

TAŞINMAZ MAL KİRALAMA TEKNİK ŞARTNAMESİ

Referans No: 2023/ KİRA B1 KAFE

1.AMAÇ

Bu Şartnamenin amacı, tapunun İstanbul İli Bakırköy İlçesi 2. Bölge Kartaltepe Mahallesi İstanbul Yolu Edirne Asfaltı 52 pafta 62 ada 17 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkulde bulunan T.C. İstanbul Kültür Üniversite'si Ataköy Yerleşkesinde yer alan ve EK-1 de krokide taralı alan olarak gösterilen 375 m2 büyüklüğündeki kafeterya alanının idari, akademik kadro ve öğrencilere Yüklenici tarafından kafeterya ve restoran hizmeti verilmek üzere İdare tarafından 3 yıl süre ile kiraya verilmesi işine ilişkin usul ve esasların belirlenmesidir.

2.İŞİN KONUSU

tapunun İstanbul İli Bakırköy İlçesi 2. Bölge Kartaltepe Mahallesi İstanbul Yolu Edirne Asfaltı 52 pafta 62 ada 17 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkulde bulunan T.C. İstanbul Kültür Üniversite'si Ataköy Yerleşkesinde yer alan 375 m2 büyüklüğündeki kafeterya alanının 3 yıl süre ile kiraya verilmesi ve kiralayanın belirtilen adres ve yerde istihdam edeceği hizmet personelleri ile gerekli cihaz, ekipman, donanım ve demirbaşları ile T.C. İstanbul Kültür Üniversitesi öğrencileri ile idari ve akademik personellerine tüm yiyecek ve içecek hijyen kurallarına riayet ederek yeme-içme ve gıda satışı (kafeterya ve restoran) hizmeti vermesi.

3.TANIMLAR

3.1.İDARE: T.C. İstanbul Kültür Üniversitesi

3.2.KİRACI: İdare'nin iş bu teknik şartnamede ve ihale dokümanlarında belirtilen hususlar dâhilinde T.C. İstanbul Kültür Üniversitesi Ataköy Yerleşkesinde mukim kafeteryasını ihalesi üzerinde kalarak sözleşmeyi imzalayarak kiralayacak olan

4.GENEL ŞARTLAR

4.1. Hizmet Personeli İstihdam Etmek

- Kiracı, yemek salonlarında İdare'de ki yetkili yöneticiye karşı sorumlu olacak bir şef ve gıda teknikeri bulunduracaktır.
- Kiracı, yemek salonunda çalıştırdığı tüm personelini kendisi temin edecek, personel

özgeçmiş, sabıka kaydı ve portör muayenesi ile ilgili belgeleri önceden İdare'ye teslim edecektir.

- Kiracı, çalıştırdığı Personelin Sağlık Bakanlığınca istenen portör, röntgen vb. sağlık kontrollerini periyodik olarak yaptıracak ve sonuç raporlarını İdare'ye ibraz ederek sorunlu personeli işten çıkartacaktır.
- Kiracı, bünyesinde ki personelden sorumlu olup İdare yetkili yöneticisi tarafından çalışması, disiplini, verimi yetersiz olduğu müşahede edilen personeli derhal değiştirecektir
- Kiracı, personelinin yemek salonunda meydana gelebilecek her türlü kaza veya zehirlenmelere karşı koruma ve ilk yardım konusunda eğitecek, yemek salonunda bulunması gereken ilk yardım malzemeleri ve yangın söndürücüleri eksiksiz olarak temin edecektir
- Kiracı çalıştırdığı personelin çalıştığı yerde veya binada vereceği her türlü zararı tazmin etmeyi kabul eder.
- Kiracı, kafeteryada görevli personelin her türlü özlük hakkından sorumludur.

4.1.1. Hizmet personelinde aranacak şartlar;

- Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmalıdır.
- Arşiv araştırması ve sabıka kaydı temiz olmalıdır.
- Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı bir yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da affa uğramış olsa bile devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu işleyişine karşı suçlar, cinsel dokunulmazlığa karşı suçlar, kamu düzeninin sağlığına karşı suçlar, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama, kaçakçılık veya fuhuş suçlarından mahkûm olmamalıdır.
- İdare'nin hizmet personelinin alımı hususunda verdiği onay, İdare'ye personelle ilgili hiçbir yükümlülük getirmeyeceği gibi bu yükümlülükler tamamen Kiracı'ya ait olacaktır.
- Kiracı, bu işi yaparken, hizmet verdiği kesimin üniversite ve öğrenci camiası olduğunu hiç unutmayacak; malzeme kalitesi yanı sıra hizmet verirken insan ilişkileri bakımından da kaliteye önem verecektir. Personelini de bu konuda eğitecek ve uyaracaktır.

4.2. Kiracının Taşınmaz ile ilgili Yükümlülükleri

- Kiracı, yemek servisi için gerekli cihaz, ekipman ve sarf malzemeleri kendisi temin edecektir.
- Kiracı, teslim aldığı ve hizmet verdiği alanı hijyen kuralları çerçevesinde temiz olarak muhafaza edecektir.
- Kiracı satacağı ürünlerle ilgili İdare'nin onayını alacaktır. Sözleşme süresince İdare'nin bazı

yiyecek ve içeceklerin satışını durdurma yetkisi olacaktır.

- Kiracı kiralanan yer ile ilgili elektrik, su, doğalgaz, telefon ve sair masrafları ödeyecektir.
- Kiralanan ile ilgili olarak ileride doğabilecek her türlü genel yönetim giderleri kiracıya aittir. Kiralanan yere ait elektrik, su, doğalgaz, telefon ve sair masraflarını kiracı adına olacak ve tüketim bedelleri de kiracı tarafından ödenecektir. Taşınmazın kullanıma ilişkin katı atık toplama ve bertaraf ücretleri ile her türlü katılım payı kiracı tarafından ayrıca ödenecektir.
- Kiracı kiralanan yerde gerçekleştireceği mal giriş ve çıkışlarını ve bu sevkiyatı yapacak vasıtaların geliş, yükleme, boşaltma ve gidişlerini Üniversite yönetimince belirlenen şekil, şart ve zamanlarda yapmayı kabul, beyan ve taahhüt eder. Kiracı, malların geliş, yükleme, boşaltma ve taşınmaları sırasında vermiş olduğu tüm zararları ödemeyi peşinen kabul ve beyan eder.
- Ortak giderlerden taşınmaza isabet eden kısım Kiracı tarafından ödenir. Çevre vergisi KİRACI' Ya aittir. Ortak giderler ile (kalorifer, yakıt, bakım, temizlik, aydınlatma, kapıcı, bekçi, asansör bakım onarım ve bunun gibi) Kiracı'nın kendi kullanımından dolayı ortaya çıkan giderleri Kiracı ödemekle yükümlüdür. Kiracı, İdare'nin kendisine tebliğ ettiği gider miktarını ödeyeceğini iş bu sözleşme ile geri dönülemez şekilde kabul, beyan ve taahhüt eder. Ödemelerin yapılmaması halinde İKÜ sözleşmeyi her türlü yasal hakları saklı kalmak koşulu ile tek taraflı fesih edebilir.
- Kiracı, kira sözleşmesi devam ettiği süre içerisinde ve kira süresinin sonunda kira bedelinde ve teminat miktarlarında tenzil talebinde bulunmayacağını peşinen kabul ve taahhüt eder.
- Kiracı her zaman İdare'nin yetkili elemanlarınca denetlenmesine izin vermek zorundadır. Kiracı, İdare tarafından düzenli olarak denetlenecek olup, tespit edilen kusurlar Kiracı tarafından derhal düzeltilecektir.
- Kiracı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarını, ilgili mevzuat ve yönetmeliklere uygun olarak almak ve İdare'ye beyan etmek zorundadır.
- Geçmiş ay ve aylara ilişkin kira borcu bulunan kiracının ödediği kira, önceki aylara ait kiralara ödendiği anlamına gelmez. Kiracı ödediğini iddia ettiği ay kira bedeline ilişkin makbuz veya banka dekontu ibraz etmedikçe kiralayanın her türlü kayıtlarının esas olacağını kabul etmektedir.
- Kiracı, İdare'nin yazılı muvafakati olmaksızın kiralanan yeri kısmen ve tamamen başkasına kiralayamaz, kullanım hakkını ve sözleşmeyi bir başkasına devredemez, hiçbir şekilde başkasına işgal ettiremez, kullandıramaz, iş ortağı ve kar ortağı alamaz.
- Kira konusu dükkân boş tutulamaz, depo olarak veya şartnamede belirtilen amaç dışında kullanılamaz. Kira sözleşmesinin imzalanmasından itibaren en geç 30 gün içinde işletmeye açılacaktır. Kiralanan taşınmazın kiracının kendisinden kaynaklanan bir sebeple kullanılmaması veya sınırlı olarak kullanılması halinde kiracı, kira bedelinin indirilmesini

isteyemez, kiracı kira bedelini tamamen ödemekle yükümlüdür.

- Kiracı, sözleşme süresinin bitiminden önce kiralananı geri verdiği takdirde, Kiracının İdare'ye vermiş olduğu kesin teminat İdare'ce gelir kaydedilir.
- Kiracı kiralananı İdare'ye temiz ve sağlam olarak teslim edecektir. Kiracı ayıplı ve kötü kullanımdan dolayı doğan her türlü zarar ve ziyarı tanzim edeceği gibi, ihale süresince kullanımdan doğacak koruma, bakım ve onarım giderlerinin tamamı kiracıya aittir. Kiracı kira sözleşmesinin sona ermesi ve/veya taşınmazdan tahliyesi halinde bakım ve onarım giderleri için İdareden hiçbir hak ve alacak talep etmeyecektir.
- Kiralanan yerde, İdarenin yazılı izni olmaksızın, tadilat ve değişiklik yapılamaz. Yapımına İdarece muvafakat edilen eklenti ve değişikliklerin de yasa ve yönetmelik ile İdare tarafından belirlenen hüküm ve standartlara uygun olması, yerin statik yapısını zedelememesi şarttır. Ayrıca Kiracı bu koşullara uymayan her türlü ilave ve değişikliklerden doğan zarar ve ziyarı tanzim ile kiralanan yeri eski haline getirmekle yükümlüdür. Sayılan koşullara uygun her türlü ilave ve değişiklik, kira sözleşmesinin sona ermesi ve/veya tahliye anında hiçbir hak ve alacak ileri sürülmeksizin İdare'ye terk edilir.
- Kiracı kiralanan taşınmazı mahallindeki görünümü bozucu ve önemini azaltıcı şekilde kullanamaz. Kiracı kiralananın önünü ve varsa kamuya ait kaldırım ve sahanlıkları, vitrin, tezgâh, malzeme ve benzerleri ile işgal edemez. Ayrıca çevreyi rahatsız edecek şekilde gürültü ve kötü kokulu faaliyetlerde bulunamaz, patlayıcı ve yanıcı maddeler bulunduramaz; komşularını rahatsız edici faaliyetlerde bulunamaz.
- Kiracı kiralanan taşınmazdaki işletme faaliyetini yürürlükteki mevzuata ve İdare tarafından getirilecek, kurallara uygun olarak sürdürmek zorundadır.
- Kiracı kiraladığı yerin çevresine herhangi bir eşya, malzeme, benzerlerini koyamaz. İdare yönetiminin düzenle ilgili uyarı ve ihtarlarına uymak zorundadır, kendisinden istenilen hususları teminle mükelleftir. Kiracının bu madde hükmünde yer alan hususlara aykırı davranışı nedeniyle kiralayanın gerek doğrudan uğradı zararlar ve gerekse 3. şahısların uğradığı zararlardan dolayı bir zarara uğraması halinde İdarenin tüm bu zararlara ilişkin rücu hakkı saklıdır.
- Taşınmaz kafeterya ve restoran olarak kullanılacaktır. Kiracı, kiralanan taşınmazı iş bu şartnamede yazan kullanım amacı dışında kullanamaz. Kiracının, kiralanan yerde iş bu sözleşmede yazan kullanım amacı dışında bir kullanım yapması halinde İdare'nin, kira sözleşmesini tek taraflı olarak fesih etme ve kiracıyı tahliye etme hakkı saklıdır.

4.3. Kiraya İlişkin Yükümlülükler

- Kiralanan yer ile ilgili ihale muhammen bedeli, geçici teminatı, kesin teminatı ve depozito bedelleri aşağıda belirtildiği gibidir.
- Tapunun İstanbul İli Bakırköy İlçesi 2. Bölge Kartaltepe Mahallesi İstanbul Yolu Edirne Asfaltı 52 pafta 62 ada 17 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkulde bulunan T.C. İstanbul Kültür Üniversite'sinde yer alan ve EK-1 de krokide taralı alan olarak gösterilen 375 m2

büyükluğündeki kafeterya alanının geçici teminat bedeli **muhammen bedel olan 57.890,04 TL/Ay x 12'nin %3 'ü kadardır.**

- Kiracı'dan sözleşme yapılmasından önce toplam **1 yıllık kira bedeli** üzerinden hesaplanmak suretiyle **%6 oranında kesin teminat** alınacaktır.
- Kiracı'dan ihalede teklif ettiği aylık kiranın **üç katı oranında "Depozito"** alınacak olup, kira bedellerinin zamanında ödenmemesi veya kiracı tarafından taşınmaza zarar verilerek zararın tazmin edilmemesi durumunda kira borçları ve tespit edilen zarar miktarı mahkemeden herhangi bir karar alınmasına gerek olmaksızın **depozitodan tahsil edilecektir.**
- Kiracı, herhangi bir bildirim gerek olmaksızın ikinci ve izleyen yıllar kira bedelleri, bir önceki yıla ait kira bedelinin yıllık bir önceki yılın aynı ayına göre ilan edilecek Tüfe oranında arttırılması suretiyle ödeyecektir. Aylık kira bedelleri her ay ait olduğu ayın birinci günü İdare'nin banka hesabına nakit olarak ödenecektir. Her ne şekilde olursa, olsun zamanında ödenmeyen kira bedellerine, AYLIK %5 oranında gecikme faizi uygulanır. Kira bedelinin zamanında ödenmemesi nedeniyle sözleşmenin feshi halinde kiracının vermiş olduğu **kesin teminat gelir kaydedilir.**

İDARE

KİRACI