

## OKULLARDA BULUNAN KANTİN VE BENZERİ YERLERİ KİRALAMA SÖZLEŞMESİ

### GENEL ŞARTLAR

#### Sözleşmenin tarafları

**MADDE 1-** Bu sözleşme, bir tarafta ..... Okul-Aile Birliği (Bundan sonra "Birlik" olarak anılacaktır.) ile diğer tarafta işletmeci ..... (Bundan sonra "Kıracı" olarak anılacaktır.) arasında aşağıda yazılı şartlar dâhilinde akdedilmiştir.

#### Taraflara ilişkin bilgiler

**MADDE 2-** Birliğin adresi ..... olup Tel no: ..... Faks no: .....Kıracının tebligata esas adresi: ..... Ev tel. no: ..... İş tel. no: .....

Her iki taraf da yukarıda belirtilen adresleri tebligat adresi olarak kabul etmişlerdir. Adres değişiklikleri usulüne uygun şekilde karşı tarafa tebliğ edilmedikçe en son bildirilen adrese yapılacak tebliğ ilgili tarafa yapılmış sayılır.

#### İş tanımı

**MADDE 3-**Sözleşme konusu iş; ..... İli ..... İlçesi .....ada ..... parsel ..... m<sup>2</sup> yüzölçümlü ve Millî Eğitim Bakanlığına tahsisli taşınmaz mal üzerinde bulunan ..... Okulundaki yaklaşık ..... m<sup>2</sup>lik .....işletme hakkının verilmesi (kiralama) sözleşmenin konusunu oluşturmaktadır.

#### Sözleşmenin bedeli

**MADDE 4-** İşbu sözleşmenin komisyonca dokuz/on iki ay üzerinden belirlenen aylık kira bedeli..... TL ve yıllık kira bedeli ..... TL'dir. Kıracı, her aya ilişkin kira bedelini o ayın 5-15 inci günleri arasında öder. Yarıyıl tatilinin yapıldığı ayda o aya ilişkin kira bedelinin yarısını öder. Okulların tatil olduğu dönemde (Haziran, Temmuz ve Ağustos ayları) işletilmeyen yerler için dokuz ay, tam yıl işletilebilen yerler için ise on iki ay kira öder.

#### Vergi, resim, harçlar ve diğer giderler

**MADDE 5-**Kiralama ile ilgili her türlü vergi, resim, harçlar ve diğer giderler kiracıya aittir.

## **Sözleşmenin süresi ve yıllık artışları**

**MADDE 6-** Kiralama işleminde kira sözleşmesinin süresi .... yıldır. Bir yıldan uzun süreli kiralama sözleşmelerinde ilk yıl kira bedeli ihale bedelidir. İkinci ve izleyen yıllar kira bedelleri Türkiye İstatistik Kurumunca (TÜİK) yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE-on iki aylık ortalamalara göre yüzde değişim) oranında artırılır. Ancak kira bedelinin tespitine ilişkin önemli ölçüde farklılaşma (öğrenci mevcudunda en az %25 oranında azalış veya artış, kiracının cirosunu önemli derecede etkileyebilecek Bakanlık tarafından getirilen kısıtlayıcı düzenlemeler) olması hâlinde, muhammen bedel yeniden tespit edilerek mevcut kiracıya aynı usulle sözleşmenin kalan süresi ile sınırlı olmak üzere ihale edilerek yeni sözleşme düzenlenir.

Sözleşme süresi biten ve sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getiren mevcut kantin işletmecilerinin talep etmesi ve bu talebin okul aile birlikleri tarafından uygun görülmesi halinde bu kantinler pazarlık usulü ile aynı işletmeciye yeniden kiralanabilir. Bu kiralamalarda da sözleşme süresi beş yılı, toplam sözleşme süresi de ilk sözleşme tarihinden itibaren yirmi yılı geçemez.

## **Kira ödenmesindeki esaslar**

**MADDE 7-** Kiracı dokuz/oniki ay üzerinden belirlenen yıllık kira bedelinin %3 (.....TL) arz bedelini peşin olarak veya üçer aylık dönemler itibarıyla dönemi takip eden ayın onuncu günü sonuna kadar defterdarlık/mal müdürlüğü hesabına ödeyecek ve ödeme dekontunun aslını birliğe/okul müdürlüğüne teslim edecektir.

Kiracı aylık %3 arz bedelinin (.....TL) ödenmesinden geriye kalan kira bedelinin (.....TL) %10'u (.....TL) İl Millî Eğitim Müdürlüğüne, %10'u (..... TL) İlçe Millî Eğitim Müdürlüğüne, %80'i de (..... TL) birliğin göstereceği hesaplara ilgili ayın 5-15 tarihleri arasında yatırarak dekontlarını birliğe/okul müdürlüğüne teslim edecektir.

Tabii afetler (yangın, deprem, su baskını vs.), bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması ve benzeri hâller gibi mücbir sebep durumlarında eğitim ve öğretime ara verilen günlere tekabül eden kira tutarı o ayın kira bedelinden düşülerek ödeme yapılır.

Mücbir sebepler dışında sözleşme süresi içerisinde aylık kira bedelini iki defa üst üste ödemeyen kiracının sözleşmesi birliğe tek taraflı olarak feshedilir. Bu durumda, Birliğin alacakları, kesin teminat tutarından mahsup edilir varsa kalan tutar kiracıya iade edilir. Kiracı, bu işlemten dolayı hiçbir hak talep edemez.

Süresinde ödenmeyen işletme bedeline 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51 inci maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

## **Kesin teminat ve iade şekli**

**MADDE 8-** Kesin teminat tutarı, bir yıllık kira bedelinin %6'sı oranında olup .....TL'dir. Kesin teminat sözleşme bitiminde, birliğin herhangi bir alacağının kalmaması hâlinde kiracıya iade edilir.

## **Genel hükümler**

**MADDE 9-** Kantin bizzat kiracı tarafından çalıştırılacaktır. Kantin başkası tarafından çalıştırılmaz, resmî veya gayri resmî devir ve temlik yapılamaz.

Kiracının ölümü hâlinde; varislerin noterden alınmış ortak kararıyla, bunlardan birisinin ihaleye katılma şartlarını taşıması, bir başka kantin işletmemesi, sözleşme yükümlülüklerini devam ettirmeyi kabul etmesi kaydıyla birlik yönetimi sözleşmeyi devam ettirebilir.

Zorunlu askerlik görevi veya iş göremeyecek derecede ağır hastalık sebebiyle kiracının geçici olarak işinin başında bulunamaması hâlinde, şahsi sorumluluğu devam etmek kaydıyla, askerlik görevinin veya iş göremezlik ağır hastalık bitimine kadar noter vekâleti ile vekil tayin eder. Vekil tayin edilen, yerine vekâlet edilenin görev ve sorumluluklarını yerine getirmekle sorumludur.

Kantinler, bu şartların dışında hiçbir şekilde devir, temlik edilemez, başkasına kiraya verilemez ve başkası tarafından çalıştırılmaz.

**MADDE 10-** Kantinin işletilmesinde 6/12/1984 tarihli ve 3100 sayılı Katma Değer Vergisi Mükelleflerinin Ödeme Kaydedici Cihazları Kullanmaları Mecburiyeti Hakkında Kanun gereğince ödeme kaydedici cihaz (yazar kasa) kullanılır. Ödeme kaydedici cihazın kullanılamayacağı durumlarda, 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununda belirtilen fatura veya perakende satış fişi kesilir.

**MADDE 11-**Sözleşme konusu kantin ve benzeri yerlerin elektrik, su, doğal gaz, ısıtma gideri, okulun sayaçlarından ayrı ise tahakkuk eden fatura bedelleri ilgili tahsilât müdürlüklerine, okulun sayaçlarıyla aynı ise idare tarafından tespit edilecek miktar tahakkuk dönemlerinde defterdarlık/malmüdürlüğü/il özel idaresine ödenmek üzere kiracı tarafından okul yönetimine ödenir.

Kantin ve benzeri yerlerin elektrik, su ve doğalgaz gibi tesisatın ilk işlem giderleri birlikte yerine getirilir, abonman, kullanım ve tamir giderleri ise kiracı tarafından karşılanır.

**MADDE 12-**İşletme hakkı verilen kantinin bulunduğu yer, idarece mahallinde tanzim edilecek tutanakla işleticiye teslim edilir. Tutanakla teslim edilen yerdeki kapı, pencere, dolap, lavabo gibi levazımın tam ve sağlam olup olmadığı, işletme hakkı verilen taşınmaz içerisindeki malzemenin çeşit ve değerleri itibarıyla ayrı ayrı belirtilerek teslim tutanağı düzenlenir. Bu tutanak birlik/okul yönetimi yetkilileri ile işletme hakkı verilen kiracı tarafından imzalanır.

**MADDE 13-** Kantin ve benzeri yerin işletme hakkı sona erdiğinde, kiracı söz konusu kiraladığı yeri kullanımına bırakılan malzemelerle birlikte birlik, okul/kurum yönetimine bir tutanakla teslim eder.

**MADDE 14-** Kiracı; temizlik ve sağlık koşullarına uygun faaliyette bulunmak zorundadır. Kantinlerde eğitim-öğretimi olumsuz etkileyebilecek görsel ve işitsel kitle iletişim araçları bulundurulamaz. İşletmeci gıda maddelerini hijyen güvenliğinin sağlanması için kırtasiye, temizlik ve benzeri maddeleri diğer maddelerden ayrı yerlerde satışa sunar. Ayrıca sabotaj ve yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri alır. Kiracıdan kaynaklanan tedbirsizlik, ihmal ve kusur gibi nedenlere bağlı meydana gelecek zarar ziyanı tazmin etmekle yükümlüdür.

Fiziki mekânı uygun olan kantinlerde gıda ve hijyen güvenliğinin sağlanması için Türk Standartları Enstitüsünün (TSE) yayımladığı 13275, 13284 ve benzeri diğer standart kriterlerine uyulur.

**MADDE 15-** Sözleşme süresi içinde;

(1) Millî Eğitim Bakanlığı Okul-Aile Birliği Yönetmeliğinin 12 nci maddesinin beşinci fıkrasında sayılan suçları işlediklerinin yargı kararıyla tespiti,

(2) İşletme hakkı verilen yerde, işletmecinin ve yanında çalışanların; Devletin güvenliğine aykırı, eğitim öğretim ortamını bozan davranışları, genel ahlaka aykırı görsel, yazılı yayınlar vb. malzemeyi bulundurdularının tespiti,

hâlinde birlik yönetimi kiracının sözleşmesini tek taraflı fesheder. Bu işlemden dolayı kiracı hiçbir hak talep edemez.

**MADDE 16-**Kiracı, ilgili bakanlık/bakanlıkların kantin ve benzeri yerler ile buralarda bulundurulacak yiyecek ve içecek ve benzeri diğer hususlara ilişkin olarak yayımlanan genelge ve diğer düzenlemelere uymak zorundadır.

**MADDE 17-** İşletme hakkı verilen yerde hiç bir şekilde "bira" dâhil alkollü içki, tütün ve tütün mamulleri ile enerji içecekleri bulundurulamaz ve satışı yapılamaz. Kantin ve benzeri yerlerde gıda kodeksine uygun öğrencinin ruh ve beden sağlığına faydalı gıda ve içeceklerin bulundurulması zorunludur.

**MADDE 18-** İşletilen yerin; sözleşme hükümlerine aykırı işletilmesi halinde Bakanlıkça ihtiyac duyulması halinde tebligatı müteakip on beş gün içinde bu yerlerin tahliyesi sağlanır.

**MADDE 19-**Kantinin işletilmesinde mesleki ve teknik eğitim diploması, sertifika ile kurs bitirme, ustalık, kalfalık ve işyeri açma belgelerinden en az birine sahip öğrenci psikolojisine uyum sağlayabilecek kişiler istihdam edilir. Çalışan kişilerin bu özelliklere haiz olmaması hâlinde birlik ve okul yönetimince gerekli tedbirler alınır.

**MADDE 20-** Kiracı, 7/6/2005 tarihli ve 5362 sayılı Esnaf ve Sanatkarlar Meslek Kuruluşları Kanununun 62 nci maddesine göre belirlenen fiyat tarifesini, 7/11/2013 tarihli ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve uygulaması ile ilgili yönetmelik gereği öğrencilerin rahatlıkla görebileceği yerlere asar.

**MADDE 21-** Sözleşme süresi içerisinde okulun fiziki değişikliğe uğraması veya bir başka adresteki okulda faaliyetine devam ettirilmesi durumunda, yeni okulda işletmeci yoksa faaliyetine burada da devam edecektir. Güçlendirme, yangın, onarım ve benzeri nedenlerle geçici olarak eğitim ve öğretime ara verilmesi durumunda kiracının çalışma süresi ve kirası dondurulur. Okulun faaliyete geçmesini müteakip dondurulan süre sözleşme süresine eklenir.

## **Cezai işlemler**

**MADDE 22-** Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshinden sonra, kiracı taşınmazı idareye teslim etmediği takdirde, her geçen gün için kiracı işletme bedelinden ayrı olarak aylık kira bedelinin %3'ü oranında ayrıca ceza öder. Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılmasına ve tahliyesinin geciktirilmesine neden olamaz.

Kiracının fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, kiralanan yeri amacı dışında kullanması, taahhüdünü sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya izin ve ruhsatların her ne sebeple olursa olsun iptal edilmesi hallerinde kira sözleşmesi, birlik tarafından feshedilerek ayrıca, protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 62 nci maddesine göre kesin teminatı gelir kaydedilir ve cari kiralama dönemine ilişkin (9 aylık veya 12 aylık) kira bedeli tazminat olarak tahsil edilir.

Bu sözleşmede yazılı olan hususlara sözleşme yapılmasından sonra yapılan itirazlar kabul edilmez.

**MADDE 23-** Bu sözleşmede düzenlenmeyen hususlarda Milli Eğitim Bakanlığı Okul-Aile Birliği Yönetmeliği hükümleri uygulanır.

## **Anlaşmazlıkların çözümü**

**MADDE 24-** Sözleşme süresinin bitiminde, kiracı kiralanan yeri rızasıyla tahliye etmediği takdirde, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri gereğince yasal yollara başvurulmak üzere, okul yönetimince mülkiyet durumuna göre İl Muhakemat Müdürlüğü/il Özel İdaresine bildirilir.

Bu sözleşmeden doğan ihtilafların hâl mercii ..... Mahkeme ve İcra Daireleridir.

## **Yürürlük**

**MADDE 25-** Yirmi beş maddeden oluşan bu sözleşme, taraflarca okunup anlaşılarak.../.../2..... tarihinde yürürlüğe girmek üzere iki nüsha halinde düzenlenerek .../.../2.... tarihinde imzalanmıştır.

## ÖZEL ŞARTLAR

**MADDE 1-** Kiracının değışmesi durumunda; kantine kiracı tarafından yapılan tüm tesis masrafları, kullanım süresi ve amortisman da dikkate alınarak okul, birlik, varsa ilgili oda temsilcisinin/kuruluşun ve gerektiğinde birlikişi katılımıyla oluşturulan komisyonca takdir edilen meblağ, eski kiracıya yeni kiracı tarafından ödenir. Bu husus ihale ilanında ve şartnamede belirtilir. Ancak kiracının ilk iki yıl içerisinde sözleşmeyi tek taraflı feshetmesi veya sözleşmesinin haklı nedenlerle birlikçe feshedilmesi hâlinde, kiracı kantine yaptığı tüm tesis masrafları için iade veya herhangi bir hak talebinde bulunamaz.

### **MADDE 2-**

.....  
.....

Not : Yirmibeş genel ve ..... özel şart olmak üzere toplam .....maddeden oluşan işbu sözleşme aşağıdaki imzalarla yürürlük kazanır.

Birlik Başkanı Kiracı

Varsa İlgili Esnaf Odası

Temsilcisi

”