

SEVGİLİ KOMŞULARIMIZ

1. 17'nci Genel Kurul'da; kiracılar ve alınan kira ile ilgili durum, genel kurul gündemi içinde tartışılmış, yönetim kurulu sözleşmelerin yenilenmesi ile kiralara yeniden tespiti konusunda yetkilendirilmiştir. Bu kapsamda;

a. Kiraya verilen dairelerle ilgili olarak; küçük daireler için 4.000 TL, büyük daireler için 5.000 TL takdir edilerek kiracılarla anlaşma yoluna gidilmiştir. Küçük dairelerin aidatı, mevcut aidatın yarısı, büyük daireler için 2/3 'ü olarak belirlenmiştir. Kiracılarla bu doğrultuda sözleşmeler yenilenmiştir.

b. Ay Yıldız Büfe ve Sosyal Tesis İşletmecilerine noterden yapılan tebligat ile sözleşmelerinin, sözleşme bitiminde uzatılmayacağı, ancak kendilerine yeni hazırlanan sözleşme taslağı verilerek ihaleye teklif verebilecekleri bildirilmiştir.

c. Sosyal Tesis Sözleşmesinde, işletmeciden yaz dönemi faaliyetleri için elektrik ve su kullanımında ücret alınmayacağı hükmü olması nedeniyle, söz konusu tüketime katılmayarak ödeme yapmamakta idi. İşletmeciye geçmişe yönelik borç çıkarılmış, icra takibi başlatılmış, ancak işletmeci buna itiraz etmiştir. Tahliye talebimize de olumsuz cevap vermiştir. Konu arabulucuya taşınmış, arabuluculuk görüşmesi neticesinde; işletmeci geçmişe yönelik talebimizden vazgeçmemiz durumunda, işletmeyi 26 Mayıs 2024 itibarı ile tahliye edebileceğini teklif etmiş, avukatımızın yazılı görüşü alınarak teklifi kabul edilmiştir. Arabuluculuk görüşmesi sonuçlanmış olup, 26 Mayıs 2024 itibarı ile işletmeci Sosyal Tesis tahliye edecektir.

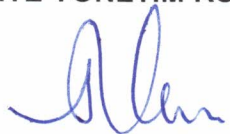
ç. Ayyıldız Çabuk Öğün Büfesi İşletmecisi tahliye talebimize yazılı olarak olumlu cevap vermemiştir. Ancak; elinde kalan mal ve kendine ait demirbaşların büfeye teklif vererek işletecek işletmeci ile anlaşması durumunda sorun yaşanmayacağını, bu konuda elinden gelen yardımı yapacağını ifade etmiştir. Avukatımız ile yapılan görüşmede; ihalenin yapılabilmesi için işletmecinin gerekli tahliyeyi gerçekleştirmesi gerektiği bildirilmiştir.

d. Kuaför salonu ile sözleşme 2 (iki) senelik süre için yenilenmiş olup; kira ücreti aylık 4.500 TL ye artırılarak yenilenmiştir. Sözleşmeye göre işletmeci, takılan elektrik ve su süzme sayacı ile yaptığı tüketim bedelini ödeyecektir.

2. Sosyal Tesis ve Çabuk Öğün Ay Yıldız büfe için hazırlanmış sözleşme taslağı ekte sunulmuş olup, değerlendirmeniz ve önerileriniz ile, önerdiğiniz işletmeci var ise, yönetimize bildirmenizi, bilgi ve gereğini rica ederiz. 20.05.2024

SİTE YÖNETİM KURULU


Hasan TÜRKMENÖĞLU


Adnan ASAN


Oğuz MIHÇIOĞLU

EKLER

EK-A (Sosyal Tesis Sözleşme Taslağı ve Şartnamesi)
EK-B (Ay-Yıldız Büfe Sözleşme Taslağı ve Şartnamesi)

**YENİ ATABİLGE SİTESİ SOSYAL TESİS AÇIK YÜZME HAVUZU ALANINDA
BULUNAN BÜFE, PİDE FIRINI-RESTORAN BÖLÜMÜNÜN YILLIK İŞLETMEYE
VERİLMESİ ŞARTNAMESİ**

A. İŞİN KONUSU

Yeni Atabilge Sitesi Sosyal tesis açık yüzme havuzu alanında bulunan büfe, pide fırını, Restoran ve lokal bölümünün 3 yıllık süre ile işletilmesi işidir.

B. KİRALAMA SÜRESİ

Kira başlangıç tarihi ... Haziran 2024, Bitiş tarihi ... Haziran 2027 dir.

C. İHALE SÜRESİ VE ÖDEME ŞEKLİ

- a. İki aylık kira bedeli depozit olarak alınacaktır.
- b. Kira bedeli her ay imza tarihinde belirtilen günde site yönetimin sözleşmede bildirdiği hesaba peşin olarak yatırılacaktır.

D. TEKLİF MEKTUBUNUN HANGİ TARİH VE SAATTE KADAR VERİLECEĞİ

Ekte verilen teklif mektubu ve eki yiyecek içecek fiyat listesi İşletmeci tarafından doldurularak kapalı zarf içinde 30 Mayıs 2024 saat 17:00'e kadar Yeni Atabilge Site Yönetimine teslim edilecektir.

E. İHALEYE GİREBİLME ŞARTLARI

Aşağıda belirtilen belgelerin bir bütün halinde hazırlanarak Site yönetimine getirilmesi;

- a. Özel Kişiler için ikametgâh İlmühaberi, Tüzel kişiler için şirket merkezini belirtir Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi,
- b. Özel Kişiler için iyi hal kâğıdı (Cumhuriyet Savcılığından),
- c. Vergi borcu olmadığına dair belge (Vergi Dairesi Müdürlüğünden),
- d. Tüzel Kişi iştirak edecek ise yetkili olduğuna dair Noter onaylı imza sirkülerin aslı veya sureti, esnaf sicil belgesi vb.,
- e. Özel Kişinin veya Tüzel Kişi yetkilisinin vukuatlı nüfus kayıt örneği (Nüfus Md.)
- f. Sosyal Güvenlik Kurumlarına borcu olmadığına dair borcu yoktur belgesi, (Sosyal Güvenlik Kurumundan),
- g. Yaptığı hizmetlere ait referansları,

F. İHALE ONAYI

- a. Tekliflerin alınmasını müteakip yapılan değerlendirme neticesinde sonuç tüm ihaleye katılanlara 01 Haziran 2024 tarihinde bildirilecektir.
- b. En uygun teklifi veren firma sözleşme imzalamaktan imtina etmesi halinde sözleşme ikinci uygun teklifi veren firma ile imzalanacaktır.

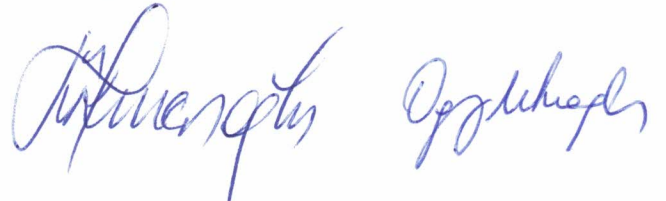
G. İHTİLAFLARIN HALLİ

Her türlü ihtilafların halinde Ankara Mahkeme ve İcra Daireleri yetkilidir.

H. SON HÜKÜM

İş bu şartname 1 sayfadan ibaret olup Yeni Atabilge Sitesi Yönetim Kurulu tarafından tanzim ve imza altına alınmıştır. 20/05/2024

SİTE YÖNETİM KURULU



YENİ ATABİLGE SİTESİ
AÇIK HAVUZ ALANINDA BULUNAN LOKAL, BÜFE, PİDE FIRINI, KAFE VE
RESTORAN'A AİT KİRA SÖZLEŞME TASLAĞI

1. SÖZLEŞMENİN TARAFLARI

1.1. KİRAYA VEREN:

ADI: YENİ ATABİLGE SİTESİ YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI

ADRESİ: ALACAATLI MAH. YENİ ATABİLGE SİTESİ 5072 CAD. KAZAN APT. NO:59 ÇANKAYA/ANKARA

İLETİŞİM: TLF. 217 4171 FAKS: 217 41 72 EMAIL: yeniatabilgesite@gmail.com

1.2. KİRACI:

KİRACININ ADRESİ

İLETİŞİM: TLF.

2. TEBLİGAT ADRESİ:

2.1. İş bu sözleşmede yazılı unvan ve adresler, tarafların yasal Unvan ve tebligat adresleri olup bu adreslere yapılacak her türlü tebligat geçerli olacaktır.

2.2. Taraflardan herhangi biri unvan, adres ve sözleşmeyi bağlayan statü değişiklikleri olduğu takdirde bu değişikliği karşı tarafa en geç 10 (on) takvim günü içerisinde yazılı olarak bildirmek zorundadır. Bildirilmemesi durumunda sözleşmede yazılı unvan ve adreslere yapılan her tür tebligat geçerli sayılacaktır.

3. SÖZLEŞMENİN KONUSU:

Mülkiyetleri Yeni Atabilge Sitesine ait olan ve site yerleşkesi kapsamındaki Açık Yüzme Havuz' u alanında bulunan Lokal, Büfe, Pide Fırını, Kafe ve Restorandan oluşan alanın 3 yıl süre ile işletilmesi amacıyla kiraya verilmesi işidir.

4. KİRAYA VERİLECEK ORTAK ALANLARDAN SOSYAL TESİSLER İÇERİSİNDEKİ BÜFE, PİDE FIRINI, KAFE VE RESTORAN 'A AİT BİLGİLER:

4.1. Açık Yüzme Havuz' u alanında bulunan Lokal, Büfe, Pide Fırını, Kafe ve Restorandan ibarettir.

5. SÖZLEŞMENİN SÜRESİ: İş Bu Kira Sözleşmesi imza tarihinde yürürlüğe girecek olup sözleşme süresi 3 yıldır. Sözleşme her yıl karşılıklı mutabakat ile yenilenir.

SÖZLEŞMENİN BAŞLANGIÇ TARİHİ VE ALINACAK TEMİNAT SENEDİ:

6.1. Yeni Atabilge Sitesi, Açık Yüzme Havuz 'u alanında bulunan Lokal, Büfe, Pide Fırını, Kafe ve Restoran'ı kapsayan Kira Sözleşmesinin başlangıç tarihi 15 Haziran 2024 dir.

6.2. Kiracı, SİTE YÖNETİM KURULUNA Sözleşme imzalandığı tarihte 100.000 TL (YÜZBİN) TL tutarında teminat senedi verecektir.

7. KİRA BEDELİ İLE AİDATIN ÖDEME ŞEKLİ:

7.1. Yeni Atabilge Sitesi, Açık Havuz alanında bulunan Lokal, Büfe, Pide Fırını Kafe ve Restoranın AYLIK KİRA BEDELİTL dir. Aylık yarım aidat bedeli tutarında aidat ödeyecektir.

7.2. Kiracı kiraladığı Açık Havuz alanında bulunan Lokal, Büfe, Pide Fırını, Kafe ve Restoran'ın aylık kirası peşin olarak tahsil edilir. İlk kira bedeli, sözleşme tarihinden itibaren 5 gün içinde Akbank Yaşamkent Şubesi TR47 0004 6012 5088 8000 0004 26 İBAN numaralı Yeni Atabilge Sitesi Yönetim Kurulu Başkanlığı hesabına yatırılacaktır. Daha sonraki kiralar da takip eden aylarda en geç bu tarihte aynı hesaba yatırılacaktır.

8. YILLIK KİRA ARTIŞ ORANI İLE KİRA VE AİDATIN GECİKMESİNDE UYGULANACAK CEZA

8.1. Kiracı aylık kira bedeline her yıl bitiminde (TEFE+TÜFE) / 2 oranında zam yapılacaktır.

8.2. Kiracı geciken veya eksik yatırılan kiralar için aylık % 5 (yüzdebeş) gecikme bedeli ödeyecektir.

9. SÖZLEŞMEYE DÂHİL İŞ YERLERİNDEN YARARLANMA:

9.1. Yeni Atabilge Sitesi, Sosyal Tesis ile Açık Havuz alanında bulunan Lokal, Büfe, Pide Fırını, Kafe ve Restorandan açık yüzme havuzunun kapanış saatine kadar sadece site sakinleri, Sosyal tesis ve

açık yüzme havuzunun kapanış saatinden sonra ise site sakinleri ile birlikte misafirleri yararlanacaklardır.

9.2. Site çalışanlarının Sosyal Tesis ile Sosyal Tesis kapsamındaki Açık Yüzme Havuz 'u ve Açık Yüzme Havuzu alanında bulunan Lokal, Büfe, Pide Fırını, Kafe ve Restoran'dan yararlanmaları ise site yönetiminin yazılı iznine tabi olacaktır.

9.3. Yukarıda yazılı olan 3 (üç) paragrafın uygulanmasından kiracı sorumlu olacak, uygulamanın aksamadan yürütülmesi için gereken tedbirleri alacaktır.

10. SÖZLEŞMEYE DAHİL LOKAL, BÜFE, PİDE FIRINI, KAFE VE RESTORANT'IN, DÖŞEME DEMİRBAŞ MALZEME DURUMU:

10.1. Sözleşmeye dahil iş yerlerinde bulunan donanım, döşeme ve demirbaş malzemeler, site yönetiminde görevli teknik personel tarafından arızasız ve faal halde tutanakla kiracıya teslim edilecektir.

10.2. Sözleşmeye eklenmiş demirbaş listelerindeki Yeni Atabilge Sitesinin demirbaşına kayıtlı malzemeler, **sözleşme bitim tarihinde Kiracı tarafından, Site yönetimi veya site yönetiminin görevlendireceği site yönetiminde görevli teknik personele tam ve sağlam olarak tutanakla teslim edilecektir.**

10.3. Kiracı, sözleşme bitim tarihinde teslim edilen malzemeleri eksik ve kusurlu olarak teslim etmesi halinde; zarar ve ziyan kiracı tarafından karşılanacaktır.

10.4. Teslim edilmeyen veya kusurlu teslim edilen demirbaş listesinde kayıtlı malzemelere ait bedelin Site yönetimi tarafından verilen Teminat Senedinden tahsilini kiracı peşin olarak kabul eder.

10.5. Teslim edilen demirbaş malzemelerin dışında gerekli görülen malzemeler kiracı tarafından temin edilecek, sözleşme bitiminde kiracıya iade edilecektir.

11. İŞLETME RUHSAT VE İZİNLERİ

11.1. Kiracı sözleşmede geçen Açık Yüzme Havuz' u alanındaki Büfe, Pide Fırını, Kafe ve Restoranı çalıştırmak için **TÜTÜN MAMULLERİ VE ALKOLLÜ İÇKİ SATIŞ İZİN BELGESİ** ile gerekli olan **diğer izin ve ruhsatları** almakla mükelleftir.

11.2. **TÜTÜN MAMULLERİ VE ALKOLLÜ İÇKİ SATIŞ İZİN BELGESİ** alması için **site yönetimi** tarafından kiracıya sözleşmenin imzalandığı tarihi takip eden ilk günden itibaren **60 (atmış) takvim günü** süre verilir.

11.3. **Kiracının** sözleşmenin imzalandığı tarihi takip eden günden itibaren **60 takvim günü içerisinde bahis konusu ruhsatı alamaması halinde, Kiracı verilen 60 takvim günü süresinin uzatılmayacağını, herhangi bir tebligata gerek kalmadan kira sözleşmesinin fesih edileceğini** peşinen kabul eder.

12. KİRALANAN ALANLARIN GİDERLERİ İLE SÖZLEŞME GİDERLERİNİN KARŞILANMASI:

12.1. **Açık Yüzme Havuz' u alanındaki Lokal, Büfe, Pide Fırını, Kafe ve Restoranın** açılış ve kapanış tarihleri Site yönetimi tarafından belirlenecektir.

12.2. Anılan tesislerde süzme sayaç bulunmakta olup kullanılan elektrik ve su bedeli kullanılan ayın bitiminde yönetim tarafından işletmeciye bildirilecek ve bedeli işletmeci yönetim tarafından bildirilen banka hesabına yatıracaktır.

12.3. Damga Vergisi Kanunu gereğince Kiralanan işletme ile ilgili ödenmesi gereken Damga Vergisi var ise Sözleşmenin imzalandığı tarihi takip eden 5 (beş) iş günü içerisinde Kiracı tarafından ödenerek, ödendiğine dair Tahakkuk ve Tahsilat makbuzunun bir sureti site yönetimine teslim edilecektir.

12.4. Çöp vergisi ve Stopaj vb. tüm kanuni mükellefiyetler kiracıya ait olacaktır.

12.5. İş bu Sözleşme ile ilgili Meri Mevzuatta olup ta Sözleşmede geçmeyen ve sözleşme süresini kapsayacak şekilde doğabilecek diğer Vergi, Resim ve Harçlar da Kiracı tarafından karşılanacaktır.

13. KİRAYA VERİLEN TESİSLERİN DEVREDİLMESİ VEYER ORTAK ALINMASI:

13.1. Kiracı tarafından kiralanan işletmeler, kiracı tarafından kısmen veya tamamen kiraya verilemez, devredilemez, kendisine üçüncü şahıslardan ortak alamaz veya yararlanmalarına terk edemez.

13.2. Kiracı iş yeri ile ilgili isim değişikliği ve herhangi bir faaliyet değişikliği yapamaz.

13.3. Kiracının süresinden önce işi bırakması, yapılan sözleşmenin feshini istemesi veya sermayesini oluşturan malzemelerinin icra yoluyla satılması suretiyle üçüncü kişilere intikal etmesi halinde iş bu sözleşme site yönetimi tarafından fesih edilir ve kiraya verilen işletme tahliye edilir.

13.4. Yukarıdaki **13.3** ve **12.ci** maddenin altında yazılı maddelerden herhangi birinin gerçekleşmesi

halinde Kiracıdan teminat olarak alınan **Teminat Senedi icraen tahsil edilerek Site Yönetimi adına irad kaydedilir.**

13.5. İrat kaydedilen Teminat senedinin elde edilen gelirle sözleşmeye dahil iş yerinde kullanımdan kaynaklı yıpranmalar giderilir. Tahliye tarihinden tekrar kiraya verildiği tarihe kadar geçen süreyle ilgili aylık kiralar ile Tam ve sağlam olarak teslim edilen Demirbaş malzemelerden eksik olan malzeme var ise o malzemenin bedeli ile arızalı olan demirbaş malzemelerin tamir bakım giderleri karşılanır.

14. SÖZLEŞMEYE DAHİL İŞ YERLERİNDE YAPILACAK TADİLAT:

14.1. Kiracı Site yönetiminin yazılı onayını almadan kiraladığı tesislerin bir kısmında veya tamamında hiçbir tadilat ve ek veya değişiklik yapamaz.

14.2. Site yönetiminin yazılı onayını almış olsa dahi KMK (Kat Mülkiyeti Kanunu) ve Site Yönetim Planına uygun olarak site yönetim kurulunun meri mevzuata uygun direktifleri doğrultusunda hareket eder.

14.3. Sitede bulunan diğer binalardaki mimari tercihleri de göz önünde bulundurarak, bakım ve onarımda bu tercihlere aykırı olabilecek herhangi bir işlem gerçekleştiremez.

14.4. Dış cephelerde boya badana yapmak isterse, sitede bulunan diğer binaların dış cephe boyaları örnek alınacak, Site Yönetiminin yazılı olarak uygun gördüğü renkler kullanılacaktır.

14.5. Kiracının Site Yönetim Kurulunun yazılı izni olmadan yapmış olduğu değişikliklerin tespit edilmesi ve kendisine yazılı bildirilmesi halinde yapmış olduğu değişiklikleri eski haline getirecek, kiralanan alanda yapılan değişiklikten herhangi bir zarar meydana gelmişse, site yönetimi tarafından tespit ettirilen zararın, kendisine tebliğ edildiği tarihi takip eden günden itibaren 5(beş) takvim günü içerisinde site yönetim hesabına yatırarak ödendi makbuzunun bir suretini site yönetimine teslim edecektir.

14.6. Kiracıya yazılı olarak bildirilen değişikliklerin, Kiracı tarafından eski haline getirilmemesi işbu Sözleşmenin fesih sebebidir.

15. KİRACININ TAHLİYE VEYA FESİH TALEBİ YA DA SİTE YÖNETİMİNİN FESİH YETKİSİ

15.1. Kiracı sözleşmeye dahil iş yerlerini sözleşme bitim tarihinde tahliye etmek isterse bu durumu Sözleşme süresinin bitim tarihinden en az bir ay öncesinde site yönetimine yazılı olarak bildirmek zorundadır.

15.2. Kiracının sözleşmesi bitmeden işi bırakması, veya yapılan sözleşmenin feshini istemesi halinde sözleşme akdi site yönetimi tarafından feshedilir. Ancak, alınan Teminat senedi Site yönetimi hesabına irat kaydedilecektir.

15.3. Site Yönetim Kurulu kiraya verilen iş yerlerinde yaptığı kontrollerde, Kiracının iş bu sözleşmede geçen şartlara uymadığını veya sorumluluklarını yerine getirmediğini tespit etmesi halinde tespit edilen eksikliklerin giderilmesini yazılı olarak kiracıdan ister.

15.4. Yazıda verilen süre içerisinde kiracı, Site Yönetim Kurulu tarafından tespit edilerek kendisine bildirilen aksaklık ve eksiklikleri gidermek zorundadır.

15.5. Kiracı tarafından, tespit edilerek kendisine bildirilen aksaklık ve eksikliklerin verilen süre içerisinde gidermemesi halinde ayrıca bir ihtar gerek kalmaksızın sözleşmenin site yönetim kurulu tarafından tek taraflı olarak fesih edilmesini peşinen kabul eder.

15.6. Kiracı Yukarıdaki 15.1 maddesinde geçen süre içerisinde tahliye edeceğini yazılı olarak Site yönetimine bildirmeden tahliye ederse, kendisinden alınan Teminat Senedi icraen tahsil edilerek Site yönetimi hesabına irat kaydedilecektir. İş bu sözleşme hükümlerine uygun tahliye etmesi sağlanır.

15.7. Yukarıda yazılı 15.2. ve 15.5. maddelerinde geçen hükümlere göre işbu Sözleşmenin fesih edilmesi halinde, Kiracı herhangi bir hak talebinde bulunamaz. Kiracıdan Alınan Teminat Senedi Site yönetimi hesabına irat kaydedilecektir.

15.8. Sözleşmenin feshi aynı zamanda taşınmazın derhal tahliyesini gerektirecektir.

15.9. Sözleşme eki ihale şartnamesinde belirtilmiş olan tüm hususlar kiracı tarafından koşulsuz kabul edilmiş sayılır ve iş gören yükümlülüğüdür

16. KİRACI TARAFINDAN ÇALIŞTIRILACAK PERSONEL:

16.1. Kiracı, Açık Havuz alanında bulunan Büfe, Pide Fırını, Kafe ve Restoran'da Aşçı ve Servis elemanı olmak üzere en az 2 personel çalıştıracak, ihtiyaca göre bu sayı işletmeci tarafından artırılacaktır.

16.2. Kiracı ve çalışanları, Nezaket kurallarına uygun tutum ve davranışlarıyla örnek teşkil edecek, kılık, kıyafet ve hitap tarzı ile müşteri memnuniyetini sağlayacak, site genel kuralları ile site yönetiminin aldığı kararlara harfiyen uyacaktır.

16.3. Açık Havuz alanında bulunan Büfe, Pide Fırını, Kafe ve Restoran'da servis hizmetleri sabah saat 10.00 da başlayacak, akşam en geç saat 23.00 e kadar kesintisiz devam edecek, Müzik yayını ise saat

22.00 de kesilecektir.

16.4. Servis Elemanlarının haftalık izinleri servis hizmet aksatılmayacak şekilde kullanılacaktır.

16.5. Kiracı kendisi ve Büfe, Pide Fırını, Kafe ve Restoran'da servis hizmetlerinde Çalıştıracağı personel için, sözleşmenin imzalandığı tarihi takip eden en geç 15 (onbeş) takvim günü içerisinde,

a) Nüfus Kayıt Örneği

b) İkametgah Belgesi

c) Sabıka Kayıt Belgesi

d) Yabancı Personel için Pasaport Fotokopisini kapsayacak dosyayı hazırlayarak site yönetimine teslim edecektir.

16.6. Kiracı ve çalışanları Site yönetimi tarafından alınan Koruma ve Güvenlik hizmetleri kurallarına uymakla yükümlü olup, kendisi ve çalışanlarının Site içerisinde Koruma ve Güvenlik hizmetleri kapsamında belirlenen kurallara uymayarak siteye ve site sakinlerine verecekleri her tür zarar ve ziyana karşılamayı kabul ve taahhüt eder.

16.7. Kiracı, çalıştıracağı personellerin özlük hakları konusunda iş hukukuna uygun hareket edecek, İşçi hakları ile ilgili SGK mevzuatından doğan maddi ve manevi tüm uyuşmazlıklardan tek başına sorumlu olacaktır.

16.8. Site Yönetimi tarafından havuz servis elemanlarının olumsuz hareketlerinin tespit edilmesi veya servis hizmetlerinin aksaması halinde kiracıdan çalıştırdığı servis elemanlarının değiştirilmesini ister. Böyle bir talep halinde talebi takip eden **3(üç)** gün içerisinde talep yerine getirilecek personel değiştirecektir.

17.SÖZLEŞMEYE DAHİL İŞ YERLERİNİN ÇALIŞMA SİSTEMİ VE UYGULANACAK FİYATLAR:

17.1. Yaz dönemi Açık Havuz alanında bulunan Lokal, Büfe, Pide Fırını, Kafe ve Restoran sabah saat 10.00 da açılacak akşam saat 23.00 de kapatılacaktır.

17.2. Kış dönemi Açık Havuz alanında bulunan lokalden Site sakinleri ve site sakinlerinin de birlikte olmaları kaydıyla site sakinlerinin misafirleri yararlanacaklardır. Lokale giriş çıkışlarında Demir kapı kullanılacaktır. Lokalden kurallara uygun hareket ederek istifade edeceklerdir.

17.3. Kış dönemi Açık Havuz alanında bulunan Lokal hafta içi saat 12.00 da açılacak akşam saat en geç 22.00 de kapanacak, hafta sonu ise saat 10.00 da açılacak 24.00 da kapatılacaktır. (Yönetimle koordine edilip saatler değişebilir.)

17.4. Restoran dışındaki hizmetler self servis şeklinde yürütülecektir.

17.5. Açık yüzme havuzunun hijyeninin korunması için satılan ürünlerin atıkları ile satılan ürünlerin yanında verilen kağıt peçeteler, servis elemanları tarafından takip edilecek toplanacak, çevre kirliliğine müsaade edilmeyecektir.

17.6. Müzik sesi yüksekliği meri mevzuatta belirlenen desibel üzerine çıkarılmayacaktır.

17.7. Kiracı, site yönetiminin bilgisi dışında hiçbir şekilde Açık Havuz alanında bulunan Büfe, Pide Fırını, Kafe ve Restorana site dışından misafir getirmeyecek ya da kabul etmeyecektir.

17.8. Ay-Yıldız Çabuk Öğün Büfesi ile Açık Havuz alanında bulunan Büfe, Pide Fırını, Kafe ve Restoran da satışı yapılacak olan ortak ürünler aynı fiyata satılacak, hiçbir şekilde fiyat farkı bulunmayacaktır.

17.9. Açık havuz etrafındaki oturma alanı ve şezlong bölgesinin temizliği İşletmeci tarafından yapılacak olup, personel masrafları işletmeciye aittir.

17.7. Açık Havuz alanında bulunan Büfe, Pide Fırını, Kafe ve Restoran da oluşan atıkları da çöp torbasında birleştirip her gün sosyal tesis dışına çıkartarak temizlik ekiplerinin alacağı noktaya bırakacaktır.

17.8. Kiracı, iş bu sözleşmeye dahil demirbaş malzemeler ile taşınmazlardaki kullanımdan kaynaklı her türlü bakım onarım giderlerini karşılamayı taahhüt eder.

17.9. Sözleşmeye dahil işyerlerinde Site yönetiminin yazılı onayı alınmadan reklam amacıyla herhangi bir yazı, pano vb. nesneler asılmayacaktır.

17.10. İşletmeci, kiralanan alanda **işin gerekleri haricinde** yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı madde bulundurulamaz ve depolayamaz.

17.11. Kiracı faaliyetlerini site yönetiminin göstereceği sınırlar içerisinde yürütecek, kendisine gösterilen alan dışında kalan alanları kullanmayacaktır.

17.12. Kiracı Sözleşmeye dahil iş yerlerinde işin aksamadan yürütülmesi ve huzurlu ve temiz bir ortamın sağlanması için her türlü tedbiri alacak, meydana gelebilecek her türlü olumsuzluk tek başına kiracının sorumluluğunda olacaktır.

18. DEPOZİTO VE CEZAI ŞARTLAR:

18.1. Kiracı iki kira bedeli depozito verecektir.

18.2. Kiracı iş bu sözleşmenin imzalandığı tarihte **100.000 (yüzbin) TL lik Teminat Senedi** verecektir.

18.3. Sözleşme bitim tarihinde,

- a) Kiracının kira borcunun bulunmaması,
- b) Çalıştırdığı personele borcunun bulunmaması,
- c) Sözleşmeye dahil iş yerlerini hasarsız ve sağlam olarak teslim etmesi,
- d) Site yönetimi tarafından sözleşme ekindeki senetler karşılığı tam ve sağlam olarak teslim edilen döşeme ve demirbaş malzemeleri, tam ve sağlam olarak teslim etmesi,
- e) Site yönetimi ile Sözleşme kapsamında herhangi bir davasının bulunmaması,
- f) Sözleşme ve meri mevzuat kapsamındaki bütün mükellefiyetlerini yerine getirmiş olması,
- g) Site yönetimi ile karşılıklı yazılı olarak ibralaşması halinde iade edilecektir.
- h) Kiracı, sözleşme bitiminde sözleşmeden doğan borçlarının, site yönetimince teminat olarak alınan depozito ve senetten karşılmasını kabul ve taahhüt eder.

19. İş bu sözleşmenin feshedilmesi halinde Kiracı sözleşmeye dahil iş yerlerini 7 (yedi) takvim günü içerisinde tahliye edecektir.

20. İş bu sözleşme ve ekleri ayrılmaz bir bütün olup site Yeni Atabilge Sitesini ve kiracıyı bağlar.

21. İş bu sözleşme ve eklerinin uygulanmasından doğacak anlaşmazlıklar halinde ANKARA Mahkemeleri ve İcra daireleri yetkilidir.

22. İşbu sözleşme bu madde dahil 22 (yirmi iki) maddeden ibaret olup ekleriyle birlikte 2 (iki) nüsha olarak düzenlenmiş, site yönetim kurulu ofisinde imza altına alınmıştır. / 06 / 2024

KIRACI

SİTE YÖNETİM KURULU

YENİ ATABİLGE SİTESİ LOKAL ÇALIŞTIRMA PROTOKOL

1. İŞİN KONUSU:

Mülkiyetleri Yeni Atabilge Sitesine ait olan ve site yerleşkesi kapsamındaki Açık Yüzme Havuz'u alanında bulunan ve sözleşmenin 7.3 maddesinde geçen sundurmanın Lokal haline getirilmesi nedeniyle sözleşme süresi olan 15 Eylül-15 Haziran Tarihleri arasında, Lokalin işletilmesine ilişkin yapılan ek protokoldür.

2. SÖZLEŞMEYE DAHİL İŞ YERLERİNİN TEMİZLİĞİ VE İŞ YERLERİNDEN YARARLANMA:

2.1 Site sakinleri ve site sakinlerinin de birlikte olmaları kaydıyla site sakinlerinin misafirleri yararlanacaklardır. Lokale giriş çıkışlarında Demir kapı kullanılacaktır. Lokalden kurallara uygun hareket ederek istifade edeceklerdir.

2.2 Site çalışanlarının Sosyal Tesis kapsamındaki Açık Yüzme Havuzu alanında bulunan Lokalden yararlanmaları ise site yönetiminin yazılı iznine tabi olacaktır.

2.3 Yeni Atabilge Sitesi Açık Yüzme Havuz alanında bulunan Lokal ve müştemilatı ile Tuvaletin temizliği ve bakımı Kiracı tarafından yürütülecektir.

2.4 Yukarıda yazılı olan 4 (dört) maddenin uygulanmasından kiracı sorumlu olacak, uygulamanın aksamadan yürütülmesi için gereken tedbirleri alacaktır.

3. LOKALİN DÖŞEME DEMİRBAŞ MALZEME DURUMU:

3.1 Protokolde geçen kapalı alanda, site yönetimine ait donanım, döşeme ve demirbaş malzemelerden kiracının kullanmak istediği malzemeler site yönetiminde görevli teknik personel tarafından arızasız ve faal halde senet karşılığı kiracıya teslim edilecektir.

3.2 Sözleşmeye eklenmiş demirbaş listelerindeki Yeni Atabilge Sitesinin demirbaşına kayıtlı malzemeler ile ek protokolle senet karşılığı teslim edilen malzemeler sözleşme bitim tarihinde Kiracı tarafından, Site yönetimi veya site yönetiminin görevlendireceği site yönetiminde görevli teknik personele tam ve sağlam olarak teslim edilecektir.

3.3 Teslim edilmeyen malzemelerin bedeli, site yönetimi tarafından Kiracıdan Teminat olarak alınan Teminat senedi vasıtasıyla tahsil edilecektir.

3.4 Teslim edilmeyen malzemelere ait bedelin Site yönetimi tarafından Teminat senedi kullanılarak alınmasını kiracı peşin olarak kabul eder.

4. İŞLETME RUHSAT VE İZİNLERİ İLE VERGİLER

4.1 Lokalle ilgili işletme izin ve ruhsatı kiracı tarafından alınacak harç ve vergiler kiracı tarafından karşılanacaktır.

4.2 Çöp vergisi ve Stopaj vb. tüm kanuni mükellefiyetler kiracıya ait olacaktır.

4.3 İş bu Protokolle ilgili Meri Mevzuatta olup ta Protokolde geçmeyen ve sözleşme süresini kapsayacak şekilde doğabilecek diğer Vergi, Resim ve Harçlar da Kiracı tarafından karşılanacaktır.

5. LOKALİN AÇILIŞ VE KAPANIŞ SAATLERİ

5.1 Lokal 15 Eylül-15 Haziran tarihleri arasında açık olacaktır.

5.2 Açık Havuz alanında bulunan Lokal **hafta içi saat 12.00 da açılacak akşam saat en geç 22.00 de**

kapanacak, hafta sonu ise saat 10.00 da açılacak 24.00 da kapatılacaktır. (Yönetimle koordine edilip saatler değişebilir.)

6.SÖZLEŞMEYE DAHİL İŞ YERLERİNİN ÇALIŞMA SİSTEMİ VE UYGULANACAK FİYATLAR

6.1 Hijyeninin korunması için Lokalde satılan ürünlerin atıkları ile satılan ürünlerin yanında verilen kağıt peçeteler, servis elemanları tarafından toplanacak, çevre kirliliğine müsaade edilmeyecektir.

6.2 Müzik sesi yüksekliği meri mevzuatta belirlenen desibel üzerine çıkarılmayacaktır.

6.3 Açık Havuz alanında bulunan Lokalde satışı yapılacak olan ürünlerin fiyatları site yönetimi ile ortak belirlenecektir. Sezon açıldığında Açık Havuz alanında bulunan büfede aynı fiyatlar uygulanacaktır.

6.4 Lokalde oluşan atıkları da çöp torbasında birleştirip her gün sosyal tesis dışına çıkartarak temizlik ekiplerinin alacağı noktaya bırakılacaktır.

6.5 Kiracı, Lokalde kullanılacak oyun malzemelerini hazır edecek, Kütüphaneyi düzenli tutacak taşınmazlardaki kullanımdan kaynaklı her türlü bakım onarım giderlerini kendisi karşılayacaktır.

6.6 Lokal içerisinde veya dışında Site yönetiminin yazılı onayı alınmadan reklam amacıyla herhangi bir yazı, pano vb. nesneler asılmayacaktır.

6.7 Protokol kapsamındaki Lokal'de yanıcı, patlayıcı, parlayıcı madde bulundurulmayacak, depolanmayacaktır.

6.8 Kiracı faaliyetlerini site yönetiminin göstereceği sınırlar içerisinde yürütecek, kendisine gösterilen alan dışında kalan alanları kullanmayacaktır.

6.8 Kiracı Lokalde işin aksamadan yürütülmesi ve huzurlu ve temiz bir ortamın sağlanması için her türlü tedbiri alacak, meydana gelebilecek her türlü olumsuzluk tek başına kiracının sorumluluğunda olacaktır.

6.9 Lokal döküm soba ile ısıtılacak, ısınma giderleri kiracı tarafından karşılanacaktır.

7.. Kiracı iş bu protokolün imzalandığı tarihi takip eden en geç 7 (yedi) takvim günü içerisinde 20.000 (yirmi bin) TL lik açık senet verecektir.

7.1 Sözleşme bitim tarihinde,

a) Kiracının kira borcunun bulunmaması,

b) Kiracının Sözleşme ve Protokole dahil iş yerlerini hasarsız ve sağlam olarak teslim etmesi,

c) Site yönetimi tarafından Sözleşme ve Protokol ekindeki senetlerle Kiracıya teslim edilen döşeme ve demirbaş malzemelerin Kiracı tarafından tam ve sağlam olarak site yönetimi veya görevlendireceği bir personele teslim etmesi,

d) Site yönetimi ile Sözleşme kapsamında herhangi bir davasının bulunmaması,

e) Sözleşme ve meri mevzuat kapsamındaki bütün mükellefiyetlerini yerine getirmiş olması,

f) Site yönetimi ile karşılıklı yazılı olarak ibralaşması halinde iade edilecektir.

g) Kiracı, sözleşme bitiminde sözleşmeden doğan ödenmemiş borçlarının, site yönetimince teminat olarak alınan depozito ve senetten karşılamasını kabul ve taahhüt eder.

8. İş bu protokolün feshedilmesi halinde Kiracı protokole dahil iş yerlerini 7 (yedi) takvim günü içerisinde tahliye edecektir.

9 İş bu sözleşme eki olan Protokol ve ekleri ayrılmaz bir parça olup site yönetim kurulu ve kiracıyı

bağlar.

10. İş bu protokolün uygulanmasından doğacak anlaşmazlıklar halinde ANKARA Mahkemeleri ve İcra daireleri yetkilidir.

11. İş bu protokol 4(dört)sayfa ve bu madde dahil 18 (onsekiz) maddeden ibaret olup ekleriyle birlikte 2 (iki) nüsha olarak düzenlenmiş, site yönetim kurulu ofisinde imza altına alınmıştır. 15/09/2021

KİRACI

YENİ ATABİLGE SİTESİ YÖNETİMİ

EKLER:

1. EK DEMİRBAŞ LİSTESİ 2 (İKİ SAYFA)

YENİ ATABİLGE SİTESİ AY YILDIZ ÇABUK ÖĞÜN BÜFESİNİN 3 YILLIK SÜRE İÇİN İŞLETMEYE VERİLMESİ ŞARTNAMESİ

A. İŞİN KONUSU

Yeni Atabilge Sitesinde bulunan Ay Yıldız Çabuk Öğün Büfesinin 3 yıllık süre ile işletilmesi işidir.

B. KİRALAMA SÜRESİ

Kira başlangıç tarihi ... Haziran 2024, Bitiş tarihi ... Haziran 2027 dir.

C. İHALE SÜRESİ VE ÖDEME ŞEKLİ

İki aylık kira bedeli depozit olarak alınacaktır. Kira bedeli her ay imza tarihinde belirtilen günde site yönetimin sözleşmede bildirdiği hesaba peşin olarak yatırılacaktır.

D. TEKLİF MEKTUBUNUN HANGİ TARİH VE SAATTE KADAR VERİLECEĞİ

Ekte verilen teklif mektubu ve eki yiyecek içecek fiyat listesi İşletmeci tarafından doldurularak kapalı zarf içinde 30 Mayıs 2024 saat 17:00'e kadar Yeni Atabilge Site Yönetimine teslim edilecektir.

E. İHALEYE GİREBİLME ŞARTLARI

Aşağıda belirtilen belgelerin bir bütün halinde hazırlanarak Site yönetimine getirilmesi;

- Özel Kişiler için ikametgâh İlmühaberi, Tüzel kişiler için şirket merkezini belirtir Ticaret Sicil Gazetesi fotokopisi,
- Özel Kişiler için iyi hal kâğıdı (Cumhuriyet Savcılığından),
- Vergi borcu olmadığına dair belge (Vergi Dairesi Müdürlüğünden),
- Tüzel Kişi iştirak edecek ise yetkili olduğuna dair Noter onaylı imza sirkülerin aslı veya sureti, esnaf sicil belgesi vb.,
- Özel Kişinin veya Tüzel Kişi yetkilisinin vukuatlı nüfus kayıt örneği (Nüfus Md.)
- Sosyal Güvenlik Kurumlarına borcu olmadığına dair borcu yoktur belgesi, (Sosyal Güvenlik Kurumundan),
- Yaptığı hizmetlere ait referansları,

F. İHALE ONAYI

- Tekliflerin alınmasını müteakip yapılan değerlendirme neticesinde sonuç tüm ihaleye katılanlara 01 Haziran 2024 tarihinde bildirilecektir.
- En uygun teklifi veren firma sözleşme imzalamaktan imtina etmesi halinde sözleşme ikinci uygun teklifi veren firma ile imzalanacaktır.

G. İHTİLAFLARIN HALLİ

Her türlü ihtilafların halinde Ankara Mahkeme ve İcra Daireleri yetkilidir.

H. SON HÜKÜM

İş bu şartname 1 sayfadan ibaret olup Yeni Atabilge Sitesi Yönetim Kurulu tarafından tanzim ve imza altına alınmıştır. 20 /05/2024

SİTE YÖNETİM KURULU

YENİ ATABİLGE SİTESİ AY-YILDIZ ÇABUK ÖĞÜN BÜFESİNE AİT KİRA SÖZLEŞME TASLAĞI

1.SÖZLEŞMENİN TARAFLARI

1.1. KİRAYA VEREN:

ADI: Yeni Atabilge Sitesi Yönetim Kurulu Başkanlığı

ADRESİ: Alacaatlı Mah. Yeni Atabilge Sitesi 5072 Cad.Kazan Apt.No:59 Çankaya/Ankara

İLETİŞİM: TLF. 217 4171 **FAKS:** 217 41 72 **EMAIL:** yeniatabilgesite@gmail.com

1.2.KİRA CI:

KİRACININ ADI:

KİRACININ ADRESİ:

İLETİŞİM 1. Tel :

2. E-posta :

2. TEBLİGAT ADRESİ:

2.1. İş bu sözleşmede yazılı unvan ve adresler, tarafların yasal Unvan ve tebligat adresleri olup bu adreslere yapılacak her türlü tebligat geçerli olacaktır.

2.2. Taraflardan herhangi biri unvan, adres ve sözleşmeyi bağlayan statü değişiklikleri olduğu takdirde bu değişikliği karşı tarafa en geç 10 (on) takvim günü içerisinde yazılı olarak bildirmek zorundadır. Bildirilmemesi durumunda sözleşmede yazılı unvan ve adreslere yapılan her tür tebligat geçerli sayılacaktır.

3. SÖZLEŞMENİN KONUSU:

Mülkiyeti Yeni Atabilge Sitesine ait olan ve site yerleşkesi içerisinde bulunan Ay-Yıldız Çabuk Öğün Büfesinin kiraya verilmesidir.

4. KİRAYA VERİLECEK ORTAK ALANLAR

4.1. Ay Yıldız Çabuk Öğün Büfesi (Market)

5. SÖZLEŞMENİN SÜRESİ:

5.1. İş Bu Kira Sözleşmesi imza tarihinde yürürlüğe girecek olup süresi toplam **3 yıldır.**

6. SÖZLEŞMENİN BAŞLANGIÇ TARİHİ VE ALINACAK TEMİNAT SENEDİ:

6.1. Yeni Atabilge Sitesi, Ay-Yıldız Çabuk Öğün Büfesini kapsayan Kira Sözleşmesinin başlangıç tarihi **../06/2024** dür.

6.2. Kiracı; Site Yönetim Kuruluna **Sözleşme İmzalandığı Tarihte 100.000 (Yüzbin) TL Tutarında Teminat Senedi Verecektir.**

7. KİRA BEDELİ İLE AİDATIN ÖDEME ŞEKLİ:

7.1. Yeni Atabilge Sitesi, Ay-Yıldız Çabuk Öğün Büfesi **AYLIK KİRA BEDELİ** TL dir.

7.2. Kiracı kiraladığı Ay-Yıldız Çabuk Öğün Büfesi için belirlenen kira bedelini kiraladığı ayı takip eden ayın en geç 20 sine kadar Akbank Yaşamkent Şubesi **TR47 0004 6012 5088 8000 0004 26 İBAN** numaralı Yeni Atabilge Sitesi Yönetim Kurulu Başkanlığı hesabına yatıracaktır.

(Handwritten signature)

7.3. Kiracı; her yıl yapılan Yeni Atabilge Sitesi Genel Kurulu Tarafından belirlenen aidat miktarını site yönetim kurulu aidat hesabına süresi içerisinde yatıracaktır.

8. YILLIK KİRA ARTIŞ ORANI İLE KİRA VE AİDATIN GECİKMESİNDE UYGULANACAK CEZA:

8.1. Kiracı; aylık kira bedeline her yıl bitiminde **(TEFE+TÜFE) / 2** oranında zam yapacaktır.

8.2. Kiracı; geciken veya eksik yatırılan kiralar için aylık % 5 (yüzdebeş) gecikme bedeli ödeyecektir.

9. SÖZLEŞMEYE DAHİL İŞ YERLERİNDEN YARARLANMA:

9.1. Yeni Atabilge Sitesi, Ay-Yıldız Çabuk Öğün Büfesinden site sakinleri, misafirleri ve site çalışanları yararlanacaktır.

9.2. Yukarıda yazılı olan maddenin uygulanmasından kiracı sorumlu olacak, uygulamanın aksamadan yürütülmesi için gereken tedbirleri alacaktır.

10. AY-YILDIZ ÇABUK ÖĞÜN BÜFESİNE AİT DÖŞEME DEMİRBAŞ MALZEME DURUMU:

10.1. Sözleşmeye dahil iş yerinde bulunan donanım, döşeme ve demirbaş malzemeler, site yönetiminde görevli teknik personel tarafından **arızasız ve faal halde kiracıya teslim edilmiştir.**

10.2. Sözleşmeye eklenmiş demirbaş listelerindeki Yeni Atabilge Sitesinin demirbaşına kayıtlı malzemeler, **sözleşme bitim tarihinde Kiracı tarafından, Site yönetimi veya site yönetiminin görevlendireceği site yönetiminde görevli teknik personele tam ve sağlam olarak teslim edilecektir.**

10.3. Sözleşme bitim tarihinde Teslim edilmeyen malzemelerin belirlenecek bedeli, kiracı tarafından belirlenen sürede site yönetim hesabına ödenmediği takdirde, Kiracıdan Teminat olarak alınan Teminat Senedi tahsile konularak icra yolu ile tahsil edilecektir.

11. İŞLETME RUHSAT VE İZİNLERİ

11.1. Kiracı; Ay-Yıldız çabuk öğün büfesi için **TÜTÜN MAMULLERİ VE ALKOLLÜ İÇKİ SATIŞ İZİN BELGESİ'**ni almakla mükelleftir.

11.2. **TÜTÜN MAMULLERİ VE ALKOLLÜ İÇKİ SATIŞ İZİN BELGESİ** alması için site yönetimi tarafından kiracıya sözleşmenin imzalandığı tarihi takip eden ilk günden itibaren **60 (atmış) takvim günü süre verilir.**

11.3. Kiracının sözleşmenin imzalandığı tarihi takip eden günden itibaren **60 takvim günü içerisinde bahis konusu ruhsatı alamaması halinde, Kiracıya verilen 60 takvim günlük süre, 60 takvim günün bitiminden itibaren 30 takvim günü uzatılır. Verilen süre sonunda TÜTÜN MAMULLERİ VE ALKOLLÜ İÇKİ SATIŞ İZİN BELGESİ' ni alamaması halinde herhangi bir tebligata gerek kalmaksızın kira sözleşmesinin fesh edileceğini peşinen kabul eder.**

12. KİRALANAN ALANLARIN GİDERLERİ İLE SÖZLEŞME GİDERLERİNİN KARŞILANMASI:

12.1. Ay-Yıldız Çabuk Öğün Büfesine ait elektrik, su, ısınma, vb. giderler kiracı tarafından karşılanacaktır.

12.2. Damga Vergisi Kanunu gereğince Kiralanan işletmelerle ilgili ödenmesi gereken Damga Vergisi, Sözleşmenin imzalandığı tarihi takip eden 5 (beş) iş günü içerisinde Kiracı tarafından

ödenerek, ödendiğine dair Tahakkuk ve Tahsilat makbuzunun bir sureti site yönetimine teslim edilecektir.

12.3. Çöp vergisi ve Stopaj vb. tüm kanuni mükellefiyetler kiracıya ait olacaktır.

12.4. İş bu Sözleşme ile ilgili Meri Mevzuatta olup ta Sözleşmede geçmeyen ve sözleşme süresi içerisinde doğabilecek diğer Vergi, Resim ve Harçlar da Kiracı tarafından karşılanacaktır.

13. KİRAYA VERİLEN TESİSLERİN DEVREDİLMESİ VEYE ORTAK ALINMASI:

13.1. Kiracı tarafından kiralanan işletmeler, **kiracı tarafından kısmen veya tamamen kiraya verilemez, devredilemez, kendisine üçüncü şahıslardan ortak alamaz veya yararlanmalarına terk edemez.**

13.2. Kiracı iş yeri ile ilgili isim değişikliği ve herhangi bir faaliyet değişikliği yapamaz.

13.3. Kiracının işi bırakması, yapılan sözleşmenin feshini istemesi veya sermayesini oluşturan malzemelerinin icraen satılması suretiyle üçüncü kişilere intikal etmesi halinde iş bu sözleşme site yönetimi tarafından fesh edilir ve kiraya verilen işletme tahliye edilir.

13.4. Yukarıdaki **13.3 ve 12.ci** maddenin altında yazılı maddelerden herhangi birinin gerçekleşmesi halinde, Kiracıdan teminat olarak alınan **Teminat Senedi icraen tahsil edilerek Site Yönetimi adına irad kaydedilir.**

13.5. İrad kaydedilen Teminat senedinden elde edilen gelirle sözleşmeye dahil iş yerinde kullanımdan kaynaklı yıpranmalar giderilir. Tahliye tarihinden tekrar kiraya verildiği tarihe kadar geçen süreyle ilgili kira ile Tam ve sağlam olarak teslim edilen Demirbaş malzemelerden eksik olan malzeme var ise o malzemenin bedeli ile arızalı olan demirbaş malzemelerin tamir ve bakım giderleri karşılanır.

14. SÖZLEŞMEYE DAHİL İŞ YERİNDE YAPILACAK TADİLAT:

14.1. Kiracı Site yönetiminin yazılı onayını almadan kiraladığı tesislerin bir kısmında veya tamamında hiçbir tadilat ve ek veya değişiklik yapamaz.

14.2. Site yönetiminin yazılı onayını almış olsa dahi KMK (Kat Mülkiyeti Kanunu) ve Site Yönetim Planına uygun olarak site yönetim kurulunun meri mevzuata uygun direktifleri doğrultusunda hareket eder.

14.3. Sitede bulunan diğer binalardaki mimari tercihleri de göz önünde bulundurarak, bakım ve onarımda bu tercihlere aykırı olabilecek herhangi bir işlem gerçekleştiremez.

14.4. Dış cephelerde boya badana yapmak isterse, sitede bulunan diğer binaların dış cephe boya renkleri örnek alınacak, Site Yönetiminin yazılı olarak uygun gördüğü renkler kullanılacaktır.

14.5. Kiracının Site Yönetim Kurulunun yazılı izni olmadan yapmış olduğu değişikliklerin tespit edilmesi ve kendisine yazılı bildirilmesi halinde yapmış olduğu değişiklikleri eski haline getirecek, kiralanan alanda yapılan değişiklikten herhangi bir zarar meydana gelmişse, site yönetimi tarafından tespit ettirilen zararın, kendisine tebliğ edildiği tarihi takip eden günden itibaren 5(beş) takvim günü içerisinde site yönetim hesabına yatıracak ödendi makbuzunun bir suretini site yönetimine teslim edecektir.

14.6. Kiracıya yazılı olarak bildirilen değişikliklerin, Kiracı tarafından verilen süre içerisinde eski haline getirilmemesi işbu Sözleşmenin fesih sebebidir.

7.15. KİRACININ TAHLİYE VEYA FESİH TALEBİ YADA SİTE YÖNETİMİNİN FESİH YETKİSİ:



15.1. Kiracı sözleşmeye dahil iş yerini sözleşme bitim tarihinde tahliye etmek isterse bu durumu Sözleşme süresinin bitim tarihinden en az bir ay öncesinde site yönetimine yazılı olarak bildirmek zorundadır.

15.2. Kiracının sözleşmesi bitmeden işi bırakması, veya yapılan sözleşmenin feshini istemesi halinde sözleşme akdi site yönetimi tarafından feshedilir.

15.3. Site Yönetim Kurulu yaptığı kontrollerde, Kiracının iş bu sözleşmede geçen şartlara uymadığını veya sorumluluklarını yerine getirmediğini tespit etmesi halinde tespit edilen eksikliklerin giderilmesini yazılı olarak ister.

15.4. Yazıda verilen süre içerisinde kiracı, Site Yönetim Kurulu tarafından tespit edilerek kendisine bildirilen aksaklık ve eksiklikleri gidermek zorundadır.

15.5. Kiracı tarafından, Yönetim Kurulu tarafından tespit edilerek kendisine bildirilen aksaklık ve eksikliklerin verilen süre içerisinde gidermemesi halinde ayrıca bir ihtar gerek kalmaksızın sözleşmenin site yönetim kurulu tarafından tek taraflı olarak fesih edilmesini peşinen kabul eder.

15.6. Yukarıdaki yazılı 15.1 maddesinde geçen Kiracı belirtilen süre içerisinde Site yönetimine tahliye edeceğini yazılı olarak bildirmeden tahliye ederse, kendisinden alınan Teminat Senedi icraen tahsil edilerek Site yönetimi hesabına irat kaydedilecektir. İş bu sözleşme hükümlerine uygun tahliye etmesi sağlanır.

15.7. Yukarıda yazılı 15.2. ve 15.5. maddelerinde geçen hükümlere göre işbu Sözleşmenin fesh edilmesi halinde, Kiracı herhangi bir hak talebinde bulunamaz. Kiracıdan Alınan Teminat Senedi Site yönetimi hesabına irat kaydedilecektir.

16. KİRACI TARAFINDAN ÇALIŞTIRILACAK PERSONEL:

16.1. Kiracı Ay-Yıldız Çabuk Öğün Büfesinde 1 servis elemanı çalıştıracaktır.

16.2. Kiracı ve çalışanı, Nezaket kurallarına uygun tutum ve davranışlarıyla örnek teşkil edecek, kılık, kıyafet ve hitap tarzı ile müşteri memnuniyetini sağlayacak, site genel kuralları ile site yönetiminin aldığı kararlara harfiyen uyacaktır.

16.3. Ay-Yıldız Çabuk Öğün Büfesinin servis hizmetleri sabah saat 08.00 dan akşam saat 18.00 e kadar kesintisiz devam edecektir.

16.4. Servis Elemanının haftalık izini, servis hizmet aksatılmayacak şekilde kullanılacaktır.

16.5. Kiracı kendisi ve Ay-Yıldız Çabuk Öğün Büfesinin servis hizmetlerinde çalıştıracığı personel için, sözleşmenin imzalandığı tarihi takip eden en geç 7(yedi) takvim günü içerisinde,

a) Nüfus Kayıt Örneği

b) İkametgah Belgesi

c) Sabıka Kayıt Belgesi

d) Yabancı Personel için Pasaport Fotokopisi

Yukarda yazılı belgeleri kapsayacak şekilde dosya hazırlayarak site yönetimine teslim edecektir.

16.6. Kiracı ve çalışanı Site yönetimi tarafından alınan Koruma ve Güvenlik hizmetleri kurallarına uymakla yükümlü olup, kendisi ve çalışanının Site içerisinde Koruma ve Güvenlik hizmetleri kapsamında belirlenen kurallara uymayarak siteye ve site sakinlerine verecekleri her

tür zarar ve ziyanı karşılamayı kabul ve taahhüt eder.

16.7. Kiracı, çalıştıracağı personelin özlük hakları konusunda iş hukukuna uygun hareket edecek, İşçi hakları ile ilgili SGK mevzuatından doğan maddi ve manevi tüm uyuşmazlıklardan tek başına sorumlu olacaktır.

16.8. Site Yönetimi tarafından büfe servis elamanının olumsuz hareketlerinin tespit edilmesi veya servis hizmetlerinin aksaması halinde kiracıdan çalıştırdığı servis elemanını değiştirilmesini istediği takdirde talep yerine getirilecek personel 24 saat içerisinde değiştirecektir.

17.SÖZLEŞMEYE DAHİL İŞ YERLERİNİN ÇALIŞMA SİSTEMİ VE UYGULANACAK FİYATLAR:

17.1. Ay-Yıldız Çabuk Öğün Büfesi sabah 07.30 de açılacak akşam saat 21.00 da kapatılacaktır. Kiracıdan talep gelmesi halinde Site yönetimi tarafından kış ayları için açılış ve kapanış saatleri değiştirilebilecektir.

17.2. Ay-Yıldız Çabuk Öğün Büfesi, Resmi tatiller ile Dini ve Milli bayramlarda sabah servisi aksatılmayacak şekilde açık tutulacaktır.

17.3. Kiracı, her yılın 1 (bir) Mayıs tarihine kadar, Ay-Yıldız Çabuk Öğün Büfesi önündeki havuzlu bahçeyi faal hale getirecek. Havuzu temiz su ile dolduracak, sezon süresince havuz günlük olarak temizlenecek, fıskiyelerin çalışmasından sorumlu olacaktır.

17.4. Kiracıya teslim edilen Site Yönetimine ait 10 adet masa ile 40 adet sandalye, Ay-Yıldız Çabuk Öğün Büfesi önündeki havuz etrafına uygun şekilde yerleştirilecek, masalar etrafına yeteri kadar çöp kutusu konulacak, çöp kutuları günlük boşaltılıp temizlenecek, masa ve sandalyeler her yıl boyanacak, havuz etrafı, masa ve sandalyeler her an temiz ve bakımlı bulundurulacaktır.

17.5. Ay-Yıldız Çabuk Öğün Büfesinde satılacak ürünlerin çeşitliliği site sakinlerinin genel talebi dikkate alınarak belirlenecektir.

17.6. Ürünlerin satış fiyat etiketleri üzerlerinde olacak, belirlenen fiyatlar çevremizde bulunan marketlerdeki satış fiyat ortalamasının üstünde olmayacak, fiyat etiketi olmayan ürün satılmayacaktır.

17.7. Satılan ürünler kaliteli ve gıda mevzuatlarına uygun olacak, Son Kullanma Tarihleri sürekli kontrol edilecek, tarihi geçmiş ürünler raflarda bulundurulmayacaktır.

17.8. Ay-Yıldız Çabuk Öğün Büfesi içerisinde bulunan raflar, kapılar ve camlar günlük silinecek tertip ve düzenli olacaktır.

17.9. Ekmek, sebze ve meyveler sağlık/hijyen kuralları ve ilgili mevzuata uygun olarak satılacaktır.

17.10. Kiracı Ay-Yıldız Çabuk Öğün Büfesi ile önündeki havuz ve etrafındaki çöp kutularında biriken atıkları günlük olarak çöp torbasında birleştirip temizlik ekiplerinin alacağı noktaya bırakacaktır.

17.11. Kiracı, iş bu sözleşmeye dahil demirbaş malzemeler ile taşınmazlardaki kullanımdan kaynaklı her türlü bakım onarım giderlerini karşılamayı taahhüt eder.

17.12. Sözleşmeye dahil iş yerlerinde Site yönetiminin yazılı onayı alınmadan reklam amacıyla herhangi bir yazı, pano vb. nesneler aşılmayacaktır.

17.13. Sözleşmeye dahil iş yerlerinde işin gereği dışında yanıcı, patlayıcı, parlayıcı madde bulundurulmayacak, depolanmayacaktır.

17.14. Kiracı faaliyetlerini site yönetiminin göstereceği sınırlar içerisinde yürütecek, kendisine gösterilen alan dışında kalan alanları kullanmayacaktır.

17.15. Kiracı Sözleşmeye dahil iş yerlerinde işin aksamadan yürütülmesi ve huzurlu ve temiz bir ortamın sağlanması için her türlü tedbiri alacak, meydana gelebilecek her türlü olumsuzluk tek başına kiracının sorumluluğunda olacaktır.

18. DEPOZİTO VE CEZAI ŞARTLAR:

18.1. Kiracı iş bu sözleşmenin imzalandığı tarihte Teminat olarak 100.000 (Yüzbin) TL tutarında açık senedi ve 2(iki) kira bedeli tutarında depozito verecektir.

18.2. Sözleşme bitim tarihinde,

- a) Kiracının kira borcunun bulunmaması,
- b) Çalıştırdığı personele borcunun bulunmaması,
- c) Sözleşmeye dahil iş yerlerini hasarsız ve sağlam olarak teslim etmesi,
- d) Site yönetimi tarafından sözleşme ekindeki senetler karşılığı tam ve sağlam olarak teslim edilen döşeme ve demirbaş malzemeleri, tam ve sağlam olarak teslim etmesi,
- e) Site yönetimi ile Sözleşme kapsamında herhangi bir davasının bulunmaması,
- f) Sözleşme ve meri mevzuat kapsamındaki bütün mükellefiyetlerini yerine getirmiş olması,
- g) Site yönetimi ile karşılıklı yazılı olarak ibralaşması halinde iade edilecektir.
- h) Kiracı, sözleşme bitiminde sözleşmeden doğan borçlarının, site yönetimince teminat olarak alınan Teminat senedinden karşılmasını kabul ve taahhüt eder.

19. İş bu sözleşmenin feshedilmesi halinde Kiracı sözleşmeye dahil iş yerlerini 3 (üç) takvim günü içerisinde tahliye edecektir.

20. İş bu sözleşme ve ekleri ayrılmaz bir parça olup site yönetim kurulu ve kiracıyı bağlar. İş bu sözleşme ve eklerinin uygulanmasından doğacak anlaşmazlıklar halinde ANKARA Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

21. İşbu sözleşme bu madde dahil 21 (yirmibir) maddeden ibaret olup ekleriyle birlikte 2 (iki) nüsha olarak düzenlenmiştir.

KİRACI

KİRAYA VEREN

Ekler : DEMİRBAŞ LİSTESİ