

İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ

MADDE 1- TARAFLAR

Bir tarafta **Mehmet Daş** (TC:22939877850) ile diğer tarafta **Doğru Otomotiv İnşaat Kauçuk San. Ve Tic A.Ş.** arasında aşağıda özellikleri belirtilen taşınmazın kiralanması için bu sözleşme yapılmıştır.

Bu sözleşmede **Mehmet Daş** kısaca “KİRAYA VEREN” ve diğer tarafta **Doğru Otomotiv İnşaat Kauçuk San. Ve Tic A.Ş.** ise “KİRACI” olarak ifade edilmiştir.

MADDE 2- SÖZLEŞMENİN KONUSU

Bu sözleşme ile mülkiyeti ve tasarrufu KİRAYA VEREN Gözde Eşarları Tekstil Dokuma Boya Konf. San ve Tic. Ltd Şti’ye ait olan aşağıda özellikleri belirtilen ve sözleşme eki plan/ölçülü krokide gösterilen taşınmaz, kiracıya aşağıda belirtilen şartlarla kiralanmış, olup bu sözleşme hükümlerini *(bundan sonra SÖZLEŞME olarak anılacaktır.)* ve sözleşmeye ek tahliye taahhütnamesi protokolünü *(bundan sonra EK PROTOKOL olarak anılacaktır.)* taraflar peşinen kabul eder.

GENEL HÜKÜMLER

TAŞINMAZIN		SÖZLEŞMENİN	
İli	BURSA	Kira Başlangıç Tarihi	01.06.2021
İlçesi	KESTEL	Kira Bitiş Tarihi	01.06.2026
Mahalle/Köyü	AHMET VEFİK PAŞA	Aylık Kira Bedeli	72.500,00 TL + KDV
Mevkii	-	Yıllık Kira Bedeli	870.000,00 TL + KDV
Ada No	474	Ödeme Şekli	AYLIK VE PEŞİN OLARAK KİRAYA VERENİN BANKA HESABINA YATIRILACAKTIR
Parsel No	4	Ödeme Tarihi	İLK KİRA 01.05.2021 TARİHİNDE OLMAK ÜZERE HER AYIN 1. GÜNÜ VE 5. GÜNÜ ARASINDA

			YATIRILACAKTIR
Parsel Yüzölçümü	3327,43 M2	Kullanım Amacı	Ticari İşletme - İmalathane
İmar Durumu	FABRİKA BİNASI VE EKLERİ	Kiralanan Toplam Alan (m ²)	YAKLAŞIK 4367 M2 KAPALI ALAN VE 500 M2 SUNDURMALAR OLMAK ÜZERE TOPLAM 4867 M2
Kiralananın Durumu	Boş,Sağlam,Eksiksiz ve Kullanmaya Elverişlidir	Depozito bedeli	SÖZLEŞME TARİHİ İTİBARIYLA 10.440,22 ABD DOLARI KARŞILIĞI =72.500 TL (BİR AYLIK KİRA BEDELİ)

MADDE 3- YER TESLİMİ

İşbu sözleşmenin akdedilmesinin ardından Kiracı kiralananı teslim almaya yanaşmadığı veya teslim aldıktan sonra sözleşmenin bitiminden önce terk ettiği yahut Ek Protokol hükümleri uyarınca tahliye edildiği takdirde, Kiraya Veren kiralananı sözleşme kapsamında kullanmaya hazır bulundurmuş sayılacağından Kiracı, fesih tarihinden itibaren 6 aylık kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Kiraya Veren, Kiracıdan başkaca bir kira bedeli talebinde bulunmayacaktır.

MADDE 4- KİRA BEDELİ, KİRA BEDELİNİN ÖDEME ŞEKLİ VE DEPOZİTO

4.1 Aylık kira bedeli 72.500 TL+KDV olarak belirlenmiştir. Kira bedelinde artırım yıllık TEFE/TÜFE ortalaması oranında yapılacaktır.

4.2. Kiralanan taşınmazın kira sözleşmesi imza tarihi 22.02.2021 kira başlangıç tarihi ise 01.05.2021 olup, kira bedeli, aylık ve peşin olarak ilk kira bedeli kira başlangıç tarihi olan 01.05.2021 tarihinde olmak üzere her ayın 1.(birinci) günü ile 5.(beşinci) günü arasında 5. gün saat 17.00'a kadar, peşin olarak kiracı tarafından kiraya verenin banka hesabına yatırılacaktır. Kiracı belirlenen süre içerisinde ödemeyi yapmaz ise Ek Protokol hükümleri uygulanır.

4.3. Kira bedelinin ödenmesinde gecikme olduğu takdirde, kiracıdan, Türk Borçlar Kanunu temerrüt hükümlerine göre adi kanuni faiz tutarında gecikme zammı alacağı tahsil edilir. Kira ödemelerinde gecikmeli ödeme, bir kira yılı içerisinde iki defadan fazla olduğu takdirde Ek Protokol hükümleri uygulanır.

4.4. Depozito bedeli genel hükümler bahsinde kararlaştırılmış olup kararlaştırılmış olup, kiracı depozito bedelini sözleşme imza tarihinde işbu sözleşmenin 13. Maddesinde belirtilen Kiraya Veren'e ait banka hesabına yatıracaktır. Kiracı, vermiş olduğu depozito için faiz, kar payı ve sair herhangi bir fazlalık talep edemeyeceği gibi kiralanan taşınmazda yapmış olduğu zorunlu nitelikteki tamir ve tadilatlar hariç herhangi bir tamir ve tadilat için mahsup talep edemez. Kiracı, kiralanan taşınmazı tahliye ederken kiralanan taşınmaza ve demirbaşlara verilmiş zarar-ziyan ile kira ve sair borçları varsa depozitodan mahsup edilir, şayet verilen depozito Kiracının borçlarını karşılamaya yetmezse Kiracı kalan borçları ödemesi kabul beyan ve taahhüt eder. Kira ilişkisinin borçsuz olarak sonlanması halinde depozito Kiracıya aynen iade edilir.

MADDE 5- KİRACIYA AİT MASRAFLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

5.1. Kiracı, taşınmazın kullanım amacına uygun yapacağı zorunlu giderler haricindeki her türlü masrafı karşılamak zorundadır. Bu konuda zorunlu giderler haricinde hiçbir şekilde Kiraya Veren'den herhangi bir talepte bulunamaz. Kiralanan taşınmaz ve eklentilerinde, sarf olunacak elektrik, su, vb. giderler tamamen kiracıya aittir. Elektrik trafo ve süzme saatleri ve su saatleri kiracı tarafından taktırılacaktır. Kiracı tarafından mecur ile mecura komşu olan kendi binası arasında portatif köprü imalat ve inşası yapılacaktır. Kira sözleşmesi sona erdiğinde aynen teslim hükmü gereğince kiracı tarafından köprü sökülüp alınacaktır. Zorunlu bakım ve tamir masrafları Kiracı tarafından kiraya verene önceden bildirilecek yahut bu masraflar Kiracı tarafından karşılanıp bilahare Kiraya Veren'e fatura edilecektir.

5.2. Kiralanan taşınmaza ilişkin aydınlatma, proses su, atık su, içme suyu, ısınma, doğal gaz, ve sair her türlü giderler kiracının sorumluluğundadır.

5.3. Kiralanan taşınmaza ait elektrik, su ve doğalgaz abonelikleri Kiracı tarafından üstlenilecektir. Kiralanan taşınmaza ilişkin OSB yönetimine karşı aidat ve sair her türlü gider Kiracı tarafından ödenecektir. Kiralananın teslim tarihi itibarıyla; OSB yönetimine karşı geçmişten kalan borçlar Kiraya Veren'e ait olacaktır. Teslim tarihinden itibaren OSB yönetimine karşı ortaya çıkacak tüm borçlar Kiracı'ya aittir.

5.4. Kiracı, teslim tarihinden itibaren, işletmesine ilişkin tüm ek tesis ve tesisatların tüm mali ve hukuki sorumlusu olup, kurulum ve işletme için gerekli tüm yasal izin ve ruhsatları almak ve tüm tesisin kendi tarafından yaptırılacak sigorta ve sigortadan kaynaklı poliçe bedelinden sorumlu olacak ve iş güvenliği – iş sağlığı ve diğer güvenlik tedbirlerini yasa ve mevzuata uygun olarak alacaktır. Kiralanan taşınmazda kiracının kuracağı işletme faaliyetleri ve bu ek tesisatlar ana taşınmaza zarar vermeyecek şekilde ve yasal standartlara uygun olarak düzenlenecektir. Kiracı kiralanan taşınmazı, teslimden itibaren bir aylık süre içerisinde tam kapsamlı olarak sigorta ettirecek ve poliçenin bir örneğini Kiraya Veren'e teslim edecektir.

5.5. Mecura ilişkin kiralananın tesliminden itibaren yapılacak her türlü bakım onarımlar Kiracının sorumluluğunda olup zorunlu giderler haricindeki her türlü bakım onarım masrafı Kiracıya aittir. Kiracı, bu bakım ve onarımlardan doğacak masraflara ilişkin olarak Kiraya Veren'den hiçbir talepte bulunamaz.

5.6. Bu sözleşmenin tasdikine ilişkin noter, pul, harç vb. ile Kiralanan taşınmaz ve eklentilerinde çalışacak olan tüm personelin ücret, maaş vb. gibi bilcümle hakkeşleri, vergi, sigorta primleri, çalışanlarla ilgili diğerk yükümlölükler ve kiracılıktan doğan, her türlü vergi, çevre temizlik vergisi, KDV bedelleri, her türlü resim ve harçlara ilişkin masrafları Kiracıya aittir.

5.7. Belediye ve ilgili Kurumların vereceğı her türlü cezaların sorumluluğı ve ifası Kiracıya aittir.

MADDE 6- YER SAHİBİNE AİT MASRAFLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

6.1. Kullanma hakkı verilen taşınmazın emlak vergisi Kiraya Verene aittir.

6.2. Kiraya verilen taşınmazı boş, sağlam ve kullanıma elverişli şekilde teslim etme yükümlölüğü Kiraya Verene aittir. Kiralananın sağlam ve kullanılmaya elverişli halde teslim edildiğı asıldır. Aksi durum Kiracı tarafından ispatlanmak zorundadır.

6.3 Kiralanan taşınmaz devredildiğı taktirde, kira sözleşmesi, yeni malike karşı da aynı şartlarda devam edecektir.

6.4 Kiralanan taşınmazın satılması durumunda Kiracı, Önalım hakkına sahiptir. Kiraya Veren, taşınmazı satılığa çıkarması halinde ilk önce Kiracı'ya teklifte bulunacaktır.

6.5 Kiralanan taşınmaz, kiraya veren tarafından kiracı dışında bir başkasına; ancak yeni malikin kira akdinin aynı şartlarda devam edeceğini kabul etmesi kaydıyla devredecektir. Aksi taktirde yeni malikin Kiracıyı tahliye etmesi halinde Kiracının taşınma ve depolama masrafları Kiracı tarafından fatura edilmek suretiyle Kiraya Veren tarafından karşılanacaktır.

MADDE 7- KİRAYA VERİLEN TAŞINMAZIN KULLANIM HAKKI

Kiracıya tahsis edilen yerin kullanma hakkı kiracının kendisine aittir. Taşınmaz bu sözleşme hükümlerine uygun şekilde kullanılacaktır. Kiraya Veren'in yazılı izni olmadan taşınmazı tamamen veya kısmen bedelsiz dahi olsa başkalarına (Resmi Kuruluşlar dahil) devredemez, ve taşınmazın alt birimlerini kiraya veremez. Aksine davranış sözleşmeye aykırı davranış sayılır ve Ek Protokol'e göre işlem yapılır.

Kiralanan taşınmazın ana taşıyıcı sistemine müdahale niteliğı taşıyacak müdahaleler İmar Kanunu hükümlere tabi olup kiracı söz konusu müdahaleleri yasal mevzuata uygun olarak gerçekleştirecektir. Aksi durumda İmar Kanunu ve ile 5237 sayılı Türk Ceza Kanunun 184. Ve 151. maddesinde öngörülen tüm sorumluluklar Kiracıya aittir

MADDE 8- BAŞKALARININ UĞRAYACAĞI ZARARLAR

Kiralandan taşınmaz üzerinde kiracı tarafından işletilecek tesisin bu sözleşme hükümlerine ve ticari esaslara göre kullanım ve idaresi tamamen kiracıya aittir. Kiracı kullanım sebebiyle doğacak her türlü mali, hukuki, idari ve cezai sorumluluklar, (çevre kirlenmesi ile ilgili olanlar dâhil) başkalarının uğrayacağı tüm maddi, manevi zararlardan sorumludur.

MADDE 9- SÖZLEŞMENİN YENİLENMESİ

İşbu Kira akdİ 5 yıl süreli olarak akdedilmiş olup Kiracı kira dönemi devam ederken 6 ay önce yazılı bildirimde bulunmak suretiyle kiralanan taşınmazı tahliye etme hakkına sahiptir. Bu durumda kiracı bildirim yapıldığı kira yılına ilişkin bildirimden itibaren 6 aylık kira bedelini ödemekle yükümlü olacaktır. Kiraya Veren, Kiracıdan başkaca bir kira bedeli talebinde bulunmayacaktır. Böyle bir bildirimde bulunulmaması halinde kira sözleşmesi aynı şartlarla yenilenmiş sayılacaktır.

MADDE 10 TAŞINMAZIN KULLANILMASI VE KORUNMASI

10.1. Kiracı, kiraladığı taşınmazı en iyi şekilde korumaya mecburdur Kiralandan taşınmaz kiracı tarafından hasar ve zarara uğratılırsa, kiracıdan bu zarar ve hasar tazmin edilir.

MADDE 11- SÖZLEŞMEDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLAR

Tüm hususlarda Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine göre hareket edilir.

MADDE 12- İHTİLAFLARIN HALLİNDE YETKİLİ MERCİİ

Bu sözleşmeden kaynaklanan ihtilafların çözümünde BURSA Mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

MADDE 13- TARAFLARIN İKAMETGAHI VE HESAP BİLGİLERİ

Tarafların ikametgahı aşağıda gösterilmiş olup, bu adreslere yapılan bilcümle tebligat taraflarca kabul edilmiş sayılır. Adres değişikliği diğer tarafa 15 gün içinde yazılı olarak bildirilecektir.

Kiracının işyerinin haricinde gösterdiği ikametgahta tebligata esas olacaktır.

13.1. Kiracının ikametgahı: Ahmet Vefik Paşa Mahallesi Hünkar Caddesi, San. Bölge 15/1, 16450 Kestel/Bursa

Telefon : (0224) 372 95 00

13.2. Kiraya Veren'in İkametgahı: Esentepe Mah.Baytar Sok.Doguşpark Evleri G Blok
No:24 Nilüfer / Bursa

Banka Hesap Bilgileri: Garanti Bankası Kestel Şubesi
TL Iban : TR10 0006 2000 5770 0006 6343 96

İşbu sözleşme 13 madde ve ekli özel hükümlerden ibaret olup, taraflarca 20.04.2021 tarihinde imzalanmıştır.

**EK: KİRALANAN TAŞINMAZI GÖSTERİR EKLI KROKİ – TAHLİYE
HÜKÜMLERİNE İLİŞKİN EK PROTOKOL – İMZA SİRKÜLERİ**

Kiracı

Kiraya Veren