



**FMV IŞIK ÜNİVERSİTESİ**

**ŞİLE KAMPÜSÜ**

**İŞLETME HAKKI VERİLEN YERLERE AİT  
SÖZLEŞME**

## **TARAFLAR :**

**Madde 1-** Taraflardan Meşrutiyet Mah. Üniversite Sok. No:2 Şile İstanbul adresinde mukim Feyziye Mektepleri Vakfı Işık Üniversitesi (Sözleşme metninde İDARE olarak anılacaktır) ile .....adresinde mukim .....Vergi Dairesi, .....Vergi Kimlik Numaralı .....(Sözleşme metninde YÜKLENİCİ olarak anılacaktır) aşağıdaki hususlarda mutabakata varmıştır.

## **SÖZLEŞMENİN KONUSU:**

**Madde 2-** Sözleşmenin konusu, Feyziye Mektepleri Vakfı Işık Üniversitesi Şile kampüsündeki ..... alanındaki işletme yerinin ("**İşletme Hakkı Verilen Yer**") işyeri olarak hizmet verilmesi amacıyla işbu bu İşletme Hakkı Verilen Yerlere Ait Sözleşme'nin ("**Sözleşme**") ve ekleri ile şartname hükümlerine göre YÜKLENİCİ tarafından işletilmesidir.

## **SÜRE:**

**Madde 3-** Sözleşme imza tarihinde yürürlüğe girecek olup üç yıl süre ile yürürlükte kalacaktır.

Bu tarihte sözleşme başkaca bir bildirimle gerek kalmaksızın kendiliğinden sona erer. İdare gerekli görmesi halinde süre sonunda sözleşmeyi bir yıl süre ile uzatma takdirine sahiptir. Tarafların mutabık kalması halinde bu süre uzatılabilir ya da kısaltılabilir.

Sözleşmenin mevzuatta ve işbu sözleşmeye tanımlanan mücbir sebep kapsamında ya da uzaktan eğitim kararı alınması sebepleri ile taraflarca uygulanamaz hale geldiği takdirde, İDARE, sözleşmenin uygulanamayan süre ile uzatılmasını takdir edebilir. İDARE'nin bu şekilde sözleşmenin uzatılması kararının YÜKLENİCİ tarafından uygulanmaması sözleşmenin erken feshi niteliğindedir.

## **İŞLETME HAKKI KONUSU YERİN YÜKLENİCİYE TESLİMİ ve KULLANIMI:**

### **Madde 4-**

**4.1.** İşletme hakkı verilen yer bir tutanakla YÜKLENİCİ'ye teslim edilmektedir. YÜKLENİCİ, teklifini sunduğu aşamada alanın mevcut durumunu görüp kontrol ettiğini, kendisine gösterildiği şekli ile işletme hakkını talep ettiğini ve teklifini buna göre sunduğunu kabul etmektedir.

YÜKLENİCİ faaliyetini sürdürmesi için gerekli olan ve İDARE tarafından talep edilebilecek tadilat ve dekorasyon işlemlerini tamamlayacak ve işletme süresi sonunda İDARE'ye işletme konusu yer ile birlikte bedelsiz olarak devredecektir. YÜKLENİCİ'nin İDARE'nin onayı üzerine kendi takdiri ile yaptığı her türlü dekorasyon, ilave ya da tadilat bu kapsamda işyerine ve sözleşme sonunda İDARE'ye ait olacaktır.

**4.2.** YÜKLENİCİ'nin talep ettiği enerji yükünden daha fazla enerjiye ihtiyacı olması halinde, bununla ilgili olarak yapılacak altyapı ve üstyapı harcamaları YÜKLENİCİ tarafından karşılanacaktır.

**4.3.** YÜKLENİCİ, sözleşme süresi içinde gerek duyulması ve İDARE tarafından talep edilmesi halinde İŞYERİ'nde yapacağı inşaat ve tadilatları İDARE'nin Yapı, Destek ve Hizmetler Daire Başkanlığı'na onaylayacağı projeye uygun olarak yürütür. Tüm değişiklik, onarım, tadilat ve ilave yapılacak işler için Yapı, Destek ve Hizmetler Daire Başkanlığı'ndan izin almak ve bu çalışmalarda genel görünüm ve ahengi bozmadan içinde ve dışında tadilat bakım ve onarımlarını yapmak

zorundadır. Yapılacak tadilatlar ile cihazların montajı için gerekecek rezervasyon delikleri ile, bu ve buna benzer yapının statik ve betonarmesine zarar verebilecek tadilatlar, karot ve/veya buna benzer delikler açamaz. İzin almadan yapılan bu işlemlerin tespiti halinde yapıda meydana gelecek hasarın giderilmesi yönünde yapılacak proje çalışmaları ve onarımları İDARE tarafından yaptırılacak ve tüm yapılacak harcamalar YÜKLENİCİ'ye fatura edilecektir, İDARE'nin bu hususta ihlal sebebiyle cezai şart işletme hakkı vardır. İşyerinin mevcut mimarisine aykırı olabilecek, görünüş ve kullanım açısından genel estetiğine zarar verecek imalatlar ve eklentiler yapılamaz ve de yapılmasına ilişkin öneri ve/veya proje teklif edilemez.

YÜKLENİCİ faaliyet konusunun sürekliliği için gerekli olan tadilat, sabit yatırım ve diğer demirbaş yatırımları konusunda İDARE tarafından talep edilebilecek değişiklikleri en kısa sürede yapmayı kabul ve taahhüt eder.

İŞYERİ'nin altyapıdan kaynaklananlar hariç, olağan kullanım ve bakım gerektiren işlemlere ilişkin her türlü masrafı YÜKLENİCİ'ye aittir. YÜKLENİCİ, her zaman için İŞYERİ'ni mükemmel durumda idame ettirmeyi kabul eder.

**4.4. YÜKLENİCİ**, işbu işletme hakkı sözleşmesinin sona ermesine istinaden işletilen yerde, yaptığı tadilat konusunda İDARE tarafından talep edilebilecek değişiklikleri en kısa sürede yapmayı ya da İDARENİN talebi doğrultusunda eski hale getirmeyi peşinen kabul ve taahhüt eder.

**4.5. YÜKLENİCİ** kendisine işletme hakkı verilen işletme yerini sözleşme süresi boyunca ve bilhassa İDARENİN YÜKLENİCİ'ye bildireceği Üniversite yaz okulu, Tanıtım, Mezuniyet ve Kayıt Günlerinde açık ve hizmete hazır tutmakla yükümlüdür, aksi hal İDARE'ye haklı nedenle sözleşmeyi fesih hakkı tanımaktadır.

**4.6. YÜKLENİCİ**, işletme hakkı verilen alana ait açık alanı, hiçbir şekilde geçici ya da kalıcı olarak kapalı alana dönüştürecek bir inşaat ya da dekorasyon yapamaz. Aksi halde İDARE tüm masrafları YÜKLENİCİ'ye ait olmak üzere eski hale getirmeyi talep edebileceği gibi ya da bizzat eski hale getirmek için müdahalede bulunabileceği gibi, bu sebeple uğranabilecek zararları da tazmin etme hakkına sahiptir.

**4.7. İşletme konusu yerde YÜKLENİCİ** tarafından yerleştirilecek cihazların bakım, onarım ve mülkiyet hakkından doğan tüm sorumluluğu YÜKLENİCİ'ye ait olup, İDARENİN yükümlülüğü bu cihazlar için yer tahsisinden ibarettir. Cihazların doğru ve teknik koşullara uygun bir şekilde çalışmaması sebebiyle İDARENİN personelinin ya da öğrencilerin herhangi bir cismani ya da maddi zarara uğraması halinde YÜKLENİCİ tüm bu zararları gidermekle yükümlüdür.

## **İŞLETME KONUSU YERİN SÖZLEŞME SÜRESİ SONUNDA TESLİMİ:**

**Madde 5-** Sözleşme süresinin sona ermesi veya sözleşme hükümleri uyarınca süresinden önce feshedilmesi halinde tahsis edilen yer düzenlenecek bir tutanak ile İDARE'ye teslim alındığı şekli ile derhal teslim edilir.

İDARE tarafından tam ve sağlam olarak teslim edilen ekipman ,taşınmazın, eksik, kırılmış ya da zayı olduğunun tespiti halinde, bu eksiklik ve hasarlar, YÜKLENİCİ tarafından aynen temin edilir, YÜKLENİCİ tarafından aynen teminin yapılmaması veya teminin imkansız olduğu durumlarda, YÜKLENİCİ eksiklik ve zarara ilişkin bedellerin belirlenerek İDARE'ye ödeyeceğini gayri kabili rücu kabul ve taahhüt eder.

Sözleşmenin YÜKLENİCİ tarafından süresinden önce feshi halinde de, YÜKLENİCİ tarafından yapılan tadilat ve dekorasyonun bedelsiz olarak İDARE'ye teslim edileceğine dair hüküm geçerli olacaktır.

## **YÜKLENİCİ FAALİYETLERİ İLE İLGİLİ YÜKÜMLÜLÜKLERİ:**

### **Madde 6-**

**6.1.** YÜKLENİCİ, işletme hakkı verilen yeri bir başkasına işletmeye veremez, devredemez, ortak alamaz. YÜKLENİCİ'nin hisselerinin tümünün devri, işletmenin devri niteliğindedir ve İDARE'ye tek taraflı fesih hakkı doğurmaktadır.

**6.2.** Sözleşmenin feshi hallerinde YÜKLENİCİ, işletme hakkı verilen yeri kayıtsız ve şartsız herhangi bir bedel talep etmeksizin tahliye etmek ve İDARE'nin muhafazasını talep ettiği dekorasyon dışında, İDARE'ye boş olarak teslim etmek zorundadır. YÜKLENİCİ, İDARE'nin süresinden önce feshi nedeniyle tadilat, yatırım ve tefrişat bedelini İDARE'den talep edemez.

YÜKLENİCİ, fesih hali veya işletme hakkı sözleşmesinin sona ermesi nedeniyle işletme hakkı verilen yeri İDARE'ye teslim etmediği her gün için 20.000- TL cezai şart olarak öder. Sözleşmenin olağan süre sonunda ya da erken feshi halinde, YÜKLENİCİ kendisine ait demirbaşı, İDARE'nin kendisine bildireceği tarihte ve koşullarda derhal teslim almakla yükümlüdür. Aksi halde İDARE, söz konusu eşyayı taşınmazdan çıkarma, depolamak zorunda kalması halinde depo ücreti talep etme yahut satarak bedelini gelir kaydetme haklarına sahiptir

**6.3.** YÜKLENİCİ, faaliyetlerini yerine getirirken çalıştırdığı personele karşı asıl işveren sıfatı ile, 4857 sayılı İş Kanunu, SGK mevzuatı ile İş Sağlığı ve Güvenliği Tüzüğünde öngörülen iş ve çalışma şartlarından sorumlu olduğunu, personeli ile İDARE arasında herhangi bir işçi-işveren ilişkisi bulunmadığını, personelinin sağlık mevzuatının ve güvenlik hükümlerinin aradığı şartlara sahip olmasını temin ile işyeri koşulları ve personeli sebebiyle gerek kendi personelinin gerek üçüncü kişilerin uğrayacağı her türlü zarardan tek başına yükümlü olduğunu, İDARE'nin personeli ile ilgili talep ettiği tüm evrakları ibraz edeceğini, tüm bu hususlarda teknik şartnamedeki hükümlerin bağlayıcı olduğunu kabul ve taahhüt etmektedir.

## **İŞLETME BEDELİ:**

### **Madde 7-**

**7.1.** İşletme konusu yerin aylık işletme bedeli ..... +KDV(.....TürkLirası) olup; yıllık işletme bedeli tutarı .....-TL+KDV (.....TürkLirası) 'dir. İşletme bedelleri ait olduğu ayın ilk 3 işgünü içerisinde İDARE'nin hesabına yatırılır ve alınacak makbuz veya dekontun bir sureti yatırıldığı günü izleyen ilk işgünü içinde İDARE'ye ibraz edilir. İDARE, gerekli görmesi halinde banka, şube ve/veya hesap numarasını değiştirebilir. Değişiklik 5 işgünü içinde firmaya bildirilir.

Yıllık işletme bedeli artışları her yıl sözleşme yenileme döneminde açıklanacak 12 aylık TÜFE ortalaması oranında uygulanır.

Sözleşmeden doğan damga yükümlülüğü YÜKLENİCİ'ye aittir.

**7.2.** YÜKLENİCİ'nin, işletme bedelini süresinde ya da tam olarak ödememesi halinde, bedele aylık %3 gecikme faizi uygulanarak tahsil edilir. Gecikme ve eksik ödemenin bir yıllık dönem içinde birden fazla tekrarlanması halinde, İDARE bu hususta YÜKLENİCİ'ye ihtar gönderme

takdiri ve/veya alacağını genel hükümlere göre tahsil etme hakkı saklı kalmak üzere sözleşmeyi tek taraflı ve tazminatsız fesih hakkına sahiptir.

**7.3. YÜKLENİCİ**, eğitim dönemi dışı/yaz dönemi olduğu, personel eksikliği ya da iş hacminin azalması gerekçesi ile sözleşme ile yükümlü olduğu mali ve idari yükümlülüklerinin indirilmesi, azaltılması ya da bu yükümlüklerden muaf tutulması talebinde bulunamaz.

#### **ELEKTRİK - SU VE DOĞALGAZ BEDELLERİ:**

**Madde 8-** YÜKLENİCİ, İDARE tarafından kendisine fatura edilen elektrik-su-doğalgaz bedellerinin yukarıda belirlenen sürelerde ödenmemesi veya yine belirlenen sürelerde makbuzların ilgili yerlere ibraz edilmesi ile yükümlüdür. Bu konuda YÜKLENİCİ'nin sorumluluk ihlalinin İDARE'ce ihtar konusu yapılması ve gecikme faizi işletilmesi hakkı saklı kalmak üzere, bu konuda yapılacak ihmal veya ihlalin üst üste iki kez ya da aynı mali dönem içinde birden fazla kez tekrarlanması hali İDARE'ye işletme hakkı sözleşmesini tek taraflı ve ihbar süresiz fesih hakkı yaratır.

#### **KESİN TEMİNAT:**

**Madde 9-** YÜKLENİCİ bu işe ilişkin olarak, sözleşmenin imzalanmasını müteakip derhal, toplam sözleşme süresi işletme bedelinin %6' sı oranında nakdi ya da teminat mektubu olarak kesin teminat verir. Kesin teminat mektubunun süresi sözleşme süresinin bitiş tarihinden itibaren en az 3 ay sonraki bir tarih olarak belirlenir. Teminat mektubunun iadesinde, YÜKLENİCİ'nin sosyal güvenlik borcu bulunmadığına ilişkin yazıların geç verilmesi vs. durumunda teminat mektubu süresinin hükümsüz kalmasına yol açmayacak şekilde, işteki gecikmeyi de karşılayacak şekilde uzatılacaktır. Sözleşmenin uzatılması halinde YÜKLENİCİ uzayan süre için yeni bir teminat mektubu vermekle yükümlüdür. Teminat mektubunun ibraz edilmemesi İDARE için haklı nedenle fesih sebebi olup; İDARE'nin erken fesihten kaynaklanan tüm zararlarını talep etme hakkı saklıdır.

#### **CEZAI ŞART:**

**Madde 10-**YÜKLENİCİ, işbu sözleşmeyi normal veya uzayacak yürürlük süresi boyunca, haklı bir sebep olmaksızın uygulanmasından kısmen veya tamamen tek yanlı vazgeçmesi halinde, İDARE hüküm kurulmasına gerek kalmaksızın işbu sözleşmeyi ihbar süresiz fesih edebilir ve bu halde YÜKLENİCİ'nin teminatını irad kaydeder. Bu durumda YÜKLENİCİ, her ne ad altında olursa olsun İDARE'den hiçbir şekilde herhangi bir hak, alacak, kar ve kazanç yoksunluğu yahut zarar ziyan tazminatı talebinde bulunmayacağını ve İDARE'nin Teminat miktarını aşan zarar-ziyan talep ve tahsil etme hakkının saklı olduğunu peşinen kabul ve taahhüt eder.

YÜKLENİCİ, işbu sözleşmenin ve mütemmim cüzi olan İhale şartnamesindeki düzenlemeleri ile üstlendiği sorumlulukları ihlal etmesi halinde, İDARE ihlali bir tutanakla tespit eder ve YÜKLENİCİ'ye ihlalin giderilmesi konusunda üç günlük süre tanır. Süre Sonunda ihlalin devam etmesi halinde İDARE, her bir ihlal için için 10.000-TL (On Bin Türk Lirası) cezai şart uygular. YÜKLENİCİ, bir yıllık dönem içinde, aynı nitelikte ve/veya konuda olabilecek üçüncü ihlal halinde İDARE'nin, genel hükümlere göre tahsil, sözleşmeyi tek taraflı ve tazminatsız fesih hakkı kalmak üzere; ihtar veya ihbara gerek kalmaksızın belirlenen işbu ceza miktarını uygulayacağını kabul ve taahhüt eder.

**TEBLİGAT:**

**Madde 11-** Tarafların işbu sözleşmede belirtilen adresleri tebligat adresi olarak kabul edilmiş olup, bu adreslerde yapılacak değişiklikleri vukuunda 1 hafta içinde taraflar birbirilerine yazılı olarak bildirmek zorundadırlar. Aksi takdirde bu adrese yapılacak her türlü tebligat tarafların şahsına yapılmış sayılır.

**UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ ve DELİL SÖZLEŞMESİ:**

**Madde 12-** Taraflar arasında sözleşme uygulanmasından veya yorumlanmasından kaynaklanabilecek uyuşmazlıkların çözümünde İstanbul Anadolu Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir. Her türlü uyuşmazlıkta İDARE'nin muhasebe kayıt ve defterleri kesin delil teşkil edecektir. Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde teknik ve idari şartname geçerlidir.

İş bu sözleşme 12 Maddeden ibaret olup ... ... /2025 tarihinde aslı İDARE'de kalmak üzere, 1 (bir) asıl nüsha olarak taraflarca imzalanmıştır.

**FMV IŞIK ÜNİVERSİTESİ  
REKTÖRLÜĞÜ**

**YÜKLENİCİ**