin bulunduğu yer, mahallinde tanzim edilecek tutanakla Kiracıya teslim edilir.

Tutanakla teslim edilen yerdeki kapı, pencere, dolap, musluk, lavabo gibi levazım tam ve sağlam olup olmadığı, işletme hakkı verilecek taşınmaz mal içerisindeki malzemede

(ocak,masa,sandalye vb.) bulunuyorsa bunlarla çeşitleri ve değerleri itibariyle ayrı ayrı belirtilir.Teslim tutanağı adı geçen İdare yetkilileri ile Kiracı tarafından imzalanır.

TESLİM ETME SEKİL VE ŞARTLARI

Madde 17: işletme hakkı sona erdiğinde, işletme hakkı verilen yer. Kiracı tarafından Kafeterya/Kafe açık alan bulunduğu Üniversite yetkililerine bir tutanakla teslim edilir. Bu tutanakta işletme hakkı verilen yer teslim edilirken bu yerlerle birlikte işletme hakkı sahibi kuruluş veya şahsın tasarrufuna bırakılan ve teslim tutanağında belirlenen malzemenin de sağlam olup, olmadığı yazılır. Noksan olan. Kırılan veya kaybolan malzeme Kiracı tarafından aynen temin edilir.

Bedeli taşınmaz malın bulunduğu yer olan Doğu Üniversitesi Muhasebe Müdürlüğüne yatırılır.

İşletme hakkı süresi sona erdiği veya idarece süresinden evvel iptali halinde Kiracı tarafından işletme hakkı verilen yer idareye teslim edilecektir. Teslim edilmediği takdirde beher geçen gün için işletici kişi tarafından işletme bedelinden ayrı olarak aylık işletme bedelinin % 10'u oranında günlük ceza ödenir.

İŞLETME HAKKI VERİLEN YERİN BAKIM VE ONARIM GİDERLERİ

Madde 18:Kiracı . Temizlik ve sağlık koşullarına uygun faaliyette bulunur. Sabotaj ve yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri alır.

Gerektiği takdirde istekli binanın genel görünüm ve ahengine uygun boya badana gibi onarımları bedelsiz olarak yapar. Tedbirsizlik dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle vukuu bulacak zarar ve ziyanı idareye öder.

ELEKTİRİK SU GİDERLERİ

Madde 20: Kafeterya/Kafe elektrik, su, doğal gaz ısınma tesisatı mümkün olduğu takdirde ayrılacak ve giderleri işletici tarafından karşılanacaktır. Bu mümkün olmadığı takdirde söz konusu giderler karşılığı olarak İdarece kurulacak Komisyonunun belirleyeceği miktar nakit olarak işletici tarafından o ayı izleyen ayın beşinci günü mesai bitimine kadar Muhasebe Müdürlüğüne yatırılacaktır. Yatırılıp yatırılmadığı İdarece takip ve kontrol edilecektir

KAFETERYA/KAFELERDE UYGULANACAK FİYAT TARİFESİ VE FİYATLARIN TESBİTİ

Madde 21: Kafeterya/Kafe satılacak

Madde 21: Kafeterya/Kafe satılacak malların fiyatları İdarece tespit ve kontrol edilir. Satışlar bu fiyatlar üzerinden yapılacaktır. Buna uyulmadığının tespit edilmesi ve bunun bir yılda üç kez tekrar edilmesi halinde sözleşme İdare tarafından tek taraflı olarak fesih edilecektir. Denetimler İdare yetkililerince yapılacaktır.

KİRACILARIN UYMASI GEREKEN KURALLAR

Madde 22: İşletme hakkı verilen yerde düşük dereceli de olsa bira dahil alkollü içkiler ile tütün ve tütün ürünleri bulundurulamaz ve satışı yapılamaz.

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

Kiracı tam hizmet verebilmesi için Üniversite'nin mesai saatlerine; düzen ve disiplinine uyacak, bu hususta İdareye karşı sorumlu olacaktır.

DİĞER HUSUSLAR

Madde 23: Kiralanacak yer bizzat kiracı tarafından çalıştırılacaktır. başkası tarafından çalıştırılmaz, resmi veya gayri resmi devir ve temlik edilemez, alt kiracı kullanamaz. Kiracı bu yerde öğrenci psikolojisine uyum sağlayabilecek kişiler çalıştıracaktır. Ayrıca yanında çalıştıracağı personelin işe alınması için idare'den yazılı olur alacaktır. İdarece tahliyesine lüzum görülen hallerde tebligatı müteakip 15 gün içinde teslim edilen Kafeterya/Kafe tahliye edilir.

KESİN TEMİNATIN GERİ VERİLMESİ

Madde 24: Kiracı sözleşme ve şartname hükümlerine uygun hareket ettiğinde sözleşme süresinin sonunda kiracının bu işten dolayı İdareye herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten sonra kiracıya verilir.

İTİLAFLARIN NASIL ÇÖZÜLECEĞİ

Madde 28: Bu şartnamelerin veya yapılacak sözleşmenin hüküm veya tatbikinden doğabilecek ihtilafları önce sulh yolu ile çözmeye çalışacaklarını kabul ve taahhüt ederler. Sulh ile çözülemeyen uyuşmazlıkların çözümünde ise **İstanbul (Anadolu) Mahkemeleri ve İcra Daireleri** yetkilidir. İhale şartnamesini okudum ve yukarıda yazılı şartları peşinen kabul ediyorum.

"Bu şartnamedeki yazılı hususları olduğu gibi kabul ve taahhüt ederim. Her çeşittebligat, aşağıdaki adresime yapılabilir."Müşterinin (Tüzel kişiliklerde yetkili temsilcinin)

Adı, Soyadı :

Tebliğat Adresi :

İmza Tarihi :

İmzası :