

KİRA SÖZLEŞMESİ

1. SÖZLEŞMENİN TARAFLARI

İşbu sözleşme,

1.1 Üniversite Caddesi No: 27, Orta Mahalle, Tuzla, 34956 – İSTANBUL adresinde mukim Sabancı Üniversitesi (işbu sözleşmede bundan böyle kısaca “**Kiralayan**” olarak anılacaktır) ile

1.2 [.....] adresinde mukim [.....] Vergi Dairesine kayıtlı [.....] Vergi Numaralı [.....] (işbu sözleşmede bundan böyle kısaca “**Kiracı**” olarak anılacaktır) arasında akdedilmiştir.

1.3 **Kiralayan** ve **Kiracı** işbu sözleşmede bundan böyle tek başına “**taraf**”, birlikte “**taflar**” olarak anılacaktır.

2. SÖZLEŞMENİN KONUSU

2.1 İşbu sözleşmenin konusu, **Kiralayan** tarafından **Kiralayan**'ın

- Üniversite Caddesi No: 27, Orta Mahalle, Tuzla, 34956 – İSTANBUL (Sabancı Üniversitesi Kampüsü)
- Bankalar Caddesi, Minerva Han No: 2, Karaköy, Beyoğlu, 34420 – İSTANBUL (Karaköy Minerva Palas)
- Sakıp Sabancı Caddesi No: 42, Emirgan Sarıyer, 34467 – İSTANBUL (Sabancı Üniversitesi Sakıp Sabancı Müzesi)
- Sanayi Mahallesi Teknopark Bulvarı No: 1/1B, Pendik, 34906 – İSTANBUL (Sabancı Üniversitesi Kompozit Teknolojileri Mükemmeliyet Merkezi)

adres / adreslerinde **Ek-1**'deki kroki / krokilerde belirtilen alanın (işbu sözleşmede bundan böyle “**Kiralanan**” olarak anılacaktır) kiralınmasına ilişkin **taflar**'ın hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesinden ibarettir.

2.2 **Kiralanan**, **Kiracı** tarafından münhasıran [.....] olarak kullanılacaktır. **Kiracı**, **Kiralanan**'da münhasıran [.....] tabelası altında faaliyet gösterecektir.

2.3 **Kiracı**, **Kiralayan**'ın yazılı ön iznini almadan **Kiralanan** yerin kullanma amaç, şeklini, münhasıran altında faaliyet göstereceği tabelasını, adını ve markasını değiştiremez. **Kiracı**, bu hükme aykırı davranışın sözleşmeye aykırılık teşkil ettiğini ve kesin tahliye nedeni olduğunu peşinen kabul, beyan ve taahhüt eder.

2.4 Sözleşme süresi içinde işletme ve satış faaliyetleri ile ilgili olarak Mahalli İdareler, Vergi Daireleri ve Sosyal Güvenlik Kurumuna verilmesi gereken her türlü bildirim, vergi, resim, harç, prim ve işçi alacaklarıyla ilgili olarak her türlü sorumluluk **Kiracı**'ya aittir.

3. SÖZLEŞMENİN SÜRESİ

3.1 İşbu sözleşme .../.../..... tarihinden .../.../..... tarihine kadar geçerlidir. İşbu sözleşme konusu kira ilişkisinin süresi .../.../..... tarihinde kendiliğinden sona erecek olup, Kira sözleşmesinin otomatik uzaması söz konusu olmayacaktır. Kiracı .../.../..... tarihi mesai bitimine kadar kiralanan alanı tahliye edecektir.

3.2 **Taflar**'ın yeni kiralama koşulları hakkında mutabık kalmaları halinde **taflar** yeni bir sözleşme akdederler. **Taflar**'ın yeni kiralama koşullarında anlaşmaya varamamaları halinde sözleşme madde 3.1'de belirtilen süre sonunda herhangi bir ihbar ve ihtara gerek olmaksızın kendiliğinden sona erer. Sözleşmenin sona ermesinden sonra **Kiracı**, **Kiralanan**'ı tahliye etmekle yükümlüdür.

3.3 Sözleşmenin herhangi bir nedenle sona ermesine rağmen, **Kiracı**'nın **Kiralanan**'ı boşaltmaması halinde, **Kiracı** gecikilen her gün için aylık kira bedelinin %5'i (yüzde beş) tutarında cezai şartı **Kiralayan**'a ödemeyi kabul ve taahhüt eder. **Kiralayan**'ın bu nedenle doğan her türlü zararını talep etme hakkı saklıdır.

4. SÖZLEŞMENİN BEDELİ

4.1 Kira bedeli tarihinden tarihine kadar aylık KDV dahil [.....] (.....)dir. Kira bedeli tarihinden itibaren bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki

oniki aylık ortalamalara göre değişim oranında yıllık olarak arttırılmak suretiyle **Kiralayan** tarafından belirlenecektir. **Kiracı**, kira döneminin başlangıcından itibaren her ayın ilk 5 (beş) iş günü içinde aylık kira bedelini ve bu bedel ile ilgili KDV tutarını nakden ve defaten **Kiralayan**'ın AKBANK Sabancı Üniversitesi şubesinde bulunan **TR38 0004 6007 1388 8000 0953 38** hesap numarasına ödeyecektir.

- 4.2 Kiracı, kira bedeli haricinde, güvenlik hizmetleri, peyzaj hizmetleri gibi genel giderlere ilişkin olarak Kiralayan tarafından bildirilecek genel giderlere katılım payını kira döneminin başlangıcından itibaren her ayın ilk 5 (beş) iş günü içinde nakden ve defaten ödeyecektir.
- 4.3 **Kiracı**, kira bedelini ve genel giderlere katılım payını ödemede temerrüde düştüğü takdirde aylık %2 (yüzde iki) temerrüt faizi ödeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 4.4 Elektrik, su, ısıtma, soğutma ve doğalgaz giderleri **Kiracı**'ya tahsis edilen **Kiralanan**'a takılmış özel saatlerden okunarak belirlenir ve bu bedeller **Kiralayan** tarafından faturalandırılarak **Kiracı** tarafından **Kiralayan**'a faturanın tebliğ tarihinden itibaren 5 (beş) iş günü içinde nakden ve defaten madde 4.1'de belirtilen hesap numarasına ödenecektir. Elektrik, su, ısıtma, soğutma ve doğalgaz giderlerine ilişkin bedellerin ödenmesinde temerrüde düşülmesi halinde aylık %2 (yüzde iki) temerrüt faizi tatbik edilir.
- 4.5 Telefon, vb. haberleşme giderleri **Kiracı**'ya aittir. Bu bedeller **Kiralayan** tarafından faturalandırılacak ve **Kiracı** tarafından **Kiralayan**'a faturanın tebliğ tarihinden itibaren 5 (beş) iş günü içinde nakden ve defaten madde 4.1'de belirtilen hesap numarasına ödenecektir. Telefon, vb. haberleşme giderlerine ilişkin bedellerin ödenmesinde temerrüde düşülmesi halinde aylık %2 (yüzde iki) temerrüt faizi tatbik edilir.
- 4.6 **Kiracı**, **Kiralayan**'ın tamir/tadilat/temizlik/güvenlik vb. sebepler ile **Kiralanan**'da yaptıracığı işlemlere ilişkin masraflardan **Kiracı**'nın payına düşen tutarı yansıtma faturası ile **Kiracı**'ya rücu edebileceğini peşinen kabul etmiştir. Bu giderlere ilişkin bedeller **Kiralayan** tarafından faturalandırılacak ve **Kiracı** tarafından **Kiralayan**'a faturanın tebliğ tarihinden itibaren 5 (beş) iş günü içinde nakden ve defaten madde 4.1'de belirtilen hesap numarasına ödenecektir. Bu giderlere ilişkin bedellerin ödenmesinde temerrüde düşülmesi halinde aylık %2 (yüzde iki) temerrüt faizi tatbik edilir.
- 4.7 Kiralayan ile Kiracı arasında işbu sözleşmeden ayrı olarak herhangi bir ticari ilişkinin varlığı durumunda taraflar, Kiracı'nın bu sözleşmeden kaynaklı borçlarının muaccel hale gelmesi, zamanında ödememesi ve aralarındaki cari hesap ilişkisinde Kiralayan'ın ticari ilişkiden kaynaklı borcunun bulunması halinde Kiralayan'ın ödemediği imtina edebileceği veya borcunu mahsup edebileceği hususunda mutabık kalmışlardır. Kiracı, işbu maddenin uygulanmasının Kiralayan'ın sözleşmeden kaynaklı diğer haklarını kullanmasına engel olmayacağını bildiğini kabul eder.

5. KİRALANAN'IN TESLİMİ

- 5.1 **Kiralayan**, **Kiralanan**'ı sözleşmenin imzalanması ile birlikte eksiksiz ve kullanıma uygun şekilde **Kiracı**'ya teslim etmiş sayılır.

6. TARAFLARIN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

- 6.1 **Kiracı**, Kiralananı kendi malı gibi kullanmaya ve bozulmamasına, evsaf ve meziyetlerini şöhret ve itibarını kaybetmesine meydan vermemeye, bu çerçevede güvenlik ve temizlik hususlarında azami özeni göstermeye mecburdur.
- 6.2 **Kiracı**, **Kiralayan** tarafından **Kiralayan**'ın genel işleyişi ile ilgili olarak alınan kira sözleşmesine aykırı olmayan kararlara uymayı kabul ve taahhüt eder.
- 6.3 **Kiracı**, **Kiralanan**'da faaliyet göstermek için gerekli olan ruhsat ve izinleri almakla mükelleftir. **Kiracı**, izin ve ruhsatların alınmamasından veya geç alınmasından dolayı yapmış olduğu masraf, yatırım veya iş kaybı gibi sebepler ileri sürerek **Kiralayan**'dan herhangi bir tazminat talebinde bulunmayacaktır.
- 6.4 **Kiracı**, emlak vergisi ve mülkiyet ile ilgili olanlar dışındaki **Kiralanan**'ın kullanımından ve kiracılık sıfatından kaynaklanan ve doğacak her türlü vergi ve resmi harçlarını ve çevre temizlik vergisini eksiksiz ve zamanında ödemekle yükümlüdür.
- 6.5 **Kiracı**, **Kiralanan**'da, kendisinin, yanında çalışanların ve üçüncü şahısların fiillerinden mütevellit zarar ve ziyanı gidermekle yükümlüdür.
- 6.6 **Kiracı**, **Kiralanan**'ın bütünüyle sağlam, bakımlı tutması ve standardını sürekli olarak koruyabilmesi için gerekli olan tüm bakım ve onarımı geciktirmeksizin ve teknik kurallara uygun olarak yapacaktır.

- 6.7 Normal bir kullanım sonucu meydana gelebilecek eskime dışında, **Kiracı**'nın veya istihdam ettiği personelin kötü kullanımı, ihmali veya kusuru ile müşterilerinin yahut yeterli koruma tedbirlerinin alınmaması sebebiyle, üçüncü şahısların verdikleri zarardan ötürü veya bakım onarımı zamanında yeterli şekilde yapılmaması sebebiyle taşınmazın niteliğinde herhangi bir bozulma veya gerileme meydana gelmesi halinde, **Kiracı** bunları en kısa zamanda giderecek ve bunlarla ilgili **Kiralayan**'dan herhangi bir talepte bulunmayacaktır.
- 6.8 **Kiracı**, **Kiralayan**'ın yazılı onayını almadıkça taşınmazın dekorasyonunda esaslı değişiklik yapmayacaktır. **Kiralayan** tarafından kabul edilen değişikliklere ilişkin harcamaların tamamı ve **Kiralayan** tarafından kira dönemi sonunda taşınmazın eski haline getirilmesi talebinde bulunulması halinde eski hale iade için yapılacak giderler **Kiracı** tarafından karşılanacaktır.
- 6.9 Sözleşmenin süresi içinde **Kiralanan**'da **Kiralayan** tarafından herhangi bir tetkik veya tamir icrasına lüzum hasıl olduğu takdirde **Kiracı**, **Kiralayan** tarafından önceden haber verilmek kaydıyla, bu tetkik ve tamirin yapılmasına müsaade ve muvafakat ettiğini peşinen kabul eder.
- 6.10 **Kiracı** tarafından kullanılacak olan tüm alet, edevat, ekipman, makine ve teçhizat ile diğer işletme malzemeleri ve seyyar mobilyalar, **Kiralayan**'ın onayladığı kalite ve normlarda olmak şartıyla, **Kiracı** tarafından temin edilecektir. İşbu sözleşmenin herhangi bir şekilde feshi halinde **Kiracı**'nın temin ettiği bu malzeme veya mobilyalar için **Kiralayan** herhangi bir bedel ödemeyecektir.
- 6.11 **Kiracı** **Kiralanan**'da **Kiralayan**'ın haberi olmadan tadilat yapamaz. **Kiralanan**'ın tamiri lazım gelir ve üçüncü şahıs onun üzerinde bir hak iddia ederse **Kiracı** hemen **Kiralayan**'a haber vermeye mecburdur. Haber vermezse zarardan mesul olacaktır. **Kiracı** zaruri tamiratın icrasına müsaade etmeye mecburdur. **Kiralanan**'ın alelade kullanılması için menteşelemek, cam taktırmak, reze koymak, kilit ve sürgü yerleştirmek, badana gibi ufak tefek kusurlar mal sahibine haber vermeden ve münasip müddet beklemeden **Kiracı** tarafından yaptırılır ve masraflar **Kiralayan**'dan istenemez.
- 6.12 **Kiralayan**, mal taşınması, yüklenmesi, tamir, bakım vb. dışarıdan gelecek kişilerin yapacağı işlerini **Kiralayan** çalışanlarının mesai saatleri içinde ve **Kiralayan** yetkililerinin bilgisi dahilinde yaptıracaktır.
- 6.13 **Kiracı**, **Kiralayan** tarafından kendisine bir ekipman, malzeme sağlanması halinde, bu ekipman ve malzemenin kullanımından, en iyi şartlarda korunmasından ve gerekli tamirat ve bakım bedellerinin ödenmesinden sorumludur. Hasarın herhangi bir nedenle garanti kapsamında giderilememesi halinde tamir ve bakım bedeli **Kiracı** tarafından karşılanacaktır.
- 6.14 **Kiracı**, **Kiralayan**'a ait olan hiçbir malzemeyi (elektrik, su edevatları gibi) dışarıdan getireceği bir kişiye veya şirkete tamir ettirmeyecek, değiştirmeyecek ve derhal **Kiralayan**'a bilgi verecektir.
- 6.15 **Kiracı**, sözleşmeden doğan hak, borç ve yükümlülüklerini, **Kiralayan**'ın yazılı izni olmadan, başkasına doğrudan ve/veya dolaylı olarak devir ve temlik edemez. **Kiracı**, mecuru kısmen veya tamamen başkasına kiralayamaz ve işgal ettiremez. **Kiralanan**'ı ivazlı veya ivazsız olarak şirket kurarak, kurdurarak, ortak olarak kısmen veya tamamen kullanıramaz, devredemez, işgal ettiremez. Ortaklaşa veya işbirliği halinde kullanamaz. **Kiracı**'nın eşi, usul ve furuu, her dereceden kan ve sıhri hısımlar ve ortakları için de bu yasaklar geçerlidir.
- 6.16 **Kiracı** tüzel kişiliğinin yönetim ya da denetim kontrolünün doğrudan ya da dolaylı olarak el değiştirmesi hali **Kiralanan**'ın devri olarak kabul edilir. Ortaklık yapısındaki doğrudan ya da dolaylı değişiklikler **Kiralayan**'a derhal yazılı olarak bildirilir. **Kiralayan**'ın yazılı onayı alınmaksızın yapılan bu devirler sözleşmeye aykırılık teşkil eder ve **Kiralayan** sözleşmeyi feshedebilir. **Kiracı**, sözleşmenin imzalandığı tarih itibarıyla ortaklık yapısını bir liste halinde **Kiralayan**'a verir.
- 6.17 İşbu sözleşme altında imzaları bulunan **Kiralayan** ve **Kiracı**, imzalarını hiçbir tazyike maruz kalmadan okuyup imza ve kabul etmiştir.
- 6.18 **Kiracı**, işyeri sahibi / yöneticisi dahil, **Kiralanan**'da çalıştıracağı tüm personel için **Kiralayan**'ın Güvenlik Birimi tarafından verilen "Tanıtım Kartı" alma şartlarını yerine getirmeyi kabul etmiştir. **Kiracı**, "Tanıtım Kartı" olmayan kişi / kişilerin **Kiralanan**'a giriş yapamayacağını, söz konusu kişi / kişilerde değişiklik olması halinde, bu değişikliği derhal bildireceğini ve bu durumda **Kiralayan**'a "Tanıtım Kartı"nın iade edileceğini kabul ve taahhüt etmiştir.
- 6.19 **Kiracı**'nın çalıştıracağı personel, **Kiracı**'nın talebi üzerine, koşulları, bedeli ve kullanım şartları **Kiralayan** tarafından belirlenmek sureti ile **Kiralayan**'ın ulaşım olanaklarından bedeli **Kiracı** tarafından karşılanmak şartıyla faydalanabilecektir. **Kiralayan**'ın **Kiracı**'nın bu konudaki talebini her zaman için herhangi bir neden göstermeksizin reddetme veya sona erdirmeye hakkı saklı olup, **Kiralayan** tek taraflı olarak bedelde ve koşullarda değişiklik yapma hakkını da saklı tutar.

- 6.20 Kiracı**, faaliyet alanında oluşan evsel atıkların, ambalaj atıklarının, atık pil ve elektronik eşya atıkları gibi diğer tüm (tehlikeli / tehlikesiz) atıkların ayrıştırılarak **Kiralayan** tarafından gösterilen alanlara taşınmasından münhasıran sorumludur. Ayrıca, bitkisel yağların kullanımı sonucu oluşan bitkisel atık yağların yetkili toplama şirketlerine verilmesinden de **Kiracı** münhasıran sorumlu olacaktır. **Kiralayan**'ın söz konusu atıklar için sevkiyat ücreti, bertaraf ücreti gibi herhangi bir ücret ödemek zorunda kalması halinde ödemiş olduğu tutarı **Kiracı**'ya rücu etme hakkı saklıdır. **Kiracı**'nın sorumlu olduğu çevre gereklerini yerine getirmemesi nedeni ile Üniversite'nin herhangi bir zarara uğraması halinde **Kiracı**, **Kiralayan**'ın uğramış olduğu zararı **Kiralayan**'ın ilk yazılı talebi üzerine nakden ve defaten tazmin edeceğini kabul ve taahhüt eder.
- 6.21 Kiracı**, işbu sözleşme süresince, faaliyet alanında İş Sağlığı ve Güvenliği mevzuatı hükümlerinde öngörülen her türlü emniyet tedbirini eksiksiz olarak alacağını, **Kiralayan** tarafından kendisine bildirilebilecek iş sağlığı ve güvenliğine ilişkin kurallara, talimatlara ve uyarılara uygun davranacağını ve **Kiralayan** tarafından kendisine bu hususta bir bildirim yapılması halinde derhal gerekli düzenlemeleri yapacağını ve tedbirleri alacağını, ayrıca **Kiracı** personelinin de bu hususlara uymasını sağlayacağını kabul beyan ve taahhüt eder. **Kiracı** kendisinin veya personelinin işbu maddede belirtilen sorumluluklarından kaynaklanan nedenlerle veya faaliyet alanında meydana gelebilecek iş kazaları nedeniyle **Kiracı**, personeline ve/veya **Kiralayan**'a ve/veya **Kiralayan**'ın çalışanlarına/öğrencilerine ve/veya üçüncü şahıslara vereceği her türlü zarar ve ziyandan münhasıran sorumlu olup, derhal ve gayri kabili rücu olarak **Kiralayan**'ı tazmin etmekle yükümlü olduğunu, söz konusu zarardan **Kiralayan**'ın hiçbir tazmin sorumluluğu bulunmadığını kabul ve taahhüt eder. **Kiralayan**'ın, **Kiracı**'nın sorumluluğundan kaynaklanan bir sebeple zarara uğraması, bir ödemede bulunmak zorunda kalması, rücu tazminat veya başka bir davaya muhatap olması ve ödemeye mahkum olması halinde bu ödemeler **Kiracı**'dan tahsil edilir. **Kiralayan** tarafından yapılan bu ödemeler, mahkeme ve icra masrafları, vekalet ücretleri faizleri ile birlikte **Kiracı**'nın teminatından dava konusu edilmeksizin kesilir. Bu nedenlerle **Kiralayan**'ın sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır.
- 6.22 Kiracı**, işbu sözleşme kapsamında veya taraflar arasındaki ticari ilişki dolayısıyla **Kiralayan**'a sağladığı ve/veya aktardığı, çalışanlarından aldığı hiçbir kişisel veri üzerinde, söz konusu kişilerin bu yöndeki açık rızalarını almaksızın kişisel verilerin kaydedilmesi, depolanması, muhafaza edilmesi, değiştirilmesi, yeniden düzenlenmesi, üçüncü kişilere aktarılması ve/veya açıklanması, üçüncü kişilerce elde edilebilir hale getirilmesi, sınıflandırılması ya da kullanılmasının engellenmesi gibi kişisel verilerin korunması hakkında mevzuata aykırı herhangi bir işlem gerçekleştirmediğini, aksi yöndeki her türlü iş ve işlemler ile aydınlatma yükümlülüğü dâhil olmak üzere 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu kapsamında öngörülen yükümlülüklerin yerine getirilmemesi nedeniyle söz konusu olabilecek doğrudan ve dolaylı zararlar yönünden tüm sorumluluğun kendisine ait olacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 6.23 Kiracı**, **Kiralayan**'a sağladığı kişisel verilerin, tekrar onayı alınmaksızın **Kiralayan** tarafından, işbu sözleşme çerçevesinde ilgili kuruluş veya kişilere verilebileceğini veya bu kuruluşlar tarafından saklanabileceğini, işlenebileceğini bu duruma açık rızasının olduğunu ve bu durumun Türkiye Cumhuriyeti Kanunları açısından hiçbir şekilde herhangi bir ihlal sayılmayacağını kabul ve beyan eder.
- 6.24 Kiracı**, **Kiralanan**'da düğün, nişan, sünnet düğünü gibi kişisel özel organizasyonlar yapılmayacağını şimdiden kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 6.25 Kiracı**, **Kiralanan**'da çalışan personeline "Aile içi Şiddet" konusunda farkındalık yaratarak personelinin talep etmesi durumunda konu ile ilgili gerekli bilgilendirmeleri yapacağını kabul ve taahhüt eder.
- 6.26 Kiracı**, **Kiralayan** ile aralarındaki kira ilişkisi dışında **Kiralayan**'a herhangi bir hizmet ve/veya ürün temin etmesi halinde söz konusu hizmet ve/veya ürün **Kiralayan**'a teslim edilmeden bunlara ilişkin herhangi bir fatura kesmeyeceğini ve herhangi bir ödeme almayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

7. TEMİNAT

- 7.1 Kiracı**, sözleşmenin imzalanmasıyla birlikte **Kiralayan**'ın uğrayabileceği her türlü muhtemel zararlar ve ödenmeyen kira bedellerine, genel giderlere ve işbu sözleşme kapsamında ödemekle yükümlü olduğu ve olacağı her türlü tutara karşılık olarak [.....] (.....) tutarında muteber bir bankadan alınmış kati, sözleşme süresinin bitiminden 6 (altı) ay sonrası tarihe vadeli ve gayri kabili rücu banka teminat

mektubunu **Kiralayan**'a verecektir. **Kiracı**, söz konusu teminat mektubunun nakde çevrilmesini engellemek amacıyla herhangi bir tedbir talebinde bulunmayacaktır..

7.2 **Kiralayan**'ın **Kiracı** veya personeli dolayısıyla ödemek durumunda kalacağı her türlü yasal ödemeler veya çalıştırdığı personelin Kampus içinde sebep olacağı zarar ve ziyanı **Kiralayan**'a derhal ödemekle yükümlü olduğunu ve **Kiralayan**'ın icra yoluyla tahsile yetkili olduğunu, bu tutarın teminattan karşılanabileceğini, teminatın eksilmesi durumunda eksilen teminatı derhal tamamlayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

7.3 Süre bitimi veya sözleşmenin feshi halinde varsa **Kiralayan** alacakları Madde 7.1'de belirtilen teminattan kesildikten sonra arta kalan tutar iade edilecektir.

8. SÖZLEŞMENİN FESHİ

8.1 **Taraflar** işbu sözleşmeyi hiçbir sebep göstermeden karşı **taraf**'a en az 2 (iki) ay önceden ihbarda bulunmak suretiyle her zaman tek taraflı olarak feshedebilir. **Taraflar**'ın, sözleşmenin bu şekilde feshedilmesi sebebiyle herhangi bir tazminat talep etme hakkı bulunmayacaktır. **Kiracı** bu hususu peşinen kabul ve taahhüt etmiştir.

8.2 **Taraflar**'dan herhangi biri, sözleşmeden doğan yükümlülüklerinden herhangi birini yerine getirmediği takdirde, diğer taraf derhal bu yükümlülüğü yazılı olarak hatırlatıp, en az 15 (onbeş) gün süre tanır, yükümlülüğün gereği bu sürenin sonuna kadar yerine getirilmemiş ise, sözleşmeyi tek taraflı olarak feshetmek hakkını kazanır. Sözleşmenin **Kiralayan** tarafından feshedilmesi halinde, **Kiracı** tarafından geçmiş dönemlere ait olan ve ödenmemiş tüm kira ve diğer bedeller, hiçbir ihtara lüzum kalmaksızın muacceliyet kesbeder ve **Kiracı** muaccel olan kira ve diğer bedellerini nakden ödemeyi, ödenmemesi halinde, teminatın nakde çevrilebileceğini ve **Kiralayan**'ın icra yoluyla tahsile yetkili olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder. Temerrüde düşülen kira bedelleri ve diğer bedeller için aylık %2 (yüzde iki) temerrüt faiz oranı tatbik edilir.

8.3 **Kiracı**'nın mevzuata aykırı bir işlemi veya tutumu nedeniyle kamu otoritelerince tesisin tamamen veya kısmen kapatılması veya işletme belgesinin iptal edilmesi ve bu olumsuzlukların 1 (bir) ay içinde giderilememesi veya **Kiracı**'nın acze düşmesi, tasfiyeye girmesi, aleyhine iflas takibi yapılması veya **Kiracı**'nın herhangi bir nedenle işe başlamaması veya işi durdurması hallerinde **Kiralayan**, sözleşmeyi feshedebilecektir. Bu durumda **Kiracı** tarafından geçmiş dönemlere ait olan ve ödenmemiş tüm kira ve diğer bedeller, hiçbir ihtara lüzum kalmaksızın muacceliyet kesbeder ve **Kiracı** muaccel olan kira ve diğer bedellerini nakden ödemeyi, ödenmemesi halinde, teminatın nakde çevrilebileceğini ve **Kiralayan**'ın icra yoluyla tahsile yetkili olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder. Temerrüde düşülen kira bedelleri ve diğer bedeller için aylık %2 (yüzde iki) temerrüt faiz oranı tatbik edilir.

8.4 Herhangi bir nedenle sözleşmenin sona ermesi halinde **Kiracı**, fesih tarihinden itibaren 15 (onbeş) gün içinde kendisine ait eşyaları **Kiralanan**'dan çıkaracağını ve **Kiralanan**'ı mevcut haliyle temiz ve müşteri kabulüne elverişli durumda veya **Kiralayan**'ın talebi halinde, eski hali ile iade edilmiş şekilde bırakacağını, kabul, beyan ve taahhüt eder.

9. SİGORTA

9.1 **Kiracı**, **Kiralanan**'ın kendisine tesliminden itibaren 1 (bir) ay içerisinde aşağıda belirtilen limitler üzerinden taşınmazı, tüm mütemmim cüz ve teferruatlar dahil olmak üzere, kiralama süresi içinde her türlü kaza, hasar, zarar ve ziyan rizikolarına, keza kiralama süresince gerek **Kiralayan**'a gerekse üçüncü şahıslara gelebilecek maddi zararları da kapsayacak en geniş kapsamı ile **Kiralayan**'ın lehdar olacağı üçüncü şahıs mali sorumluluk sigortası ve **Kiracı** mali sorumluluk sigortası yaptırmakla yükümlüdür. **Kiracı** sigorta işlemi sonucunda sigorta poliçesini ve sigorta priminin ödendiğini gösterir makbuzların bir örneğini **Kiralayan**'a derhal teslim edecektir.

Üçüncü Şahıs Mali Mesuliyet Sigortası:

[.....] (.....)

(maddi ve bedeni ayrımı yapılmaksızın)

İşveren Mali Mesuliyet Sigortası:

Kişi başına:

[.....] (.....)

Kaza başına:

[.....] (.....)

Maddi hasar için:

[.....] (.....)

- 9.2 Gerek **Kiralayan** gerek **Kiracı** tarafından alınan sigorta tazminatları öncelikle ve geciktirmeksizin hasarın onarımı ve yenileme için kullanılacaktır.
- 9.3 **Kiralanan**'ın, **Kiralayan**'ın kampüsünün, çalışanlarının, öğrencilerinin veya üçüncü şahısların **Kiracı** ve/veya personelinin neden olduğu yangın, patlama, su ve diğer nedenler dolayısıyla hasara uğraması, zarar görmesi halinde, **Kiralayan**'ın her türlü zararı **Kiracı** tarafından ilk talep üzerine eksiksiz olarak ve zamanında tazmin edilecektir.
10. **CEZAI ŞART**
- 10.1 **Kiracı**, işbu sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirmediği ve yapılan yazılı uyarı sonrasında da verilen süre içerisinde halen yerine getirmediği takdirde, cezai şart olarak, yükümlülüğün yerine getirilmediği döneme ilişkin olarak, net [.....] (.....) tutarındaki cezai şartı **Kiralayan**'a ödeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.
11. **SAİR HUSUSLAR**
- 11.1 **Değişiklik**; İşbu sözleşmeye ilişkin her türlü değişiklik ancak **tarafklar**'ın müşterek yazılı onayı ile yapılabilir.
- 11.2 **Feragat ve Vazgeçme**; **Tarafklar**'ın işbu sözleşmeden kaynaklanan herhangi bir hakkını kısmen ya da tamamen kullanmaması, icra etmemesi ya da bunlara ilişkin ihbar ya da bildirimleri yapmaması, anılan haklardan ya da bu hakların kullanımından feragat edildiği anlamına gelmez. Bunun gibi, **tarafklar**'dan birinin işbu sözleşmeden kaynaklanan herhangi bir yükümlülüğünü yerine getirmemesi ya da eksik getirmesi, bu durumun diğeri tarafından kabul edildiği ya da anılan yükümlülüklerin yerine getirilmesinden feragat edildiği anlamına gelmez.
- 11.3 **Kısmi Hükümsüzlük**; İşbu sözleşmenin herhangi bir hükmünün geçersiz olması sözleşmenin diğeri hükümlerinin geçerliliğini etkilemez.
- 11.4 **Tebliğatlar**; **Tarafklar**, işbu sözleşmedeki adreslerinin kanuni tebliğat adresleri olduğunu, adres değişikliği diğeri **taraf**'a yazılı olarak bildirilmedikçe bu adreslere yapılacak bildirimlerin kanunen geçerli tebliğatın bütün hukuki sonuçlarını doğuracağını kabul ve beyan ederler.
- 11.5 **Mücbir Sebepler**; Mücbir sebep, akdi sorumlulukların tamamen veya kısmen ifasını engelleyen veya geciktiren, kendisinden kaçınılamayan veya önceden kestirilmeyen ve tahdidi olmamak kaydıyla, aşağıda sayılmış olan hususlardır.
Mücbir sebepler; (yangın, deprem, su baskını, heyelan, salgın hastalıklar, savaş hali, yaygın şiddet olayları, yasa, tüzük, yönetmelik, yetkili mercilerin kararları, sabotaj, grev, lokavt gibi **tarafklar**'ın iradeleri dışında oluşan, öngörülemeyen durumlar) nedeniyle, **Kiralayan**'ın **Kiralanan**'ı eski hale getirememesi ve tamir edememesi gibi hallerde, **Kiralanan**'ın eski hale getirilip tamir edilerek ticari faaliyete tekrar başlayana kadar, **Kiracı**'nın kira ödeme yükümlülüğü ve sözleşme süresi dondurulur. Bu sürenin 15 (onbeş) günü geçmesi halinde ise sözleşmenin akıbeti **tarafklar**'ca görüşülerek karara bağlanır.
- 11.6 **Masraf ve Vergiler**; İşbu sözleşmenin yükümlülüklerde, ana gayrimenkulden kaynaklanan vergi ve masraflar **Kiralayan**'ca, **Kiralanan**'la ilgili ve sözleşmeye ait damga vergisi gibi vergi, resim, harç ve benzeri giderler **Kiracı**'ya aittir. İşbu sözleşmeden doğan damga vergisi **Kiralayan** tarafından ödenecek olup, **Kiracı**'ya dekont edilecektir.
- 11.7 **Uygulanacak Hukuk ve İhtilafların Halli**; İşbu sözleşme Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına tabi olup, bu sözleşmeden ötürü çıkabilecek ihtilafların çözümünde İstanbul Anadolu Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

İşbu sözleşme 6 (altı) sayfa, 11 (onbir) madde ve (.....) Ek'ten ibaret olup,/...../..... tarihinde **tarafklar**'ın imzaya yetkili kişilerince tüm hükümleri okunup anlaşılarak 1 (bir) nüsha olarak imza edilmiştir. Sözleşmenin aslı **Kiralayan** (Sabancı Üniversitesi) tarafından muhafaza edilecektir.

Ek-1: Kroki