

# KİRA KONTRATI

Dairesi	. Hususi Şartlar 1. Madde de belirtilmiştir.
Mahallesi	. Hususi Şartlar 1. Madde de belirtilmiştir.
Sokağı	. Hususi Şartlar 1. Madde de belirtilmiştir.
Numarası	. Hususi Şartlar 1. Madde de belirtilmiştir.
Kiralanan şeyin cinsi	. Kampüs binası içinde yer alan Yemekhane (-1.Kat)
Kiraya verenin adı, soyadı Ve ikametgahı	. DOĞUŞ ÜNİVERSİTESİ . Dudullu OSB Mah.Nato yolu Cad .No:265/1 Dudullu Organize San. Sitesi Ümraniye /İSTANBUL
Kiralayanın adı, soyadı	
Bir aylık kira karşılığı	
Bir senelik kira karşılığı	
Kira karşılığı ne şekilde ödeneceği	Her ayın 5. günü peşin olarak
Kira müddeti.	
Kiranın başlangıcı	10.10.2022
Kiralanan şeyin şimdiki durumu	Yemekhane alanı, mutfak alanı, Benmari alanı ,oturma alanı
Kiralanan şeyin ne için Kullanılacağı	: Kiralanan yer ekte yer alan Yemekhane Teknik Şartnamesine / Sözleşme İşletme Koşullarına uygun kullanılacaktır.
<b><i>Kiralanan şey ile beraber teslim olunan demirbaş eşyanın beyanı</i></b>	
<b><i>KİRACIYA TESLİM EDİLEN DEMİRBAŞLARVE KULLANIM ÜRÜNLERİ EKTE YER ALMAKTADIR.</i></b>	

- 1) 24.12.1980 gün ve 2361 sayılı Kanunla değiştirilen 193 Gelir Vergisi Kanununun 70, 94, 106. maddeleri gereğince: Tüccar, serbest meslek erbabı ve Çiftçiler, Ticari, Mesleki ve zirai işleri ile ilgili olarak yaptıkları kira ödemelerinden % 25 oranında gelir vergisi tevkifatı yaparak vergi dairesine yatıracaklardır.
- 2) 488 sayılı Damga Vergisi Kanununun 21.11.1980 gün ve 2344 ve 2367 sayılı kanun gereğince: Mal sahibi ve kiracı % 01,5, kefil için % 07,5 olmak üzere mukavele müddetine göre bütün kira bedelinin binde 9 nispetinde damga pulu yapıştırılacaktır.

## HUSUSİ ŞARTLAR

### I- KİRALANAN YER:

İşbu kira sözleşmesi ile kiralanan yerler aşağıda sıralanmıştır.

a) **Dudullu Yerleşkesi Adres:** Dudullu OSB Mah.Nato yolu Cad .No:265/1 Dudullu Organize San. Sitesi Ümraniye /İSTANBUL

Yerleşkeler içinde kalan **Dudullu Yerleşkesi için toplam** 315 m2 aktif üretim mutfak alanı 60 m2

Benmari alanı ile 625 m2 Yemekhane oturma alanı

Yemekhane oturma alanı kiralanan yerler kiraya veren tarafından revize edilebilir.

Kiracı kira müddeti boyunca yukarıda yazılı tüm taşınmazları birlikte kiraladığını, kira müddeti boyunca (yenilenmesi halinde yenilenen yıllar için de geçerli olmak üzere) taşınmazlardan birinin ayrılmasını istemeyeceğini, tek taşınmazı tahliye etmeyeceğini bu nedenle kira bedelinin düşürülmesini istemeyeceğini aksine hareket tarzının akde aykırılık teşkil edeceğini buna karşılık kiraya verenin müspet/menfi tüm zararını karşılayacağını peşinen ve gayrikabirücu beyan, kabul ve taahhüt eder. Bunun yanı sıra kiraladığı yerlerin hiçbirisinin işletmesinden sarfinazar edilemez birbirinden ayrılmasını isteyemez.

### II-KİRA BEDELİ VE ÖDEME ŞEKLİ

Aylık kira bedeli ilk yıl için KDV HARİÇ aylık .....

...TL ( olup, Her ayın 1 ila 5'i arası peşin olarak banka hesabına ödenecektir. İşbu bedel, takip eden yıllar kira bedelleri bir önceki kira yılı Tüketici Fiyat Endeksindeki (TÜFE) 12 aylık ortalamaları değişim oranına göre artırılacaktır.

### III-KİRA SÖZLEŞMESİNİN BAŞLANGICI

Kira sözleşmesi.....2022 tarihinden itibaren başlar.

### IV-KİRA SÖZLEŞMESİNİN SÜRESİ

Kira ,sözleşmesi **3 yıl için yapılmıştır. 3 yıllık süre sonunda kira sözleşmesi ayrıca bir ihbar ve ihtara gerek kalmaksızın kendiliğinden sona erecektir.**

### V-KİRALANANIN KULLANIMINA İLİŞKİN DİĞER ŞARTLAR

1 – Kiralanan yer, ahara devir, ciro ve temlik edilemez, kısmen dahi olsa başkasının istifadesine terk edilemez, işyeri amacı dışında kullanılamaz. Yemekhane Teknik Şartnamesi / Sözleşme İşletme Koşulları işbu sözleşmenin ayrılmaz parçası olup, içeriği kira sözleşmesinin özel şartlarına dâhildir. Kiralanan yer ekte yer alan Yemekhane Teknik Şartnamesine / Sözleşme İşletme Koşulları uygun kullanılacaktır. Yemekhane Teknik Şartnamesi / Sözleşme İşletme Koşulları 'nın herhangi bir maddesine aykırılığın işbu kira sözleşmesine de aykırılık teşkil edeceği ve tahliye sebebi olarak kabul edileceği hususunda taraflar mutabık kalmışlardır. Kiralanan yerlere dair demirbaş ekipman ve kullanım ürünleri ihale dokümanların da ayrıca belirtilmiş olup kiracı eksiksiz olarak teslim alınmıştır.

2-Sözleşmede belirlen Kiracılık sıfatı yalnız.....'ne ait olup sözleşmenin tarafı değiştirilemez, alt kiralama yapılamaz.

3- Kiralanan yerin emlak vergisinden gayri her türlü giderler kiracı tarafından sürelerinde ödenecektir. Giderlerin süresinde ödenmemesi halinde, kiraya veren tarafından yazılı olarak 15 gün süre verilecek, giderlerin yazılı bildirme rağmen ödenmemesi halinde kiracı temerrüde düşmüş olur ve kira bedeli gibi tahliye sebebi gibi kabul edilmiştir.

4- Kiracı kiraladığı yeri, kendi malı gibi kullanmaya, bozulması ve vasıflarını ve itibarını kaybetmemesi için her türlü özeni gösterip önlemi almaya mecburdur. Kiralanan yerde yangıcı –patlayıcı –suç teşkil eden ürünler bulunduramaz, kanuna aykırı amaçlar için kullanamaz.

5- Zamanında ödenmeyen kira bedelleri için kiracı aylık %5 oranında gecikme faizi ödemeyi kabul ve taahhüt eder, ayrıca bir kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde bulunduğu döneme ait tüm kiralara muacceliyet kesbedecektir. Kira müddeti sona ermeden tahliye talep eden kiracı peşin ödediği kiralara iadesini talep edemez. Kiracı bunu şimdiden kabul ve taahhüt eder.

6- Kira bedellerinin ödenmesini kiraya verenin belirteceği yere yapılacak olup, Kiraya veren ödeme yerini kiracıya ödeme tarihinden 7 gün önce yazılı olarak bildirmek suretiyle her zaman değiştirebilir.

7- Kiracı 3 (üç) ay önceden bildirmek suretiyle kiralananı tahliye edebilir. Tahliye için bildirim yapılması halinde içinde bulunduğu döneme ait tüm kira bedellerini ödeyeceğini peşinen ve gayrikabili rücu beyan, kabul ve taahhüt eder. Tahliye için bildirim yapan kiracı, kiralananın yeniden kiraya verilmesi için kiralanan yeri görmeye gelenlere engel olmayacaktır.

Sözleşme süresini sona ermeden önce kiralayan 3 (üç) ay önceden bildirmek suretiyle sözleşmeyi tek taraflı olarak feshedebilir. Kiracı bu durumda kiralayandan hiçbir hak ve talepte bulunamaz.

Kiralayanın mülk sahibi ile akdettiği ana kira sözleşmesinin sona ermesi halinde bu sözleşmede kendiliğinden sona erecek olup, bu durumda taraflar hiçbir hak ve talepte bulunmayacaklarını gayrikabili rücu beyan, kabul ve taahhüt eder.

8- Kiracı, Kiralanan yer ile ilgili Doğalgaz elektrik –su giderleri için sayaç taktıracak ve bu bedellerin ödenmesinden sorumlu olacaktır. Gerekirse ekstra havalandırma sistemi kiracı tarafından karşılanacaktır. **Bu giderlerin, kira bedellerinin ödenmesinin ve demirbaş hasarlarının teminatı olarak KDV DAHİL 6 aylık kira bedeli kadar kesin Teminat mektubunu ya da KDV DAHİL 6 aylık kira bedeli kadar nakit teminatı kiraya verene teslim edecektir.** İşbu teminat mektubu her yıl kira bedelindeki artış nispetinde arttırılacaktır. Yeni teminat mektubu eski teminat mektubunun süresinin dolmasından evvel en geç 10 gün önce yenilenmediği takdirde, kiraya veren teminat mektubunu paraya çevirme hakkına sahiptir.

Kiralanda ve demirbaşlarda bir hasar meydana geldiğinin kiraya veren tarafından tespit edilmesi halinde ya da kira bedellerinin ödenmemesi halinde işbu hasar derhal kiracı tarafından giderilecek, kiracıya yazılı olarak muayyen bir süre verilerek bu hasarın giderilmesi gerektiği bildirilecek aksi takdirde teminat mektubu başkaca bir ihtara yahut protestoya lüzum kalmaksızın hasar bedeli kadar talep edilecektir. Kiracı tarafından her yıl için yeniden teminat mektubu verilmediği takdirde işbu husus kira sözleşmesine aykırılık teşkil edecektir.

9- Kiralanan Yer sadece resmi, kanuni ve akdi olarak izin verilen amaçlar için kullanılacaktır. Kiracı'nın işini icra etmesine ve Kiralanan Yer'in kullanımına dair olan tüm izinler ve diğer gerekli resmi izinler Kiracı tarafından masrafları kendisine ait olmak üzere alınacaktır.

Kiraya Veren'in, Kiralanan Yerde bazı faaliyetlerin icrası için vereceği olası izinler, bu faaliyetlerin uygulanması hususunda her ne suretle olursa olsun gerekli idari izinlerin sağlanması anlamında Kiraya Veren'in hiç bir garantisi ve teşebbüsünü gerektirmemektedir. Bu itibarla Kiraya Veren söz konusu izinlerin verilmemesi ya da bunların iptalleri halinde hiç bir sorumluluk üstlenmemektedir. Kiracı gerekli izinleri alamazsa dahi kira ödemeye devam edecektir. Bu durumda kısa süre hariç kapalı kalması halinde kiraya verenin akti fesih ve tahliye etme hakkı saklıdır. Kiralanan yer ile ilgili her türlü resmi kuruluştan alınacak izin ruhsat v.s gibi işlemler kiracı tarafından tamamlanacak olup, bu işlemlerin tamamlanmamış olması kira bedellerinin ödenmesine engel değildir.

10- Kiracı dekorasyon, inşaat ve teknik işler için Dekorasyon ve Teknik Şartnamesine uygun yapılacağını kabul ve taahhüt eder. Dekorasyon Teknik Şartnamesinde Kiralanan Yerin mimari olarak nasıl düzenleneceği ve elektrik ve mekanik tesisatının nasıl tesis edileceği tarif edilmiştir. Kiracı, kiralayanın talimatlarına uymak ve tadilatla başlamadan önce dekorasyon uygulamalarını 20 günlük makul süre içinde Kiraya Veren'e yazılı olarak onaylatmakla yükümlüdür. Kiracı her ne amaç ile olursa olsun, Kiralanan Yerin kat düzlemi dışında herhangi (asma kat yapılması, çekme kat yapılması, depo yapılması, asma tavan üstüne malzeme konulması, depolanması) bir seviyede kullanımının yasak olduğunu kabul eder.

Kiracı, dekorasyon uygulama projelerini 20 gün süre içerisinde Kiraya Verene onaylatmazsa ve dekorasyona başlamaz ve süresinde bitiremez ve ek sürede de bitiremezse Kiraya Veren sözleşmeyi fesih etmeye, yeri başkasına kiraya vermeye, bu arada boş kalma sebebiyle veya daha düşük kiraya verilmesi halinde kayıp kirayı talebe yetkili ve muhtardır.

Kiralanan yer içinde yapılmak istenen her türlü tadilat kiralayana bildirim yapılmak ve onay alınmak suretiyle gerçekleştirilebilir. Onay alınmaksızın gerçekleştirilen tadilatlar kira sözleşmesine aykırılık teşkil eder ve sözleşmenin feshi sebebidir. Kiracı bu hususu şimdiden kabul beyan ve taahhüt etmiştir. Kiracı en geç ...../.....**2022 tarihinde** tüm tadilat ve dekorasyonu tamamlamakla yükümlü olup gecikilen her gün için kira bedelinin %5 i kadar günlük cezai şart bedeli ödeyecektir.

11- Kiracı, sözleşme ekinde bulunan demirbaş listesini eksiksiz haliyle sözleşme sonunda kiraya verene teslim edecektir. tahliye sebebi olup, sigorta poliçesinin bir suretini kiracı kiraya verene teslim Kiracı işbu demirbaşları sigorta ettirmek yükümlülüğündedir. Sigorta ettirmemesi edecektir. Kiracı yazılı izinle yapacağı tadilatlar için kiralayandan hiçbir nam altında bedel talep edemez. Tahliye halinde yapılanlar kiraya verenin tercihinin göre bila bedel terk veya eski hale iade olunacaktır Kiralanan yer içinde yapılan her türlü tadilat masrafı kiracıya ait olup, hiçbir nam altında bedel istenemez. Kiralananın tahliyesi halinde kiraya verenin tercih ve yazılı talebi ile yapılan tadilatlar ana gayrimenkulde bila bedel bırakılacak yahut her hangi bir hasar /ziyana sebebiyet vermeksizin kiracı tarafından sökülerek kiralanan eski hale getirilerek bırakılacaktır. **Mecurun eski hali fotoğrafla ispat olunacaktır.** Tahliye halinde teslim tesellüm belgesi düzenlenmediği takdirde kiralayanın her türlü zararını talep hakkı saklıdır.

12- Kiracı kira tespiti davası açamaz. Bu hakkından şimdiden feragat etmiştir.

13- Kiracı, kira sözleşmesi kapsamındaki yükümlüklerinin (ödenmeyen kiralar, masraflar, muhtemel hasarlar, demirbaş kayıp ve hasarları, idari para cezaları ve sair ile işbu sözleşmesinden kaynaklanan diğer her türlü yükümlülük) yerine getirilmesi için **taşınmaz kiralama bedeli nedeniyle** verilen .....TL (.....**Türklirası**) tutarında **kesin ve 1 yıl süreli teminat mektubunu** kiraya verene teslim edilecektir.

İşbu teminat mektubu müteakip yıllarda kira ilişkisinin devam etmesi halinde kira bedelinde artış nispetinde arttırılacaktır.

**Teminat mektubu süresinin dolmasından en az 1 ay önce yenisiyle değiştirecek ya da süresinin en az 1 yıl daha uzatılacaktır.** Teminat mektubunun süresinin dolmasından evvel yenisinin kiraya verene sunulması ya da süresinin uzatılmaması halinde kiraya veren teminat mektubunu paraya çevirme hakkına sahip olduğu gibi işbu durumun kira sözleşmenin fesih sebebi olduğunu kiracı gayrikabilirücu peşinen kabul, beyan ve taahhüt eder. Teminat Mektubunun her ne sebeple olursa olsun paraya çevrilmesi halinde kiracı 15 gün içinde aynı mahiyette teminat mektubunu kiraya verene sunmakla yükümlüdür.

Teminat Mektubunun paraya çevrilmesi halinde Kiralananda ve demirbaşlarda bir hasar meydana geldiğinin kiraya veren tarafından tespit edilmesi halinde ya da kira bedellerinin ödenmemesi halinde işbu hasar derhal kiracı tarafından giderilecek, aksi takdirde teminat mektubu bozdurularak kiraya veren tarafından hasar bedeli irad kaydedilecek, bakiye kısım için kiracı tarafından 3 gün içinde ek teminat mektubu yahut nakit teminat verilmediği takdirde işbu husus kira sözleşmesine aykırılık teşkil edecektir. Kiracılığın devamı müddetince hiçbir borcun depozitodan mahsubu istenemez.

Teminat mektubu, kira sözleşmesinin sona ermesi halinde kiralananın hasarsız olarak teslim edilmesi ile kiracının herhangi bir borcunun olmadığına karşılıklı varılacak mutabakat çerçevesinde tespit edilmesine ve devredilen ruhsatların geri devredilmesine müteakip iade olacaktır.

14- Kira sözleşmesinden kaynaklanan damga vergisi kiracı tarafından ödenecektir. Damga vergisini kiraya verenin ödemesi halinde, kiraya veren ödediği miktarı kiracıya rücu etme hakkına sahiptir.

15- İşbu kira sözleşmesi ile ilgili her türlü hukuki itilafın hal mercii İSTANBUL-Anadolu MAHKEMELERİ VE İCRA DAİRELERİ' dir.

Mezkûr işyeri iki tarafın rızasıyla ve yukarıda yazılı şartlarla kiralananmış olduğuna dair bu kontrat 2 nüsha olarak İSTANBUL' da.....2022 tarihinde tanzim ve teati edilmiştir.

<b>KİRACI</b>	<b>KİRAYA VEREN</b>
	<b>DOĞUŞ ÜNİVERSİTESİ</b>
<b>MÜŞTEREK ve MÜTESELSİL KEFİL</b>	

**EK-** Yemekhane Teknik Şartnamesi

**KEFİLE EL YAZISI İLE YAZDIRILACAK-TARİHİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ AYNI OLACAK**

.../.../.... tarihli kira sözleşmesinden kaynaklanacak kira borcu, demirbaş hasarları, idari para cezaları ile diğer doğmuş ve doğacak borçlardan asıl borçlu..... İle birlikte müşterek ve müteselsil kefil sıfatı ile .../...../..... Tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 10 yıl süre ve 5 yıllık KDV Dahil Toplam kira bedeli olan .....TL ile sınırlı olmak üzere müşterek ve müteselsil kefil olarak sorumlu olduğumu kabul, beyan ve taahhüt ederim. .../.../....

AD-SOYAD  
TC KİMLİK NO  
İMZA