

# YENİ ATABİLGE SİTESİ AY-YILDIZ ÇABUK ÖĞÜN BÜFESİNE AİT REVİZE KİRA SÖZLEŞMESİ

## 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 e-posta : [yeniatabilgesite@gmail.com](mailto:yeniatabilgesite@gmail.com)

### 1.2.KİRACI:

**KİRACININ ADI:** Handan Atasoy

**KİRACININ ADRESİ:** 1. Handan Atasoy(Asya Atasoy Ltd Şti) Dodurga Mah. Melis Cad. No : 15/7b Çankaya/Ankara

**İLETİŞİM 1.** Handan Atasoy

**TCKN** :19324874020

**Tel** : 0533 4796301

**e-posta** : [handanatasoy@hotmail.com](mailto:handanatasoy@hotmail.com)

**TEBLİGAT ADRESİ:** Handan Atasoy(Asya Atasoy Ltd. Şti.) Dodurga Mah. Melis Cad. No : 15/7b Çankaya/Ankara

**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 **10/06/2024** 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 5.000 (Beşbin)TL** dir. Kiracı, aylık aidat bedelinin yarısı tutarında aidat ödeyecektir.

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.

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 kiracının,**

a. **TÜTÜN MAMULLERİ İZİN BELGESİNİ** alamaması,



**b. Kendinden kaynaklanmayan nedenlerden dolayı ALKOLLÜ İÇKİ SATIŞ İZİN BELGESİ'ni alamadığını resmi belgelerle ispatı dışında, herhangi bir tebligata gerek kalmaksızın kira sözleşmesinin feshi edileceği peşinen kabul edilir.**

## **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. gibi tüm kanuni mükellefiyetler kiracıya aittir.

**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 feshi 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 irat kaydedilir.**

**13.5.** İrat 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 gerçekleştirilemez.

**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 giderilmemesi halinde ayrıca bir ihtara 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.** İhtiyaç duyulması ve kiracının da uygun görmesi halinde 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.** Servis Elemanının haftalık izini, servis hizmet aksatılmayacak şekilde kullanılacaktır.



**16.4.** 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, çalıştıracığı personelin özlük hakları konusunda iş hukukuna uygun hareket edecek, İşçi hakları ile ilgili SGK mevzuatından doğan maddi ve manevi tüm uyumsuzlıklardan 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 taktirde 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 da ekmek servisi verecek açılma saati saati en geç 08.00 da olacaktır ve akşam saat 22.00 da kapatılacaktır.** Yaz ayları için kapanış saati yönetimin talebi halinde uzatılabilir. Kiracıdan talep gelmesi ve Site Yönetiminin uygun bulması halinde 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, havuzun temiz tutulmasından 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, 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 ile piyasa koşulları 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. nesnelere 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 yönetiminin 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) madde VE 7 (yedi) sayfadan ibaret olup ekleriyle birlikte 2 (iki) nüsha olarak düzenlenmiştir.

23.10.2024

**KİRACI**

Handan Atasoy  
Atasoy

**KİRAYA VEREN**

Yeni Atasoy Ailesi

YENİ ATABİLGE SİTESİ  
YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI  
Alacaatlı Mah. 5072. Cad. 7D  
Kazan Apt. No:59 - Tel: 0312 217 41 71  
DOĞANBEY V.D. 948 042 1297

**Ekler : DEMİRBAŞ LİSTESİ**

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.