



## GAYRİMENKUL(TAŞINMAZ) KİRALAMA TEKNİK ŞARTNAMESİ

**Referans No:** 2024/ GYM 001 KAHVE DÜKKÂNI ATA B1 BEKS G1/KİRA

### 1.AMAÇ

Bu Şartnamenin amacı, tapunun İstanbul İli Bakırköy İlçesi 2. Bölge Kartaltepe Mahallesi İstanbul Yolu Edirne Asfaltı 62 ada 53 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkulde bulunan T.C. İstanbul Kültür Üniversite'si Ataköy Yerleşkesinde yer alan **375 m2** büyüklüğündeki kahve dükkanı ve İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesi Basın Ekspres Caddesi 5443 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkulde bulunan T.C. İstanbul Kültür Üniversite'si Basın Ekspres Yerleşkesinde yer alan **80 m2** büyüklüğündeki kahve dükkanı alanlarının idari, akademik kadro ve öğrencilere Yüklenici tarafından belirli marka ve standartlara haiz kahve dükkanı hizmeti verilmek üzere İdare tarafından 3 yıl süre ile kiraya verilmesi işine ilişkin usul ve esasların belirlenmesidir.

### 2.İŞİN KONUSU VE KİRALANAN YERİN KULLANIM AMACI

2.1. Tapunun İstanbul İli Bakırköy İlçesi 2. Bölge Kartaltepe Mahallesi İstanbul Yolu Edirne Asfaltı 62 ada 53 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkulde bulunan T.C. İstanbul Kültür Üniversite'si Ataköy Yerleşkesinde yer alan **375 m2** büyüklüğündeki kahve dükkanı ve İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesi Basın Ekspres Caddesi 5443 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkulde bulunan T.C. İstanbul Kültür Üniversite'si Basın Ekspres Yerleşkesinde yer alan **80 m2** büyüklüğündeki kahve dükkanı alanlarının 3 yıl süre ile kiraya verilmesi ve İdarenin belirtilen adres ve yerde istihdam edeceği hizmet personelleri ile gerekli cihaz, ekipman, donanım ve demirbaşları ile T.C. İstanbul Kültür Üniversitesi öğrencileri ile idari ve akademik personellerine tüm yiyecek ve içecek hijyen kurallarına riayet ederek yeme-içme ve gıda satışı (belirli marka ve standartlara haiz kahve dükkanı konseptine uygun) hizmeti vermesi.

2.2. Kiracı, Kiralanan Yer'i kafe işletmeciliği de dahil olmak üzere "....." markası altında üretilen kahve ve sütlü espressolu içecekler, buzlu karışım içecekler, buzlu içecekler, buzlu kahve içecekleri, tatlı ve tuzlu yiyecekler gibi her türlü yerinde pişirilmeyen yiyecek, içecek ile kahve makinası, kahve öğütücü, kahve fincanları ve sair kahve ile ilgili aksesuar ile ürün hizmetinin verilmesi ile iştigal etmek üzere kiralamıştır. Kiracının çeşitli alışveriş merkezlerinde veya şehrin muhtelif yerlerinde mevcut işletmelerinde satılan içecek ve yiyecek kalitesinin bu sözleşme konusu mekânda da aynı olmasını/olacağını kiracı garanti ve taahhüt eder.

2.3. Kiralanan yer yukarıda sayılan amaç dışında hiçbir şekilde kullanılamaz ve kullandırılmaz. Kiracı amaç dışı kullanım için İdare'den izin almak zorundadır.

### 3.TANIMLAR

3.1. **İDARE:** T.C. İstanbul Kültür Üniversitesi,

3.2. **KİRACI:** İdare'nin iş bu teknik şartnamede ve ihale dokümanlarında belirtilen hususlar dâhilinde T.C. İstanbul Kültür Üniversitesi Ataköy ve Basın Ekspres Yerleşkelerinde mukim iki adet kahve dükkanının ayrı ayrı ya da birlikte ihalesi üzerinde kalarak kiralaayan ve sözleşmeyi imzalayacak olan.

#### **4. GENEL ŞARTLAR**

4.1. Kiracı, mal kabulden satışı ve tüm ara süreçleri de dahil olmak üzere öncelikle Hijyen Eğitimi Yönetmeliği (05.07.2013), Gıda Hijyeni Yönetmeliği (17.12.2011), Gıda İşletmelerinin Kayıt ve Onay İşlemlerine Dair Yönetmelik (17.12.2011), Toplu Tüketim Yerleri İçin Hijyen Esasları ve İyi Uygulama Kılavuzu, TGK Gıda Etiketleme ve Tüketicileri Bilgilendirme Yönetmeliği (26.01.2017)'yle birlikte işyerinde yürürlükteki Gıda Mevzuatına uymak, değişiklik ve yenilikleri takip etmek ve gerektiğinde İdareyi bilgilendirmekle yükümlüdür. Yerli Mevzuatta bulunmayan konularla ilgili olarak uluslararası standartlardaki maddeler uygulanır.

#### **5. TEDARİK VE SAKLAMAYA İLİŞKİN ŞARTLAR**

5.1. Kiracı, gıda teminini, Türk Gıda Kodeksi Etiketleme Yönetmeliği ve ilgili mevzuatta tanımlanan ambalaj/etiket standartlarına uygun olarak aşağıda belirtilen sistem ve standartları uygulayan ve bunların sertifikalarına sahip kurum ve kuruluşlardan yapacaktır.

5.1.1. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı İşletme Kayıt Belgesi

5.1.2. ISO 22000

5.1.3. İyi Üretim Uygulamaları (GMP)

5.2. Kiracı tarafından kullanılan tüm ürünlerde ilgili mevzuata uygun etiket bilgileri bulunacaktır.

5.3. Kiracı, alınan tüm girdi malzemelerinin Toplu Tüketim Yerleri İçin Hijyen Esasları ve İyi Uygulama Kılavuzu'na ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uygun bir biçimde depolanmasından sorumludur.

5.4. Ambalajı açılmış ürünler depolama sıcaklık ve sürelerinde belirtilen sıcaklıklara ve sürelerle göre etiketlenip saklanacaktır.

#### **6. TEMİZLİĞE İLİŞKİN ŞARTLAR**

6.1. Kiracı, temizlik işleri için İdarenin onayladığı TSE standartlarına ve ilgili mevzuata uygun temizlik malzemeleri kullanacaktır.

6.2. Kiracı, mutfak haşere ilaçlamalarını ayda en az 1 (bir) kere yaptıracaktır. İlaçlama işlemleri, TSE yeterlilik belgesine sahip bir şirket tarafından, WHO ve FAO belgelerine sahip ilaçlar ile yapılacaktır.

#### **7. DENETİME İLİŞKİN ŞARTLAR**

7.1. Kiracı, çalışma alanlarının her zaman İdare tarafından belirlenecek denetim firması ve/veya İş Sağlığı ve Güvenliği Uzmanı ile İş Sağlığı ve Güvenliği Kurulunca denetlenebileceğini, ilgili kanunlara aykırılığın tespiti halinde Uzmanın ve/veya Kurulun aykırılık giderilene kadar işi durdurabileceğini bundan doğan her türlü maddi-manevi yükümlülüğün Kiracıya ait olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder.

## 8.PERSONELE İLİŞKİN ŞARTLAR

- 8.1. Kiracı, İdare'deki yetkili yöneticiye karşı sorumlu olacak bir şef ve gıda teknikeri bulunduracaktır.
- 8.2. Kiracı çalıştıracığı personeli sigortalatacak, bu personelin sigortalı olarak çalıştığına dair belgeyi, sağlık raporunu, sabıka kaydını İdareye ibraz edecek, personel değıştikçe de yenileyecektir. Personelinin gerek Kiralayan Yer'e ve mütemminine, tesis ve tesisatına, gerekse öğrenci, personel, öğretim üyesi veya bu yerdeki herhangi üçüncü şahsa vereceğı maddi ve manevi zarardan sorumlu ve tazminle mükellef olacağını kabul ve taahhüt eder.
- 8.3. Kiracı, çalıştırdığı personelin Sağlık Bakanlığınca istenen portör, röntgen vb. sağlık kontrollerini periyodik olarak yaptıracak ve sonuç raporlarını İdare'ye ibraz ederek sorunlu personeli işten çıkartacaktır.
- 8.4. Kiracı, bünyesindeki personelden sorumlu olup İdare yetkili yöneticisi tarafından çalışması, disiplini, verimi yetersiz olduğu müşahede edilen personeli derhal değıştirecektir.
- 8.5. Kiracı, personelinin meydana gelebilecek her türlü kaza veya zehirlenmelere karşı koruma ve ilk yardım konusunda eğitecek, bulundurması gereken ilk yardım malzemeleri ve yangın söndürücülerini eksiksiz olarak temin edecektir
- 8.6. Kiracı çalıştırdığı personelin çalıştığı yerde veya binada vereceğı her türlü zararı tazmin etmeyi kabul eder.
- 8.7. Kiracı, kahve dükkanında görevli personelinin her türlü özlük hakkında sorumludur.
- 8.8. Kiracı, mal kabul, üretim, depolama, yemek servis, personel soyunma odaları ve personel dinlenme alanında Toplu Tüketim Yerleri İçin Hijyen Esasları ve İyi Uygulama Kılavuzu'nu tam olarak uygulamakla yükümlüdür.
- 8.9. Kiracı, 18 yaşından küçük, okuma yazma bilmeyen, iş gücünü kaybetmiş ve sağlık kurallarına uygun olmayan personeli çalıştırmayacaktır.
- 8.10. Kiracı, İdarenin Kampüsünde çalışacak olan personelinin, mevzuatın zorunlu kıldığı "Gıda ve Su Sektöründe Çalışanlar İçin Hijyen Eğitimi" kursu bitirme belgesini T.C. Millî Eğitim Bakanlığı Hayat Boyu Öğrenme Genel Müdürlüğü'nden alacaktır.
- 8.11. Çalıştırılacak hizmet personelinde aranacak şartlar;
- 8.11.1. Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olmalıdır.
- 8.11.2. Arşiv araştırması ve sabıka kaydı temiz olmalıdır.
- 8.11.3. Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile kasten işlenen bir suçtan dolayı bir yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da affa uğramış olsa bile devletin güvenliğine karşı suçlar, Anayasal düzene ve bu işleyişine karşı suçlar, cinsel dokunulmazlığa karşı suçlar, kamu düzeninin sağlığına karşı suçlar, zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, edimin ifasına fesat karıştırma, suçtan kaynaklanan malvarlığı değerlerini aklama, kaçakçılık veya fuhuş suçlarından mahkûm olmamalıdır.
- 8.12. İdare'nin hizmet personelinin alımı hususunda verdiği onay, İdare'ye personelle ilgili hiçbir yükümlülük getirmeyeceğı gibi bu yükümlülükler tamamen Kiracı'ya ait olacaktır.
- 8.13. Kiracı, bu işi yaparken, hizmet verdiği kesimin İdare ve öğrenci camiası olduğunu hiç unutmayacak; malzeme kalitesi yanı sıra hizmet verirken insan ilişkileri bakımından da kaliteye önem verecektir. Personelinin de bu konuda eğitecek ve uyaracaktır.

## 9. KİRALANACAK YERE İLİŞKİN ŞARTLAR

9.1. Kiracı, servis için gerekli cihaz, ekipman ve sarf malzemeleri kendisi temin edecektir.

9.2. İdare, Kiralanan Yeri işbu sözleşmeye uygun şekilde ve zamanda Kiracıya teslim etmek ve sözleşme süresince Kiracının kullanımını yine işbu sözleşme hükümlerine uygun şekilde temin etmekle yükümlüdür. İdare tarafından kusursuz, hatasız olarak Kiralanan Yer'in ve sözleşme ekindeki tesis ve tesisatın Kiracı'ya teslim edilmesinden sonra, kiracılığın devamınca bunlarla ilgili her türlü onarım ve yenileme gideri Kiracı 'ya ait olacaktır.

9.3. Kiracı, teslim aldığı ve hizmet verdiği alanı hijyen kuralları çerçevesinde temiz olarak muhafaza edecektir. Kiracı, sattığı her türlü yiyecek ve içecek maddelerinin hijyen ve temizliğinden bizzat sorumludur. Kiracı, bu hususa, önemle riayet etmek, ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun temizlikte yiyecek ve içecek maddeleri satmak mecburiyetindedir. Kiracı ayrıca toz, koku, gürültü çıkaracak hareketlerden ve benzeri davranışlardan özellikle Kiralanan Yer'deki müzik yayınının dışarıya taşmasından titizlikle kaçınacaktır. Ayrıca patlayıcı ve yanıcı maddeler bulunduramaz; komşularını rahatsız edici faaliyetlerde bulunamaz.

9.4. Taşınmaz belirli marka ve standartlara haiz kahve dükkânı olarak kullanılacaktır Kiracı, Kiralanan Yer'i kullanım amacı dışında, özellikle mesken olarak kullanamaz. İmalathane ve atölye açamaz. Siyasi amaçlı toplantı ve gösteri yapamaz. Kiracı, kiralanan taşınmazı iş bu şartnamede yazan kullanım amacı dışında kullanamaz. Kiracının, kiralanan yerde iş bu sözleşmede yazan kullanım amacı dışında bir kullanım yapması halinde İdare'nin, kira sözleşmesini tek taraflı olarak feshetme ve kiracıyı tahliye etme hakkı saklıdır.

9.5. Kira konusu dükkân boş tutulamaz, depo olarak veya şartnamede belirtilen amaç dışında kullanılamaz. Kira sözleşmesinin imzalanmasından itibaren en geç 30 gün içinde işletmeye açılacaktır. Kiralanan taşınmazın kiracının kendisinden kaynaklanan bir sebeple kullanılmaması veya sınırlı olarak kullanılması halinde kiracı, kira bedelinin indirilmesini isteyemez, kiracı kira bedelini tamamen ödemekle yükümlüdür.

9.6. Kiralanan Yer'de her türlü alkollü içki satılması, kullanılması, kullandırılması kesinlikle yasaktır. Ayrıca Kiracı, İdare tarafından sigara içilmemesi konusunda getirebileceği yasağa kayıtsız şartsız uyacağını beyan, kabul ve taahhüt eder.

9.7. Kiracı kiralanan yerde gerçekleştireceği mal giriş ve çıkışlarını ve bu sevkiyatı yapacak vasıtaların geliş, yükleme, boşaltma ve gidişlerini İdare tarafından belirlenen şekil, şart ve zamanlarda yapmayı kabul, beyan ve taahhüt eder. Kiracı, malların geliş, yükleme, boşaltma ve taşınmaları sırasında vermiş olduğu tüm zararları ödemeyi peşinen kabul ve beyan eder.

9.8. Kiracı her zaman İdare'nin yetkili elemanlarınca denetlenmesine izin vermek zorundadır. Kiracı, İdare tarafından düzenli olarak denetlenecek olup, tespit edilen kusurlar Kiracı tarafından derhal düzeltilecektir.

9.9. Kiracı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarını, ilgili mevzuat ve yönetmeliklere uygun olarak almak ve İdare'ye beyan etmek zorundadır.

9.10. Kiracı kiralanan taşınmazı mahallindeki görünümü bozucu ve önemini azaltıcı şekilde kullanamaz. Kiracı kiralananın önünü ve varsa kamuya ait kaldırım ve sahanlıkları, vitrin, tezgâh, malzeme ve benzerleri ile işgal edemez.

9.11. Kiracı kiralanan taşınmazdaki işletme faaliyetini yürürlükteki mevzuata ve İdare tarafından getirilecek, kurallara uygun olarak sürdürmek zorundadır.

9.12. Kiracı kiraladığı yerin çevresine herhangi bir eşya, malzeme, benzerlerini koyamaz. İdare

yönetiminin düzenle ilgili uyarı ve ihtarlarına uymak zorundadır, kendisinden istenilen hususları teminle mükelleftir. Kiracının bu madde hükmünde yer alan hususlara aykırı davranışı nedeniyle İdarenin gerek doğrudan uğradığı zararlar ve gerekse 3. şahısların uğradığı zararlardan dolayı bir zarara uğraması halinde İdare'nin tüm bu zararlara ilişkin rücu hakkı saklıdır.

9.13. Kiracı Mecur'da, tüm masrafları kendisine ait olmak kaydıyla Kiralanan Yer'in statik yapısını zedelemeyecek tadilatlar ve dekorasyon amaçlı değişiklikler yapabilir. Kiracı, bunun için Kiralanan Yer'e ilişkin "....." markasının konsept ve standartlarına uygun olarak düzenlenen projeleri İdare'ye teslim edecektir. Kiralanan yerde, İdare'nin yazılı izni olmaksızın, tadilat ve değişiklik yapılamaz. Bu projeler İdare tarafından en geç beş (5) iş günü içerisinde incelenip onaylandıktan sonra, ayrıntılı olarak belirlenen tüm iş kalemleri taraflarca kararlaştırılan sürelerde gerçekleştirilecektir.

9.14. Kiracı, İşbu Sözleşme'nin feshi üzerine, Kiralanan Yer'i İdare'ye, sökülüp çıkarılması Kiralanan Yer'in statüsüne zarar verecek mütemmim cüz haline gelen ilaveler Kiralanan Yer'de herhangi bir bedel talep etmeden bırakılmak kaydıyla, "....." markasına özel her türlü görsel malzeme, dekorasyon elemanı ve teknik ekipman çıkarılarak, boş haliyle olağan yıpranma etkileri kaale alınmak kaydıyla hasarsız olarak teslim etmeyi kabul, beyan ve taahhüt eder.

9.15. Ayrıca Kiracı bu koşullara uymayan her türlü ilave ve değişikliklerden doğan zarar ve ziyanı tanzim ile kiralanın yeri eski haline getirmekle yükümlüdür. Sayılan koşullara uygun her türlü ilave ve değişiklik, kira sözleşmesinin sona ermesi ve/veya tahliye anında hiçbir hak ve alacak ileri sürülmeksizin İdare'ye terk edilir.

9.16. Kiracı, karşılıklı mutabakatla tespit edilecek yerlere ve yine karşılıklı mutabakatla tespit edilecek boyutlarda, markasını tanıtan ışıklı veya ışısız, reklam, ilan, yönlendirme tabelası, pano, levha, tabela ve sair yazı koyabilir ve/veya asabilir. Ancak bu pano ve tabelalara, üçüncü şahıs ve/veya firmalara ait reklam ve tanıtım görsellerini yerleştiremez.

## 10. ÖZEL ŞARTLAR

10.1. Kiracı, ürün fiyat satış listesini İdare Genel Sekreterlik Birimine sunacak ve önerilen bu fiyat tarifesine uygun satış yapacaktır. Satılacak ürünlere ait fiyat listeleri herkesin görebileceği bir yere asılarak ilan edilecektir.

10.2. Kiracı, teslim aldığı alanda yapacağı dekorasyonlar için İdarenin talep ettiği gerekli tüm proje ve dokümanları sunmayı ve onay almayı taahhüt eder. İdare sunulan tüm projeler üstünde değişiklik yapılmasını talep edebilir.

10.3. Kiracı, teslim aldığı alanda İdarenin istediği tüm dekorasyon eksikliklerini (kırık fayans, hasarlı yer zemini, bozuk dolap vb.) tamamlamayı taahhüt eder.

10.4. Kiracı alanda yapacağı tüm dekorasyon ve tadilat çalışmaları için, gerekli önleyici ve koruyucu tedbirleri almayı ve tadilat süresi boyunca İdarenin belirleyeceği çalışma takvimine uymayı taahhüt eder.

10.5. Kiracı teslim aldığı alanda, işletme süresince karşılaşılabilecek alt yapı (Mekanik, inşaat, elektrik, alt yapı giderleri vb) ve dekorasyon ile ilgili problemleri İdare' den onay alarak gidermeyi taahhüt eder.

10.6. Kiracı tarafından satışa sunulacak olan gıda mamulleri ilgili kanunda belirtilen gıda kodeksine uygun olmalıdır. Son kullanma tarihi geçmiş ürünler satılmamalı, bunlar kullanılarak ürün hazırlanmamalıdır.

10.7. Çok yoğun kullanılan malzemelerin niteliğini yitirmesine meydan vermeden değişimi

sağlanmalıdır. Gözleme sacı, tost makinesi ızgarası gibi malzemeler veya ilgili parçaları belli aralıklarla yenisi ile değiştirilmelidir.

10.8. Gıda hazırlama bölümünde bulunan bankolar (tezgâhlar), endüstriyel mutfak malzemesi olarak üretilmiş paslanmaz çelikten olmalıdır.

10.9. Tezgâh altı ve üstü dolaplarda yağ ve kir kalıntısı bulunmamalıdır.

10.10. Çay, kahve için şekerlerin her birinin tek kullanımlık ambalaj içinde bulunması gerekir.

10.11. Gıda ile temas amacıyla üretilmemiş basılı ve yazılı kâğıtlar (gazete-dergi yaprağı gibi) ve yeniden işlenmiş kâğıtlar, gıda ile temas etmek üzere satış ve servis sırasında kullanılmamalıdır. Kâğıt, karton, vb kâğıt esaslı madde ve malzemelerden gıdaya boya madde geçişi olmamalıdır.

10.12. Kiracı satılan bir gıda hakkında, tüketilmesi sonucunda gıda kaynaklı hastalık veya zehirlenmeye maruz kalmış birden çok tüketiciden şikâyet olması veya kişilerin zehirlendiğine dair rapor bulunması durumunda, ilgili gıda maddesini derhal satıştan ve tüketimden kaldırmak zorundadır.

10.13. Kiracı satıştan ve tüketimden kaldırılan gıdalar ve gıda bileşenleri, güvenilir kaplarda ayrı alanlarda muhafaza etmeli, servis edilen gıdalarla karıştırılmamalıdır.

10.14. İnsan sağlığını ilgilendiren acil durumlarda Kiracı konuyla ilgili olarak en hızlı şekilde Genel Sekreterliği bilgilendirmelidir.

10.15. Kiracı kullanım alanlarını her daim temiz tutmaktan ve güvenliğinin tam sağlanmasından sorumlu olduğunu ve bu çerçevede yeterli sayıda çalışan istihdam edeceğini taahhüt eder.

## **11. MESLEKİ DENEYİM**

11.1. Kiracı yurt içinde veya yurt dışında kamu veya özel sektöre bedel içeren bir sözleşme kapsamında taahhüt ettikleri, ihale konusu iş veya benzer işlerdeki deneyimlerini tevsik etmeleri için en az 2 adet iş deneyim belgesini teklifle beraber sunacaktır.

**İDARE**

**KİRACI**