

KİRA SÖZLEŞMESİ

MADDE 1 - TARAFLAR VE TANIMLAR

- KİRALAYAN : İstanbul Yeni Yüzyıl Üniversitesi
Yılanlı Ayazma Caddesi No:26 Cevizlibağ Zeytinburnu İstanbul adresinde yerleşik
- KİRACI :
"Maltepe Mah. Yılanlı Ayazma Cad. No : 26 Cevizlibağ-
Zeytinburnu/İSTANBUL" adresinde yerleşik
- KİRALANAN : KİRALANANDAN maksat, KİRACI'ya Üniversite'nin Cevizlibağ Kampüsü'nde bulunan "Maltepe Mah. Yılanlı Ayazma Cad. No : 26 Cevizlibağ-
Zeytinburnu/İSTANBUL" adresinde bulunan 1. Nolu dükkan 153,61 m²'lik,2 nolu dükkan 88 m² ve Bayrampaşa Kampüsünden bulunan 3 nolu dükkan. Kiralananın daha önceden verilmiş bulunan bağımsız bölüm numarası değiştiği takdirde kiralanan yer konusunda krokide tanımlanmış alan esas alınır. Kiralananın bu sözleşmede belirtilmiş olan alan ölçüsü, cephe çizgisinden başlayarak duvarların orta ekseninden geçen hattın sınırladığı alandır.
- KEFİL :
- SÖZLEŞME : Kiralanan tanımında yapılmış Dükkan ile ilgili Kiralayan ve Kiracı arasında akdedilmiş işbu kira sözleşmesi.
- TARAFLAR : "KİRACI" ve "KİRALAYAN" birlikte "TARAFLAR" olarak anılacaktır.

MADDE 2 - KULLANIM AMACI

- 2.1** "KİRACI", "KİRALANANI" "YÜZYIL CAFE " tabelası altında cafe amacı ile kullanacaktır. "KİRALANAN" bu amacın dışında hiçbir şekilde, depo, showroom olarak kullanılamaz ve kullandırılmaz. "KİRALANAN"ın belirtilen amaç dışındaki her türlü kullanımı sözleşmeye aykırılık teşkil edecek olup, "KİRALAYAN" açısından haklı nedenle derhal fesih sebebidir.
- 2.2** İş bu kiralanan dükkan ile ilgili müşteri trafiğini olumlu etkileyecek şekilde "KİRALANANIN" konumunda bir değişiklik yapılması gerekiyorsa KİRALAYAN yeni dükkanın konumu "KİRACIYA" yazılı olarak bildirmek suretiyle ve tüm taşınma masrafları KİRACI'ya ait olmak koşuluyla konum değişikliği yapılabileceği konusunda taraflar mutabıktır. "KİRACI", "KİRALAYANIN" böyle bir talepte bulunması halinde "KİRALAYANIN" talebini kabûl ederek yerine getirmeyi peşinen Kabul etmiştir. "KİRACI", "KİRALAYANIN" işbu talebini yerine getirmediği takdirde gecikilen her gün için üç günlük kira bedeli tutarındaki rakamı kira bedelinden arı olarak cezai şart olarak ödemeyi ve "KİRALAYANA" ödeyeceğini, bu ceza akçesinin aktin tek taraflı olarak kesin tahliye nedeni olduğunu kabûl ve taahhüt eder.
- 2.3** KİRACI, "KİRALAYANIN" yazılı muvaffakatini almaksızın,"KİRALANANI"her ne sebeple olursa olsun hiç bir özel ya da tüzel kişiye kısmen veya tamamen tahsis edemez, kullanım ya da işletme hakkını devredemez, alt kiralama ilişkisine giremez, işletme adını değiştiremez. Kendi namına, başkası hesabına ticaret yapamaz.
- 2.4**"KİRALANAN" işbu sözleşmede belirtilen amaç dışında kullanılamaz, kullandırılmaz."KİRACI" "KİRALANAN"nın amaç dışı her türlü kullanımı için "KİRALAYAN"ın yazılı muvaffakatini almak zorundadır. Bu konudaki takdir hakkı tamamen "KİRALAYAN"a ait olup "KİRACI", "KİRALAYANIN" muvaffakat vermemesi durumunda hakkın kötüye kullanıldığını iddia edemez, buna dayanarak zarar ve ziyan talep edemez.

2.5"KİRALANANIN" amacı dışındaki her türlü kullanımı sözleşmeye aykırılık teşkil eder. İşbu akde aykırılık sebebiyle "KİRALAYAN" "KİRACININ" tahliyesi ile birlikte kira yılı sonuna kadar kira bedellerini talep etme hakkına sahiptir.

MADDE 3 - KİRALANANIN TESLİMİ ve DEKORASYON

- 3.1.** Taraflar,"KİRALANANIN" dekorasyon projelerini "KİRALAYANIN" onayına sunacağını ve bu projelerin 7 gün içinde onaylanmasını müteakip, dükkanın açılış tarihinde "KİRALANANI" tam olarak işletmeye açacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 3.2.** "KİRACI", "KİRALANANI" sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren 25 gün içerisinde açmaması veya açamaması halinde, "KİRALANANI" açtığı tarihe kadar geçen süredeki hergün için kira bedelinden ayrı ve bağımsız olarak ve onunla birlikte bir günlük kira bedeli kadar meblağı cezai şart olarak ödemeyi kabul, beyan ve taahhüt eder. Kira ödeme yükümlüğü ve genel gider ödemeleri sözleşme imzası ile başlamaktadır.
- 3.3.** "KİRACI" tarafından "KİRALANAN"da yapılacak her türlü imalat, tesisat, tadilat ve dekorasyon giderleri ile bu işler için resmi makamlardan gerekli olan ruhsat ve izin belgesinin temin edilmesine ilişkin hususlar "KİRACININ"yükümlülüğündedir."KİRACI", bu tür işler ve masraflar nedeniyle "KİRALAYANDAN" her hangi bir takas, mahsup ve/veya tazminat talebinde bulunmayacağını, "KİRALANANDA"yapılacak imalatlardan elektrik tesisatı ve panosu, zemin döşemesi, asma tavan, vitrin camları, kapı, kepenk, havalandırma kanalları, sprinkler sistemi gibi müteakim cüz niteliğinde olan sabit elemanların mülkiyetinin "KİRALAYANA" ait olacağını, tahliye halinde bu tür imalatları olduğu gibi bırakacağını ve bu imalatlar nedeniyle her hangi bir bedel, takas, mahsup veya tazminat talebinde bulunmayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

MADDE 4 - SÖZLEŞME SÜRESİ

- 4.1.** Sözleşme başlangıç tarihi 12.09.2024 tarihidir.
- 4.2.** Kira başlangıç tarihi 12.09.2024 tarihidir. Ancak kiralanda tadilat yapılacağından ilk ay (12.09.2024-12.10.2024 tarihleri arasındaki ilk ay) kiranın yarısı ödenecektir. Ayrıca, Ağustos ve Temmuz ayları tatil dönemi olup öğrenci yoğunluğu düşük olduğundan bu aylarda da (Ağustos ve Temmuz) kira bedelinin yarısı ödenecektir.
- 4.3.** Sözleşmenin süresi; sözleşme başlangıç tarihinden itibaren 1 (bir) yıl olup 12.09.2025 tarihinde sona erecektir.
- 4.4.** "KİRACI"; sözleşme süresine istinaden kira sözleşmesini sona erdirmek isterse sözleşme süresinin bitiminden en az 3 (üç) ay önce "KİRALAYANA" yazılı bildirimde bulunmak zorundadır. Taraflar aralarındaki kira münasebetini devam ettirmek isterlerse, varacakları yazılı mutabakata göre yeni dönemin kira bedelinin tespit edileceğini ve sözleşmenin diğer hükümlerinde de mutabık kalarak yeni dönem için yeni bir kira sözleşmesinin yapılacağını; yeni bir sözleşme yapılması hususunda yazılı mutabakata varamazlar ise sözleşmenin 5.2. maddesinin tatbik edileceğini ve kira bedelinin sözleşme devam ettiği sürece her yıl artırılarak ödeneceğini Kabul, beyan ve taahhüt ederler. Türk Borçlar Kanunu'nun 344. Maddesinin 3. fıkrası hükmü saklıdır.

MADDE 5 - KİRA BEDELİ ve ARTIŞLAR

- 5.1.** Taraflar kira bedelinin aylık00 TL (..... Türk Lirası)+KDV olarak ödeneceği hususunda mutabıktır.
- 5.2.** "KİRACI", sözleşmede belirtilen kira süresi sona erdiğinde kiralanan boşaltılmazsa, devam eden yıllarda kira bedelinin her yıl TÜFE oniki aylık ortalamalara göre değişim oranında arttırılacağını; kira bedelinin bu şartlarda ödenmeye devam edileceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

5.3

MADDE 6 - KİRA BEDELİNİN ÖDEME ŞEKLİ ve YERİ

- 6.1.** "KİRACI", kira bedellerini, "KİRALAYANIN" banka hesap numarasına nakden yatıracağını,"KİRALAYANIN" yazılı olarak bildirmek suretiyle ödeme yerinde değişiklik yapılabileceğini; kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 6.2.** "KİRACI", Yukarıda belirtilmiş kira bedelini, her ayın 20. gününde belirtilmiş olan ödeme yerine peşin ve nakit olarak ödeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 6.3.** "KİRACI", tüm kira ödemelerine ilişkin faturanın kesileceğini, kira bedeline Katma Değer Vergisini ilave edileceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 6.4.** İş bu sözleşmeden kaynaklanacak damga vergisini ödeme yükümlülüğü KİRACI'da olup, sözleşme imzalanmasını müteakip beyan belgelerini KİRALAYANA ibraz ecektir. KİRALAYAN sözleşmeden doğan damga vergisinin ödenmemesinden dolayı sorumlu sıfatıyla ilgili kuruma yatırdıktan sonra bedelini KİRACIYA fatura eder.
- 6.5.** "KİRACI", kira bedeli ödemelerini geciktirmesi halinde, geciktiği günler için, kira bedeline ilaveten temerrüt faizi olarak aylık % 5 gecikme faizi ödemeyi kabul, beyan ve taahhüt eder."KİRALAYANIN" fazlaya ilişkin (faiz artışından kaynaklanan) talep hakları saklıdır. "KİRACI",bir kira yılı içerisinde iki kez temerrüde düşmesi halinde, her hangi bir ihbar ve ihtara gerek kalmaksızın bir yıllık kira bedelinin muacceliyet kesbedeceğini, kira bedelinin feri'leri ile birlikte yaptığı geç ödemeler dahi temerrüt ve akde muhalefet hükümlerinin uygulanmasını engellemeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 6.6.** KİRACI, kiralanan dükkanın metrekaresine göre orantılanarak bulunacak olan ve KİRALAYAN tarafından kendisine bildirilecek aidat tutarını da ayrıca KİRALAYAN'a ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

MADDE 7 - GÜVENCE BEDELİ

- 7.1. KİRACI", Sözleşmenin imzalanması sırasında "KİRALAYANIN" uğrayabileceği her türlü muhtemel zararlara ve ödenmeyen Kira Bedellerine karşılık olarak KİRALAYAN'a 2 (İKİ) aylık kira bedeli tutarında nakit veya gayrikabili rücu, herhangi bir kanuni merasime, protesto çekilmesine veya üçüncü kişilerin iznini almaya gerek olmaksızın, her türlü def'i ve itirazdan arı olarak, kayıtsız şartsız, ilk yazılı talepte ödemeli, kesin kat'i, 16 ay süreli ve takyidatsız banka teminat mektubu vereceğini; banka teminat mektubu verilmesi halinde teminat mektubunun nakde çevrilmesini engellemek amacıyla herhangi bir ihtiyati tedbir talebinde bulunmayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 7.2. "KİRACI",ödenen güvence bedelini, hiçbir şekilde işleyecek Kira Bedellerine, Ortak Giderlere ve Tüketim Giderleri'ne v.s. diğer ödemelere takas veya mahsup edemeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 7.3. "KİRACI"; güvence bedeli olarak verdiği paraya karşılık "KİRALAYANDAN" herhangi bir faiz, Güvence Bedeli'nin "KİRALAYANDA" kaldığı süre içerisinde içinde paranın değer kaybı v.s. adı altında bir bedel talep edemeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

MADDE 8-KİRALAYANIN HAKLARI

8.1. KİRALAYANIN HAKLARI

- 8.1.1."KİRALAYAN", kira sözleşmesinin yüklediği tüm mali, idari ve sosyal yükümlülüklerin zamanında ve eksiksiz olarak yerine getirilmesini "KİRACIDAN" istemek hakkına sahiptir.
- 8.1.2."KİRALAYAN", ana taşınmazın tümünü ilgilendiren işletme ve yönetimle ilgili her türlü kararı almak, uygulamak, yerine getirilmesini istemek ve denetimini sağlamak hakkına sahiptir.
- 8.1.3. "KİRALAYAN", "KİRACIYA", kampüste yer alan diğer işyerlerinde icra edilen faaliyetlerden dolayı herhangi bir teminat vermekle yükümlü değildir.
- 8.1.4. Ana binaya ait depoların, ortak alanların ve koridorların her türlü kullanım ve işletme hakları "KİRALAYANA" aittir. "KİRALAYAN" bu yerleri kendisi kullanabileceği gibi, geçici veya daimi olarak

satış, teşhir, eğlence, sergi, gösteri, kafeterya yeri gibi benzer ticari veya gayri ticari amaçlarla üçüncü kişilere dilediği bedel ve şartlarla kiraya verebilir.

- 8.1.5. Ana binaya ait otoparkı bizzat veya kiraya vermek suretiyle işletme hakkı ve her türlü geliri "KİRALAYANA" aittir. "KİRALAYAN", otoparkın ücretli veya ücretsiz olması, ücret miktarı, zaman kısıtlaması, çalışma saatleri hakkında dilediği gibi karar almaya yetkilidir.
- 8.1.6. "KİRACI", kiralanda yapacağı ticari faaliyete ilişkin olarak ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli araştırmayı yaptığını, kiralananın konumu, büyüklüğü ve sair fiziki özellikleri ile çevre koşullarını incelediğini, kullanım amacına uygun ve yeterli olduğunu görerek bu sözleşmeyi yaptığını, Üniversite kampüsündeki diğer işyerlerinde kendisiyle aynı veya benzer ticari faaliyetler olabileceğini kabul, beyan ve taahhüt ederler.

8.2. KİRACININ YÜKÜMLÜLÜKLERİ

- 8.2.1. "KİRACI", sözleşmeden ve sözleşmenin eklerinden doğan tüm mali, teknik ve idari yükümlülüklerini eksiksiz olarak zamanında yerine getirmeyi kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 8.2.2. "KİRACI", Üniversite yönetimi tarafından alınan yönetim ile ilgili kararlara aynen uymayı kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 8.2.3. "KİRACI" ve elemanları Merkez'in itibarı ve modern standartları ile bağdaşmayan, görünüm ve eylemlerden kaçınacağını; aksi davranış halinde "KİRALANAN" tarafından yapılacak uyarıları dikkate almayı ve bu uyarılar doğrultusunda hareket etmeyi kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 8.2.4. "KİRACI", kanunların, işletme yönetmeliğinin, görgü kurallarının, ticari teamüllerin, komşuluk vecibelerinin kendisine yüklediği tüm kurallara uyacağını, çalıştırdığı personelinin bunlara aykırı düşen davranışlarından onlarla birlikte müteselsilen sorumlu olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 8.2.5. "KİRACI", "KİRALANANI" en iyi bakım ve onarım durumunda muhafaza edip, tahliye halinde ise boş, hasarsız, temiz, bakımlı ve iyi durumda teslim edeceğini kabul beyan ve taahhüt eder
- 8.2.6. "KİRALANANIN" bulunduğu ana gayrimenkulün mülkiyetinden kaynaklananlar hariç, her türlü vergi, resim, harç ve sair mali yükümlülükler "KİRACIYA" aittir.
- 8.2.7. "KİRACI", kira bedeli ve teferruatın ödenmesi ile işbu sözleşmeden yükümlülüklerini ifa edeceğini ve "KİRALANANI" devamlı faal olacak şekilde eşya, malzeme ve mallarla donatılmış olarak bulundurmamayı kabul, beyan ve taahhüt eder. KİRALAYAN Üniversite'nin personel ve öğrencilerinin yeme-içme ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için, KİRACI kiralayanı sürekli olarak hizmete hazır bir vaziyette bulundurma yükümlülüğünden kaçınmaz. Aksi halde bu durum haklı nedenle fesih sebebi sayılacak ve sözleşme KİRALAYAN tarafından tek taraflı olarak feshedilecek ve bu durumda KİRACI kalan aylara ilişkin kira bedellerinin tamamını ve yıllık sözleşme bedelinin %20'si tutarındaki cezai şartı fesih tarihinden itibaren 3 iş günü içerisinde KİRALAYAN'a ödeyecektir.
- 8.2.8. "KİRACI", işletmesi ile ilgili gerekli yasal yükümlülükleri yerine getirdiğini ve ilgili ruhsat ve izinleri aldığını, iş yeri açılışından en geç 5 gün sonra gerekli izin ve ruhsatların birer örneklerini "KİRALAYANA" teslim edeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder
- 8.2.9. "KİRACI", işletmesi ile ilgili tutması gerekli tüm kayıtları düzenli ve usulüne uygun tutmayı, Yönetim tarafından yapılacak olan denetim ve incelemelerde hazır bulundurmamayı kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 8.2.10. "KİRACI", kira müddeti içerisinde "KİRALAYAN" veya Bina Yönetimi tarafından alınan kararlar doğrultusunda yapılacak dekorasyon değişikliklerini, dekorasyon değişikliği nedeni ile mecur içerisinde yapılacak yer değişikliklerini gayr-ı kabili rücu kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 8.2.11. Dekorasyon değişikliği veya mecur içerisinde yapılacak dekorasyonlar nedeni ile yapılması lazım gelen yer değişikliklerinde, "KİRACI" tarafından işbu sözleşme ile kiralanan metre karesini korumak esas olup; dekorasyonun yarattığı fiziki değişiklik nedeni ile metrekare kullanımında meydana gelebilecek artış ve azalmalarda, kullanım alanına göre yeniden kira değerlemesi yapılır. "KİRACI", yapılan bu kira değerlemesine herhangi bir itirazda bulunmayacağını, bu değerlemeye karşı tespit,

tedbir dâhil herhangi bir hukuki yola müracaat etmeyeceğini gayr-ı kabili rücu kabul, beyan ve taahhüt eder.

- 8.2.12. KİRALAYAN veya Bina Yönetim'i tarafından alınan karar nedeni ile "KİRALANAN" içerisinde yapılacak olan dekorasyon değişikliklerinin tüm masraflarından "KİRACI" sorumludur.
- 8.2.13. "KİRACININ" "KİRALANAN" mecurun genel durumunu ve yürütülen eğitim-öğretim faaliyetini olumsuz biçimde etkileyecek yüksek sesli müzik yayını, vitrin ve/veya iç mekânlara konulan ekranlar vasıtası ile ahlaka ve adaba mugayir görüntülerin yayımı yapması kesinlikle yasak olup; işbu kira sözleşmesinin ihlali ve tahliye nedenidir.
- 8.2.14. "KİRACI", kira müddeti içerisinde iflâs, konkordato/iflâs anlaşması, ilan ederse ve/veya hakkında üçüncü kişilerce iflas ve/veya haciz yolu ile icra takibi başlatılırsa, hakkında herhangi bir idari yaptırım uygulanır ve işletmesini işletemez duruma gelirse, kiralananın tahliye edilebileceğini, nakit depozitonun, teminat mektubu ve/veya teminat bedelinin irat kaydedileceğini peşinen gayr-ı kabili rücu kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 8.2.15. "KİRALANAN" "KİRACI" tarafından kısmen veya tamamen boş bırakılmaz. "KİRALANANIN" kısmen veya tamamen boş bırakıldığı her gün için "KİRACI" kira bedelinin haricinde ve sözleşmenin 8.2.7. maddesindeki hüküm saklı kalmak kaydıyla "KİRALAYANA" ilaveten kira bedelinin günlük brut tutarı kadar cezai şart ödeyecektir.
- 8.2.16. "KİRACI" "KİRALANANIN" açılması ve çalıştırılması ile ilgili kanuni yükümlülüklerini açılış tarihinden önce tam olarak yerine getirmek ve ileride bu konuda yapılması zorunlu olabilecek görevlerini yapmakla sorumlu olup aksi davranışlarının getireceği zararları karşılamayı peşinen kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 8.2.17. "KİRACI", KİRALANANDA gerçekleştireceği mal giriş ve çıkışlarını ve bu sevkiyatı yapacak olan vasıtaların geliş yükleme ve boşaltmalarını Üniversite Yönetimince belirlenen şekil şart ve zamanlarda yapmayı Kabul ve taahhüt eder.
- 8.2.18. "KİRACI" satışa konu ettiği ürünlerden dolayı kastı veya ihmali olup olmadığına bakılmaksızın müşterilerine vermiş olduğu maddi ve manevi zararları tazmin etmekle yükümlüdür. Bu sebeple 3. Şahıslar tarafından "KİRALAYANA" yüklenilecek her türlü zararı en geç 3 gün içinde herhangi bir ihtara ya da ihbara gerek kalmaksızın tazmin edeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

MADDE 9 - ZARARLARDAN SORUMLULUK VE SİGORTA

- 9.1. "KİRACI", kendisinin, çalışanlarının, yardımcı kişilerinin, yakınlarının ve kendisi ile ilgili üçüncü kişilerin Binaya verdikleri her türlü zarardan, kusuru olmasa da sorumlu olacağını gayrı kabil-i rücu kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 9.2. "KİRACI" "KİRALANANA" ilişkin olarak, "KİRALAYANI" da lehdar göstermek suretiyle 3. şahıs mali sorumluluk ve mali mesuliyet sigortalarını yaptıracaklarını, kendisinin kullandığı dâhili bina tertibatı, işletme tesisatı ve mallar gibi nesnelere için ve aynı zamanda her çeşit hırsızlık, yangın, su hasarı sigortalarını kapsayan işletme mesuliyeti sigortasını, kirli sular nedeniyle ortaya çıkabilecek zararlar ve yangın söndürme tesisatındaki sızıntı riskleri de sigorta kapsamına alınmak suretiyle ve masrafları kendisine ait olmak üzere yaptırılacağını, ilgili sigorta veya sigortaların, en geç sözleşmenin başlangıç tarihinde yaptırılarak sigorta poliçesinin bir suretini "KİRALAYANA" vermekle yükümlü tutulacağını kabul, beyan ve taahhüt eder. İşbu maddede belirtilen yükümlülüklerin yerine getirilmemesi haklı nedenle fesih sebebi sayılır.
- 9.3. "KİRACI", sigortaların, işletmesi ve ticari faaliyetine uygun ve mutad olan kapsamda ve tüm kira süresi boyunca yenilenerek devam ettireceğini, tüm sigortaları, ek prim karşılığında, her ne sebeple olursa olsun sigortacının "KİRALAYANA" rücu etmesini önleyecek şekilde yaptıracaklarını, sigorta poliçelerinin, yenilenen poliçelerin ve prim ödeme makbuzlarının birer örneği "KİRALAYANA" teslim edeceğini, yukarıda belirtilen sigortaları yapmaması halinde; "KİRALAYANIN", bu sigortaları "KİRACI" adına yapma ve bedelini "KİRACI"dan talep etme hakkına haiz olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.

MADDE 10 - MÜCBİR SEBEPLER

- 10.1. 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.
- 10.2. "KİRACI", Mücbir sebepler; (yangın, su baskını, heyelan, salgın hastalıklar, savaş hali, yaygın şiddet olayları, yasa, tüzük, yönetmelik, yetkili mercilerin kararları, sabotaj, grev, lokavt gibi tarafların iradeleri dışında oluşan, öngörülemeyen durumlar) nedeniyle, kiralayanın binaya ve kiralananı eski hale getirememesi ve tamir edememesi gibi hallerde sözleşmeye ilişkin yükümlülüğünün devam edeceğini ancak mücbir sebep nedeniyle merkezin üç ayı aşkın bir süre ile gayrifaal duruma gelmesi halinde, mücbir sebep süresince kira bedelinin yarısını ödeyeceğini, bu sürenin altı ayı geçmesi halinde ise sözleşmenin akibeti taraflarca görüşülerek karara bağlanacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

MADDE 11 - SÖZLEŞMENİN FESHİ

- 11.1. "KİRACI", aşağıda açıklanmakta olan hallerde, sözleşmede sayılan seçimlik haklar saklı kalmak üzere, "KİRALAYANA" tek taraflı olarak ve kira süresinin sona ermesini beklemeksizin sözleşmeyi feshetmek yetkisinin verileceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 11.2. "KİRALANANDAKİ" dekorasyon işlemlerinin onaylanan projelere uygun olarak tamamlanmaması ve bunun sonucunda taraflarca mutabık kalınan tarihte açılmaması,
- 11.3. "KİRA" bedellerinin zamanında ödenmemesi, "KİRACININ" ana gayrimenkulün mülkiyetinden kaynaklananlar dışındaki vergi, resim, harç ve sair mali mükellefiyetleri ve sigorta ile ilgili mükellefiyetlerini zamanında yerine getirmemesinden ötürü gayri faal duruma düşmesi
- 11.4. Üniversite yönetimince alınan kararlara ve verilen talimatlara ve işletme yönetmeliğine uyulmaması, yapılan ihtara rağmen bu kararlara ve yönetmeliğe uyulmamakta ısrar edilmesi,
- 11.5. "KİRACININ" sözleşme ve eklerinde yazılı diğer yükümlülüklerini yerine getirmemesi,
- 11.6. "KİRACININ" iflası, iflas ertelemesi ve konkordato/iflâs anlaşması talep etmesi.
- 11.7. "KİRACI" tarafından süre dolmadan herhangi bir nedenle fesih talebinde bulunması durumunda, depozito olarak verdiği meblağın "KİRALAYAN" tarafından gelir olarak kaydedileceğini, söz konusu cezai şartın tahsil edilmesi halinde, bu sebeple uğranılan munzam zararın talep edilmesine engel teşkil etmeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder. İşbu diğer sözleşmede yer alan cezai şartlar da kira bedelinden ari ve bağımsız olarak geçerli olup cezai şartın ödenmesi kira bedeli yerine sayılamayacağı gibi "KİRACIYA" mecuru kullanma hakkı da sağlamaz.

MADDE 12 - SÖZLEŞMENİN YA DA KİRALANANIN DEVRİ

- 12.1. "KİRACI", her ne sebeple olursa olsun "KİRALAYAN"ın yazılı muvafakatini almadan kiralananı kısmen veya tamamen başkalarına kiralayamayacağını, kullandıramayacağını veya kira sözleşmesini başkasına devredemeyeceğini, temlik edemeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 12.2. "KİRACI", kiralananı bizzat kullanmak zorunda olduğunu, akrabalık bağı ne olursa olsun bir başka kişiye ya da ortaklık ilişkisi bulunan bir başka şirkete kısmen ya da tamamen devredemeyeceğini veya birlikte kullanılamayacağını kabul beyan ve taahhüt eder.
- 12.3. Kiracı şirket ortaklık yapısının önemli ölçüde değişmesi ve bu değişikliğin şirket yönetimine yansımaları hali kiralananın devri olarak kabul edilir. Devir yasağına ilişkin, yeni şirket kurularak, şirkete yeni ortak alınarak, şirket paylarının devri suretiyle şirket yapısında değişiklik yapılması sözleşmeye aykırılık teşkil eder. Kiracı sözleşmenin imzalandığı tarih itibarıyla ortaklık yapısını bir liste halinde kiralayana verir ve ortaklık yapısındaki değişiklikler kiralayana derhal bildireceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

MADDE 13 – CEZAI ŞART

"KİRACININ", Kira Başlangıç Tarihi öncesinde herhangi bir nedenle sözleşmeden cayması veya sözleşmenin başlangıç tarihinden itibaren 9 aylık süre dolmadan kira sözleşmesini fesih etmesi/"KİRALANANI" tahliye etmesi halinde "KİRALAYANA", 6 Aylık Kira Bedeli miktarında cezai şart ödemek zorunda olduğunu, depozito olarak verdiği meblağın da Kiralayan tarafından gelir olarak kaydedileceğini, söz konusu cezai şartın tahsil edilmesi halinde, bu sebeple uğranılan munzam zararın talep edilmesine engel teşkil etmeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

İşbu diğer maddelerde yer alan cezai şartlar da kira bedelinden ari ve bağımsız olarak geçerli olup cezai şartın ödenmesi kira bedeli yerine sayılamayacağı gibi "KİRACIYA" mecuru kullanma hakkı da sağlamaz.

MADDE 14 – DİĞER HUSUSLAR

14.1.-"KİRACI", kendisinin, çalışanlarının, "KİRACIYA" her türlü hizmet ve mal veren kişi ve kuruluşların "KİRALANANA" ve/veya Binanın ortak alanları dâhil ana gayrimenkule verecekleri zararlardan kendisinin tamamıyla sorumlu olduğunu ve verilen zararın kendisinden yazılı olarak talep edilmesini takip eden 3 gün içinde derhal ödeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder

14.2.-"KİRACI", "KİRALANANA" ve içindeki eşya ve mallara kaçak, sızmalar, nem vs durumlardan dolayı vaki hasarlarda, Binada faaliyet gösteren diğer kiracılar, personel, mal tedarik edenler ya da müşterilerin sorumluluk içeren eylemlerinde, Kiralananda maruz kalabileceği hırsızlık vb. sair suç sayılan eylemlerde sorumluluktan dolayı "KİRALAYANA" rücu etmeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder

14.3.-"KİRALAYAN" yahut Bina Yönetimi,gerekli tüm önlemleri almak kaydıyla binanın genişletilmesine veya tadil edilmesine, muhtemel tehlikelerin önlenmesine veya hasarların giderilmesine yönelik iyileştirme çalışmalarını ve yapısal değişiklikleri, "KİRACININ" onayı olmadan da makul bir süre içerisinde gerçekleştirme hakkına sahiptir. Aynı düzenleme, binanın ve "KİRALANAN"ın modernize edilmesi gibi zorunlu olmayan ancak faydalı olan çalışmalar için de geçerlidir. Bu çerçevede «KİRACI», "KİRALANANIN" ilgili bölümlerine girilmesine izin verecek, çalışmaları engellemeyecek, bu tür çalışmalar sırasında oluşabilecek kötü koku, kirlenme ve gürültü gibi rahatsızlıklara katlanacaktır.

14.4.-"KİRALAYANIN" sözleşmeden doğan herhangi bir hakkını kullanmamış olması veya "KİRACIDAN" herhangi bir edimi yerine getirmesini istememiş olması, o hakkından vazgeçtiği ya da ileride bu edimin ifasını talep etmeyeceği anlamına gelmez.

14.5.-"KİRACININ" her ne nam altında olursa olsun her türlü ödemesi aşağıdaki sıraya göre mahsup edilecektir. Bu sıranın değiştirilmesi yazılı şekil şartına tabidir.

- İstirdat, ("KİRACININ""KİRALAYANA" başka bir sebepten dolayı ödemesi gereken borcu varsa "KİRALAYAN" öncelikle bu alacağını mahsup eder)
- Dava ve İcra Masrafları,
- Her ne sebeple doğarsa doğsun faizler,
- Yönetim gideri,
- Kira bedeli

14.6-Taraflar iş bu sözleşmenin görüşülmesi, imzalanması ve uygulanması sırasında elde ettikleri birbirine ait bilgileri, karşı tarafın yazılı iznini almadan hiçbir ortamda açıklamamayı karşılıklı olarak taahhüt ederler. "KİRACI" özellikle sözleşmede mutabık kalınan şartların hiçbirini herhangi bir üçüncü şahsa veya diğer "KİRACI"lara veya potansiyel "KİRACI"lara açıklamamayı kabul ve taahhüt etmektedir. Taraflar, istihdam ettikleri tüm şahısların ve sözleşme konusu iş ilişkisi nedeniyle bilgileri almış olan şahısların da bu yükümlülüğü yerine getireceklerini garanti ederler. Gizlilik yükümlülüğü, bu Sözleşmenin her ne sebeple olursa olsun feshinden veya sona ermesinden sonra da hüküm ifade etmeye devam edecektir.

MADDE 15 - UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ

İşbu sözleşmenin, eklerinin ve ayrılmaz parçalarının uygulanmasından ve yorumlanmasından doğan uyuşmazlıkların çözümünde T.C. Kanunları uygulanır ve bu hususlarda İstanbul Çağlayan mahkeme ve icra müdürlükleri yetkilidir.

MADDE 16 - TEBLİGAT ADRESİ

"KİRACININ" kiralamış olduğu yer "KİRACININ" tebligat adresidir. Taraflar tebligat adresleri olarak aksini yazılı olarak bildirmedikleri sürece, geçerli tebligat adresleri olarak kabul etmiş olup, bu adreslere yapılan tebligatlar geçerli olarak hukuki sonuçlarını doğurur. "KİRACI", bu adreslerde kendisi bulunmadığı zamanlarda, yanında çalışanlardan herhangi bir kimseye yapılacak tebligatın, bizzat kendisine yapılmış bir tebligat gibi hüküm doğurmasını kabul eder.

MADDE 17 - İMZA

İşbu sözleşme, iki nüsha olarak 12.09.2024 tarihinde tanzim edilmiş olup tarafların tam yetkili temsilcileri tarafından imza ve teati edilmiştir.

KİRALAYAN
İstanbul Yeni Yüzyıl Üniversitesi

KİRACI
.....

MÜTESELSİL KEFİL

EK : Ticaret Sicil Gazetesi, İmza Sirküleri, Vergi Levhası