



DOKÜMAN ONAY VE DAĞITIM SAYFASI

Doküman

Doküman No	59KS01	Revizyon No	00	Yayın Tarihi	01.06.2016
Doküman Adı	Kira Sözleşmesi (Lojistik Merkez, Terminal Binası, Kargo Binaları, Nakliyat Ambarları ve İş Merkezi için)				

Doküman onayı / iptali

Bölüm	Bölüm yetkilisi	Onay
Hazırlayan		
Kontrol		
Hukuk		
41.Kalite Sistemi	-	
Onay		

Revizyon / iptal nedeni

--

Dağıtım

30.Bölge Müdürü	-		
40.Yönetim Sistemleri	-		
41.Kalite Sistemi	1		
50.İşletmeler	-		
59.Kiracı İlişkileri	1		
60.İmar ve Ruhsat	-		
61.Harita	-		
70.Mali ve İdari İşler	1		
72.Personel ve İdari İşler	-		
74.Bilgi İşlem	-		
80.Eğitim Birimleri	-		



Kiralaayanın Adı / Ünvanı	ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
Kiralaayanın Adresi	75 YIL OSB MH. İSMAİL KANATLI BLV NO: 15 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR
Kiralaayanın iletişim bilgileri	TEL : 0 222 236 10 80 FAKS : 0 222 236 02 49 Mail : www.eosb.org.tr/ : info@eosb.org.tr
Ek Düzenleme	
Kiracının Adı / Ünvanı	
Kiracının Adresi	
Kiracının V.Dairesi./V.No/	
TC. Kimlik No	
Kiracının iletişim bilgileri	
Faaliyet Konusu	
Kiralama Süresi	
Kiranın Başlangıç Tarihi	
Kiranın Bitiş Tarihi	
Aylık Kira Bedeli	
Kira Bedeli Ödeme Şekli	
Depozito Bedeli ve Ödeme Şekli	
Kiralanan Yer	
Kiralanan Yerin Alanı	
Kiralananın Durumu	
Kiralananla Birlikte Teslim Edilen	
Demirbaşlar	
Sözleşme Tarihi	



Bir tarafta KİRALAYAN 'Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi' ile diğer tarafta KİRACI (Kiracı) arasında aşağıdaki şartlarla işbu Sözleşme akdedilmiştir. Sözleşme içinde KİRACI ve KİRALAYAN birlikte TARAFLAR olarak adlandırılmıştır.

1) KİRA AKDİNİN SÜRESİ, KİRA BEDELİ VE ÖDEME ŞEKLİ:

Kiranın başlangıç tarihi olan tarihinden itibaren kira akdi başlar. Sözleşmenin süresi kira başlangıç tarihinden itibaren (Yıl)'dır. ...Yılın sonunda yeni düzenlenecek sözleşme karşılıklı imzalanmasını müteakip kiralama devam eder. Taraflarca feshi ihbarda bulunulmadığı takdirde, kira bedeli her yıl aşağıda belirlenen oranda arttırılır. Bu konuda kiracıya ihtarname gönderilmesine gerek yoktur. Kiracı sözleşmeyi uzatmak isterse veya yeni sözleşme imzalanır ise, kira artışının her yıl belirlenen oranda kira dönemi başlangıcında arttırılacağını kabul ve taahhüt eder. Uzatmanın Kiralayan tarafından kabul edilmesi şartıyla uzatma yapılabilir. Uzatma talebi olmayan sözleşme süresi içinde sona erer.

Sözleşmenin ilk sayfasında belirtilen Kira bedeli her yıl TÜİK tarafından açıklanan **(TÜFE 12 (ONİKİAYLIK Ortalamalara göre değişim)** oranında arttırılır.

Kiracı aylık net kira bedellerini fatura üzerinde bulunan son ödeme tarihine kadar, Bölgemiz Muhasebe Servisi ya da faturada belirtilen banka hesaplarına yatırır.

2) KİRALANAN YER VE İŞİN KONUSU :

Mülkiyeti Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi'ne ait arazide yer alan ve ekli 1/200 ölçekli mimari projede işaretlenen alanın, kiracının müşterilerine KONTEYNİR BÜFE- yiyecek ve içeceklerin satılması amacı ile kiracı tarafından kiralananıdır.

3) SÖZLEŞMENİN BOZULMASI (FESHİ)

İşbu kira Akdinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun kira sözleşmesi hakkındaki hükümleri uygulanacak olup, ayrıca Kiracı, kirayı ve ödeme ile ilgili yükümlülüklerini belirtilen tarihte yerine getirmemesi halinde Kiralayan, kiracının ödediği depozito ve katılım payından alacaklarını (Kira bedeli + gecikme faizi +varsa kiralayana yönelik diğer borçları, stopaj, muhtasar vb. gibi) re'sen tahsil yoluna gider ve kiralanan alanı tahliye ettirir.

4) TARAFLARIN İKAMETGAHLARI:

Taraflar aşağıdaki adresleri; birbirlerine yapılacak tebligatlarda kanuni ikametgah adresi olarak kabul eder. Adres değişikliklerini noter kanalı ile değişikliği takip eden iki iş günü içinde diğerine bildireceklerini ve adres değişikliklerinin belirtilen şekilde bildirilmemesi halinde de aşağıdaki belirtilen ikamet adreslerine Tebligat Kanununun 35.md.sine göre yapılacak tebligatların yasal tebligat sayılacağını kabul etmişlerdir.

- a) KİRALAYAN : ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
75 YIL OSB MH. İSMAİL KANATLI BLV NO: 15
ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR
- b) KİRACI :
Tel :
Cep :



5) İŞYERİNİN DEVRİ :

Devir yapılamaz, Şirket ortaklık yapısının değişmesi veya devri durumunda, Kiralayanın onayı alınır.

6) İŞ YERİNE ORTAK ALINMASI :

Kiracı, Kiralayanın onayı olmadan kiraladığı iş yerine herhangi özel veya tüzel kişiyi, kurumu ortak alamaz. Bilgi vermeden yapılan ortaklık, kiralama sözleşmesinin fesih sebebi olup, yapılan fesih işleminden doğacak zararlardan dolayı kiralayanın herhangi bir sorumluluğu olmayacaktır.

7) EKLER :

1. Eskişehir OSB Kiracılar Yönetmeliği
2. Özel Hükümler
3. Kiralanan alanın yerleşim Planı

8) İHTİLAFLAR HALİNDE YETKİLİ MERCİ :

Bu sözleşmeden doğabilecek her türlü ihtilaflarda yetkili merci ESKİŞEHİR MAHKEMELERİ ve İCRA DAİRELERİ yetkilidir. Tarih : (tarih)

Sözleşme 2 (iki) nüsha halinde hazırlanmış ve imzalanmıştır.

Kiralayan
ESKİŞEHİR
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Kiracı
(Yetkili Kaşe ve imza)



GENEL KOŞULLAR

1. Kiracı iş yerini faaliyet konusu dışında herhangi bir amaçla kullanamaz.
2. Kiracı, kendisine teslim edilen işyerini hasar yapmadan kullanacaktır.
3. Kiracı, kiraladıkları iş yerinin cephesinde herhangi bir değişiklik, tadilat, düzenleme ve düzeltme de bulunamazlar. Bu yöndeki taleplerini yönetime yazılı ve gerekçeli olarak bildirerek, kabul edilmesi halinde bu işlerden doğacak bedeli de kabul etmiş sayılacaktır.
Kiracı, kiralanda çatı hariç dilediği yere, yasal ölçülerde Kiralayanın onayını almak şartı ile tabela, firma logosu veya başka ışıklı veya ışiksiz panoyu ve her türlü reklamı yasa ve mevzuata uygun olarak koyma hakkına sahiptir. Kendi sınırları dışına çıkamaz.
4. Kiracı, İşyeri açmak için gereken ruhsat vs. gibi kanuni mevzuatı Kiracı yerine getirecektir. Bu işler için gereken her türlü masraf kiracıya aittir.
5. İşyerinde meydana gelebilecek her türlü zarar, ziyan ve hasarlardan doğan hukuki, mali ve cezai sorumluluk Kiracıya ait olacaktır.
6. Kiracı'nın dışarıdan alacağı her türlü mal ve hizmet (elektrik, su, temizlik, internet erişimi, telefon, doğalgaz vb.) ile ortak giderlerin (Isınma, aydınlatma, çevre temizlik, çevre düzenlemesi ve bakımı vb.) bedelleri kiracıya ait olacaktır.
7. Kiralanan alt kiraya verilemez, ortak alınamaz; devir ve temlik edilemez. Kiracı, iş sahibinin bilgisi ve onayı olmadan işyerini üçüncü bir gerçek veya tüzel kişiliğe devredemez, kiraya veremez, ortak olamaz, işgal ettiremez ve faaliyet dışında kullanamaz. Şirket Ortaklık yapısındaki değişiklikler, Kiralayanın onayı alındıktan sonra yapılır. Ortaklık yapısının onaylanmaması durumunda Kiracı, Kira Sözleşmesinin feshedileceğini kabul ve beyan eder.
8. 7126 sayılı sivil savunma kanununun ve ilgili yönetmeliklerinin hükümleri gereği kiracı tarafından yerine getirilememesinden dolayı vuku bulacak yangın, patlama vb. gibi olaylardan kiracı sorumlu olup, zarar-ziyan tazmininden de yükümlüdür.
9. Kiracı, kiraladığı alanı yangın, su baskını, zelzele, sabotaj, hırsızlık vb. rizikolara karşı sigorta ettirecek ve sigorta poliçe örneğiyle, sigorta primlerini ödediğine dair belgeleri iş sahibine ibraz etmekle yükümlüdür.
10. Kiracı, kiraladığı işyerine giren çıkan bütün mallardan dolayı kiralayana karşı doğrudan sorumludur. Ayrıca, işyerinde çalıştırdığı personelin hal ve davranışlarından ve verdiği zarardan (gerek 3. şahıslara ve gerekse kiralayana karşı) kiracı sorumludur
11. Kiracı, kiralamadan doğan her türlü, vergi, katma değer vergisi, muhtasar, stopaj vb. gibi yasal yükümlülükleri süresi içinde yerine getirmekle yükümlüdür.
12. Kiracı, kiralayan tarafından yayımlanan ve bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçası olan KİRACILAR YÖNETMELİĞİ 'nin ilgili maddelerine OSB yönetiminin alacağı kararlara, Lojistik Merkezi Yönetmeliği'ne uyacağını kabul ve taahhüt eder. Kiracı, yönetmelikte yapılacak olan değişiklikleri de kabul etmiş sayılır.
13. Kiracı, kiralanan alanda yaptığı her türlü ilave, düzeltme ve eklemeler demirbaş olarak kalacaktır.
14. Kiracı, kirayı ve depozitoyu belirtilen sürede ödemek zorundadır. Kiranın ve depozitonun ödenmemesi durumunda EOSB Yönetim Kurulu kararı ile belirlenmiş olan gecikme faizi oranı uygulanır.



15. Üçüncü kişilerin kiralanan üzerinde hak iddia etmeleri halinde, kiracı, durumu derhal kiralayana haber vermek zorundadır.
16. Kiracı, kiralanda yapılması gereken onarımları, derhal kiralayana bildirmek zorundadır; aksi halde doğacak zarardan sorumludur.
17. Kiracı, kendisine tebliğ edilen hususları, kiralayana haber vermek zorundadır.
18. Kiracı, Yönetim Kurulu kararı gereğince, yapılması gereken işlere izin vermek zorundadır
19. Kiracı, kiralandaki onarımlara katlanmak ve kiralandaki olağan kullanımdan dolayı yapılması gereken onarımları yapmak/yaptırmak ve giderlerini karşılamak zorundadır.
20. Kiralananın mülkiyet hakkından doğan vergileri kiralayana, kullanımdan doğan vergi, resim ve harçları kiracıya aittir. Uyuşmazlık halinde, yerel örf ve âdetler uygulanır.
21. Kiracı, kira sözleşmesinin sonunda, kiralananı aldığı şekilde, kiralayana teslim etmek zorundadır. Keza kiralananla birlikte teslim edilen demirbaşlar da alındığı şekilde, kiralanan teslim edilmediği takdirde, oluşan hasarların bedelinin kiralayana ödenmesi veya eski hale getirilmesi zorunludur.
22. Kiralananın iyi ve kullanılmaya elverişli halde teslim edildiği asıldır. Aksi durum kiracı tarafından ispatlanmak zorundadır. Kiralananın kullanımından dolayı ortaya çıkacak yıpranma ve eksikliklerden dolayı kiracı sorumludur.
23. Kiralananın boşaltılması/tahliyesi gerektiği hallerde, kiralananın boşaltılmaması durumunda ortaya çıkacak zararlardan dolayı kiracı sorumlu olacaktır.
24. Kiracı, kiralanda ve çevrede oturanlara iyi niyet kuralları içinde davranmak zorundadır.
25. Kiracı, genel ahlak ve genel meslek kurallarına uymayı kabul ve taahhüt eder.
26. Kiracı, kiralananı yaptığı faydalı ve lüks şeylerin bedelini kiralayandan isteyemez ve sözleşme bitiminde bunları kiralayana teslim etmek zorundadır.
27. Kiracı çıkan çöplerin uygun görülen alanda toplanmasından sorumludur.
28. Kiracının, kiralayan tarafından yapılan ihtarlara uymaması ve yapması gereken hizmetleri aksatması durumunda sözleşmeyi tek tarafı olarak fesih ederek kiralanan alanları tahliye ettirebilir. Bu durumda kiracı hiçbir hak talebinde bulunamaz.
29. Kiracı kendisine kiralanan alanlar dışında (cephe, kaldırım, tretuvar vb. dahil) kiralayanın yazılı izni olmadan hiçbir faaliyette bulunamaz; kalıcı veya Geçici yapı inşa edemez; hiçbir şekilde kullanamaz ve işgal edemez.

Kiralayan
ESKİŞEHİR
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Kiracı
(Yetkili Kaşe ve imza)



Doküman

<i>Doküman No</i>	59İT01	<i>Revizyon No</i>	00	<i>Yayın Tarihi</i>	01.06.2016
<i>Doküman Adı</i>	Kiracılar Yönetmeliği (Lojistik Merkez, Terminal Binası, Kargo Binaları, Nakliyat Ambarları ve İş Merkezi için)				

Doküman onayı / iptali

Bölüm	Bölüm yetkilisi	Onay
Hazırlayan		
Kontrol		
Hukuk		
41.Kalite Sistemi	-	
Onay		

Revizyon / iptal nedeni

--

Dağıtım

30.Bölge Müdürü	-		
40.Yönetim Sistemleri	-		
41.Kalite Sistemi	1		
50.İşletmeler	-		
59.Kiracı İlişkileri	1		
60.İmar ve Ruhsat	-		
61.Harita	-		
70.Mali ve İdari İşler	1		
72.Personel ve İdari İşler	-		
74.Bilgi İşlem	-		
80.Eğitim Birimleri	-		



Madde#1 Amac

Bu yönetmeliğin amacı Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi'nde bulunan arazi'nin olarak kurulup, yapımı ve işletilmesi ile ilgili usul ve esasları düzenlenmektedir.

Madde#2.Kapsam

Bu yönetmelik Eskişehir OSB de kurulu "KONTEYNİR BÜFE" nin yönetimi, planlanması, arazi kullanımı, hizmet binaları yapımı, kiralanması, işletilmesi ve çevre yönetimi, gibi hususları kapsar.

Madde#3. Dayanak

Bu yönetmelik 5590 sayılı TOBB Kanunu, 4562 sayılı OSB Kanunu ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri ile Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurullarının aldığı kararlar çerçevesinde düzenlenmiştir.

Madde#4.Tanımlar

Bu yönetmeliğin uygulanmasında;

EOSB Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi'ni ifade edecektir.

Kiracı: EOSB'ye 'de hizmet üretmek, Merkez Yönetiminin izin verdiği malları satmak, tamir - bakım - onarım hizmetleri vermek amacıyla katılım payı ödeyerek yer kiralayan gerçek veya tüzel kişi.

İşletmeci (Kiralayan): Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü veya haklarını devredecekleri mülkiyeti kısmen veya tamamen üzerinde bulunduran özel veya tüzel kişi.

Hizmet Bedeli: Yönetim tarafından sağlanan ve Kiracı veya kiracılar tarafından tüketilen elektrik, su, iletişim (telefon, data, internet vb.), doğalgaz vb. mal ve hizmetlerdir.

Ortak Gider: ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ' nde, yer alan kişi ve kuruluşların ortak faydalarına sunulan alanların (otopark, aydınlatma, ısınma, çevre, sulama, güvenlik, temizlik vb.) giderlerdir.

Madde#5.Yönetim :

KONTEYNİR BÜFE, EOSB tarafından yönetilir. EOSB merkezin yönetilmesinden, sevk ve idaresinden, geleceğine yönelik kararlar alınmasından sorumludur. Yönetim bu kararları alırken 5590 sayılı kanun ve 4562 sayılı kanunun ve OSB Yönetmelikleri ile EOSB Yönetim Kurulu Kararlarını ve bu yönetmeliği esas alır.

EOSB merkezin yönetimi için bir müdür atayabilir. Kendi yönetim kurullarından bir yönetim oluşturabilir. Bu konu ile ilgili olarak bu yönetmeliğe ek çıkartabilir.

Bu yönetmelik özel hükümler yerine geçer ve diğer yönetmeliklerden öncelik alır.

Yönetim Gelirleri :

Yönetim gelirleri;

- Kiracı Kira Gelirleri
- Kiracı hizmet bedeli ve ortak giderlere katkı payı.
- Gecikme faizi gelirleri
- Banka faizi gelirleri
- Verilen hizmetlerden alınan diğer gelirler



- Diğer gelirler 'den oluşur.

Madde#6.lojistik merkezinde kiracı olma koşulları :

Yönetim tarafından uygun görülen kişi ve/veya işletme, **ARAZİ**'de de yiyecek ve içeceklerin satılması amacı ile hizmet vermeye hak kazanarak kiracı olabilmektedir. Bu şekilde yer alan Kiracı arazi'nin "Kullanım Hakkını" satın almış sayılır. Kiracılar tahsis yapılan "işyeri" için Yönetimin belirlediği "Katılım Payı" nı, Yönetim'in belirleyeceği koşullarda ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

Kiracı ile Yönetim, aralarında bir sözleşme akdederler. Bu sözleşme Yönetim tarafından hazırlanır. Yönetim tip sözleşme yapabileceği gibi her Kiracısına ayrı sözleşme yapabilir.

Kiracı Niteliğinin İptali:

İş konusunu değiştirmesi, kiracının kendi rızasıyla 30 (otuz) iş günü öncesinden haber vermek şartı ile tahliye hallerinde, katılım payı kiracının iş sahibine olan borçlarının tamamı düşüldükten sonra kalanı yönetim tarafından kiracıya ödenir ve bu durumda Kiracı İş ve Ticaret Merkezindeki tüm haklarından resen feragat etmiş sayılır. Kiracı bu işyerini ipotek, temlik, rehin edemez.

Kiracının tahsis edilen bölümde, tahsis şartlarında belirtilen faaliyet konusunun dışında iş yapması ve yönetimin yazılı uyarılarına rağmen, aykırılığın devamı, yasadışı iş yapması ve bunun mahkemelerce kanıtlanması halinde Kiracı niteliği iptal edilir. Bu durumda yönetimin herhangi bir bedel ödeme mecburiyeti yoktur.

Madde#7.Kira Ödeme :

Kiracı ve kiracılar, kira bedellerini yönetimin bildireceği banka hesabına fatura edilen tutar kadar ve faturada belirtilen son ödeme gününe kadar öder.

Kira bedeli net olup her türlü vergi ve stopaj kiracıya aittir. Kiracı stopaj ödemelerini ilgili vergi dairesine yatırır. Kiracılar için süre kira sözleşmesinde belirlenir.

Kiracılar işyerlerinde yönetimden izin almak şartıyla değişiklik yapabilir. Ancak, kira akdinin bitiminde yaptığı bu değişiklikler kiralanan alanda bırakılır. Kiracının sözleşme bitiminde kiralanan alanda bırakmak zorunda olduğu tavan, taban ve duvar alet ve ekipmanları için kiralayandan herhangi bir hak talep edemez. Yapılan değişiklikler binanın genel kullanım amacına, yanındaki işyerleri ile haksız rekabete sebep olucu değişiklikler olamaz. Yönetim bu konuda kesin yetkili olup, yönetim kararlarına aykırı işlem yapılamaz. Böyle durumlarda yönetim yapılan değişikliği yıkmaya ve uygun gördüğünü yeniden yapmaya ve bu işlemler için yaptığı harcamaları Kiracıdan tahsile yetkilidir.

Kiracıların Yönetimden izin alarak yapacakları değişiklikler için her türlü harcamaları (plan, proje, vize, onay, yapım, sigorta vb.) üstlenmek zorundadır. Yönetim gerekli gördüğü hallerde yapımı teknik ve idari açıdan kontrol eder. Kiracılara yapılan ilavelerin, mefruşatların, düzenlemelerin harcaması Kiracılarca yapılmasına karşın kirada indirim olmaz, Kiracı bu nedenle yönetimden herhangi bir hak talebinde bulunamaz.

Kira sözleşmesinin feshi halinde kiracının uğrayacağı her türlü zarardan KİRALAYAN sorumludur. Kiracı bu durumda herhangi bir tazminat talebinde bulunamaz

Kiracı, kirayı belirtilen sürede ödemek zorundadır. Kiranın ödenmemesi durumunda EOSB Yönetim Kurulu kararı ile belirlenmiş olan gecikme faizi oranı uygulanır.

Kiracı tasarrufu altındaki işyerlerinde yangın ve diğer tehlikelere karşı gerekli önlemleri almakla, bina tesislerini sigorta ettirmekle, kendilerine teslim edilen veya kendisi tarafından yaptırılan demirbaşların yıllık bakım ve onarımını yaptırmakla yükümlüdür.



Kiracı ve kiracılar ortak giderler (temizlik, çöp toplama, güvenlik, aydınlatma ve umuma açık alanlarda tüketilen su ile sulama vb. giderler ile) ileride merkezin çalışmasına yönelik alt yapı giderlerine yönetimce saptanacak miktarlarda katılmaya zorunludur.

Kiracı, iş sahibinin taşınmazı ve/veya demirbaşlarına zarar vermesi halinde yönetimin belirleyeceği miktarda tazmini kabul eder.

Kiracı ilan, reklam veya tanıtıcı tabelasını yönetimin tespit ettiği yerde ve standartta asacaktır. Bunun haricinde yönetimin onayı olmadan hiçbir yerde reklam, afiş veya pano asamayacaktır. Tanıtıcı materyallerle ilgili tüm vergiler kiracıya aittir.

Sözleşme Giderleri:

Yönetim ile Kiracı arasında yapılacak sözleşmelerin her türlü giderleri (damga vergisi dahil) kiracıya aittir. Anlaşmazlıklar halinde Eskişehir Mahkemeleri yetkilidir.