

KİRA SÖZLEŞMESİ

Bir tarafta Söğütözü Mah. 2180. Cad. No: 10 06100 Çankaya / ANKARA'da kain mal sahibi Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklı ğ ile diğer taraftan adresini kanuni ikametgah olarak gösteren arasında aşağıdaki şartlar dahilinde iş bu Kira Sözleşmesi akit ve imza edilmiştir.

Sözleşme metninde Türkiye Petrolleri Anonim Ortaklı ğ “TPAO” ve “KİRACI”) olarak ifade edilecektir.

MADDE 1- SÖZLEŞME KONUSU :

Kırklareli İli, Lüleburgaz İlçesi, Dere Mahallesi, 582 ada 44 no'lu parsel 3250.00 m²'lik alan üzerindeki baskın vasfi çatısız işyeri niteliğindeki akaryakıt istasyonunun,'ne kiralanmasıdır.

MADDE 2- KİRA BEDELİ :

2.1. Kiralanan akaryakıt istasyonunun 1 yıllık toplam kira bedeli KDV hariç TL/Ay x 12 ay= -TL/Yıl (yazıyla.....)'dir. Yıllık kira bedeli 12 aya bölünecek ve aylık ödemeler halinde, sözleşmenin imzalanmasını müteakip TPAO'ya peşinen ve nakden her ayın 1-5 (bir ile beş)'i arasında TPAO'nun belirteceği banka hesap numarasına ödenecektir.

2.2. Kira bedeli yıllık artırımı, kiralamanın başladığı ay ile müteakip yılın aynı ayı arasındaki, Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayımlanan Tüketiciler Fiyatları Endeksi (TÜFE) (12 aylık ortalama yüzde değişim oranı esas alınacaktır) oranında yapılacaktır. Kira bedeli süresinde ödenmemesi durumunda gecikilen her gün için ticari faiz uygulanacak, yapılan geç ödemeler öncelikle işlemiş faize mahsup edilecektir.

MADDE 3- KİRA SÜRESİ :

Bu sözleşme imza tarihinde yürürlüğe girer ve süresi 5 (beş) yıldır. Sözleşme süresi sonunda herhangi bir bildirime gerek kalmaksızın sözleşme kendiliğinden sona erecektir.

MADDE 4- MEVCUT TESİSATIN OLAĞAN ve PERİYODİK BAKIMI ve ONARIMI :

Sözleşme konusu alan içerisindeki mevcut akaryakıt istasyonunun olağan ve periyodik bakımları KİRACI tarafından yaptırılacaktır. Bu maddede belirtilen yükümlülükleri ifa etmekte KİRACI temerrüde düşer ve TPAO bu yükümlülükleri yerine getirmek zorunda kalırsa TPAO'nun yaptığı tüm masraflar KİRACI'dan tahsil edilir.

MADDE 5- VERGİLER VE ÖDEME :

5.1. Madde 2'de belirtilen Sözleşmeye esas kira bedeline KDV ve Stopaj dahil olmayıp belirtilen bedel net kira bedelidir. İş bu Sözleşmeden doğan tüm vergiler (damga vs.), resim ve harç bedelleri ile sigorta primleri KİRACI'ya aittir., Bu maddede belirtilen yükümlülükleri ifa etmekte KİRACI temerrüde düşer ve TPAO bu yükümlülükleri yerine getirmek zorunda kalırsa TPAO'nun ceza, faiz ve yargılama giderleri de dahil tüm ödemeler KİRACI'dan tahsil edilir.

5.2. Emlak vergisi TPAO tarafından ödenecektir.

MADDE 6- KIRACININ YÜKÜMLÜLÜĞÜ:

6.1.KİRACI, bayilik sözleşmesinin süresinin en az kira sözleşmesinin süresi kadar olacağını kabul ve taahhüt eder.

6.2.KİRACI, Bu Sözleşme şartları dahilinde taşınmazda bizzat kendisi ticari faaliyette bulunacaktır. Kiralanacak alan, akaryakıt istasyonu ve market alanı olarak kullanılacak olup, 6.4 maddesine göre izin verilen tesisler dışında başka bir amaçla kullanılamaz.

6.3.KİRACI, TPAO'nun belirtilen adresteki taşınmazını mevcut haliyle gördüğünü, incelediğini ve aynen kabul edip teklifini verdiği kabul ve taahhüt eder.

6.4.KİRACI, taşınmazda Madde-1'de belirtilen şarta göre yapacağı ticari faaliyete uygun olarak iş yerinde market alanı açabilecektir. TPAO'nun yazılı muvafakatini almak kaydıyla, istasyon alanında, restaurant, lastikçi, oto yıkama v.b. tesisler kurabilecek, dizayn ve dekore ettirebilecektir. **KİRACI**, Taşınmazda TPAO'nun yazılı muvafakatı olmadan ilave değişiklik yapamaz. Bu anlamda her türlü yeni tesis, tadilat, onarım, tesisat, elektrik, ısıtma v.b. gibi işlerin yapımı ve masrafları **KİRACI**'ya aittir. **KİRACI**, yapacağı ilave ve değişiklik nedeniyle her ne nam altında olursa olsun bir alacak talebinde bulunamaz. **KİRACI**, iş bu Sözleşme kapsamındaki tüm faaliyetlerini 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu, sözkonusu kanunla ilgili yönetmelik, tebliğ, kriter ve Kurul Kararları ile diğer yasal mevzuatlar kapsamında yürütecek olup, bunları yapmamasından dolayı TPAO'nun uğrayacağı her türlü maddi ve manevi zararı karşılamakla yükümlüdür.

6.5.Yürüteceği ticari faaliyet için gerekli her türlü ruhsat, izin ve belgeler **KİRACI** tarafından alınacaktır,

6.6.KİRACI, kesinlikle binanın taşıyıcı sistemini tehlikeye sokacak tadilat ile binanın genel görünümünü ve bütünlüğü bozacak değişiklik yapamaz. Aksi halde tüm sorumluluk kendisine aittir.

6.7.KİRACI, her ne sebeple olursa olsun taşınmazda 6.4.maddesi kapsamında yaptırmış olduğu inşaat, tesisat, elektrik ve dekorasyona yönelik değişiklikleri hiç bir masraf ve ücret talep etmeksiz muhafaza ederek Sözleşme süresinin sonunda TPAO'ya teslim edecektir.

6.8.KİRACI, kendi veya personeli ile müşteri veya mal sevkiyatı yapan aracılının, taşeronlarının ve/veya bunların elemanlarının, tutum ve davranışlarının veya fiillerinin neden olacağı zararlardan ve hukuka aykırılıklardan TPAO'ya ve üçüncü kişilere karşı sorumludur. Bu davranış ve eylemlerin hukuki, mali veya cezai müeyyidelerinin muhatap ve sorumluşu **KİRACI**'dır.

6.9.KİRACI'nın çalıştığı personelin TPAO ile hiçbir idari, mali ve hukuki bağlantısı bulunmamaktadır. Çalıştırılan personelin SGK ve diğer kamu kurumları ile olan ilişkileri nezdinde muhatap işveren sıfatıyla **KİRACI**'dır.

6.10. KİRACI, yapacağı ticari faaliyet sırasında çevreye kesinlikle zarar vermeyecek (ses, gürültü, koku, duman, zararlı atık vb.) ve bulunduğu binayı tehlikeye sokmayacak (yangın, patlayıcı-yanıcı madde vb.) olup gereken her türlü tedbiri alacaktır. Vukua gelecek bu tür hadiselerden dolayı maddi, manevi ve hukuki tüm zarar, ziyan ve yükümlülükler **KİRACI**'ya aittir.

6.11. KİRACI, kira süresi sonunda söz konusu taşınmazı, teslim edilen demirbaşlar ve varsa ilave edilen tesisler ile birlikte sözleşme süresi sonunda tutanakla TPAO'ya teslim edecektir.

MADDE 7- VERGİ RESİM VE DİĞER MASRAFLAR :

Kiralanan iş yerinin işletme, personel ve kullanımından dolayı doğacak her türlü masraf ve giderler, hasar ve zararlar, tamir, tadil, bakım, onarım (inşaat, tesisat, elektrik) ile vergi, stopaj, resim ve harçlar v.s. **KİRACI**'ya ait olacaktır. İş yerinin, elektrik, su ve telefon masrafları **KİRACI**'ya aittir. **KİRACI**, kullanacağı elektrik, su, telefon ve diğer abone kayıtlarını kendi adına yaptıracaktır.

MADDE 8- KESİN TEMİNAT:

8.1. Kesin teminat, 5 yıllık kira bedeli toplamının %10'u oranında olup, **KİRACI** teminat tutarını nakit veya teminat mektubunu kesin teminat olarak TPAO'ya yatırılmıştır/vermiştir.

8.2. **KİRACI**, işbu Sözleşmede yer alan yükümlülüklerini yerine getirmemesi halinde yükümlülüğün yerine getirilmesini sağlamak için TPAO tarafından kesin teminat nakde çevrilerek kullanılabilir. Bu durumda **KİRACI**, kullanılan kesin teminat miktarı kadar yeni kesin teminatı TPAO tarafından talep edildiği tarihten itibaren 10 gün içinde verecektir.

8.3. Sözleşmenin haklı sebeplerle TPAO tarafından feshedilmesi halinde kesin teminat TPAO'ya gelir kaydedilir. TPAO'nun fesihten kaynaklanan zararları talep etmesi hakkı saklıdır.

8.4. Kesin teminat, sözleşmenin sona erdiği tarihten itibaren **KİRACI**'nın TPAO'ya herhangi bir borcunun bulunmadığının tespit edilmesinden sonra tarafların mutabakatı halinde imzalanacak Teslim Tutanağından sonra 15 (onbeş) gün içinde **KİRACI**'ya iade edilecektir.

MADDE 9-SİGORTA:

9.1. Arsa üzerindeki akaryakıt istasyonu ve tesislerinin "All-Risk (Bütün Riskler) Sigortası" **KİRACI** tarafından yaptırılacak ve 30 gün içerisinde TPAO'ya ibraz edilecektir.

9.2. KİRACI, " 3. Şahıs Mali Sorumluluk Sigortası" ni muteber bir sigorta şirketine masrafları kendisine ait olmak üzere **TPAO** adına yaptırarak, 30 gün içerisinde TPAO'ya ibraz edilecektir.

9.3. Bu sigorta teminatlarının yetersiz olması halinde TPAO'nun uğradığı zararların hukuki ve mali sorumluluğu **KİRACI**'ya ait olacaktır.

MADDE 10- SÖZLEŞMENİN DEVİRİ :

KİRACI, sözleşme konusu taşınmazı TPAO'nun izin ve onayı olmaksızın kısmen veya tamamen bir başkasına devredemez ve kiralayamaz. TPAO'nun izin ve onayı olmaksızın üçüncü kişiye devrettiği veya kiraladığı takdirde hiç bir ihtara ve hüküm almaya gerek kalmadan **TPAO** sözleşmeyi feshe yetkilidir.

MADDE 11- SÖZLEŞMENİN FESİHİ:

11.1. KİRACI, bu Sözleşmede hükmü altına alınan vecibelerini yerine getirmezse, **TPAO** bu durumu yazılı olarak **KİRACI**'ya bildirecek ve durumun 30 gün içerisinde tashih edilmesini isteyecektir. Aksaklılığın verilen süre içerisinde tashih edilmemesi halinde, **TPAO** sözleşmeyi derhal ve hiçbir ihtara gerek kalmadan feshedebilecek, teminat irad kaydedilecek, varsa TPAO'nun tüm zararları ve alacakları genel hükümlere göre **KİRACI**'dan tahsil edilecektir.

11.2. Bu Sözleşme süresince **KİRACI**, Taşınmazı TPAO'nun yazılı muvafakatını almadan devrettiği veya kiraladığı takdirde 10. Madde'ye uymamış olacağından hiç bir ihtara ve hükmü

almaya gerek kalmadan, **TPAO** sözleşmeyi tek taraflı feshe yetkilidir. Bu durumda **KİRACI**, sözleşmedeki bütün yükümlülüklerini 30 gün içinde yerine getirecek, aksi halde teminat irad kaydedilecek, varsa zarar, ziyan ve alacakları genel hükümlere göre **KİRACI**'dan tahsil edilecektir.

11.3. Kira bedelinin 2. Madde'de belirtildiği şekilde ve zamanda ödenmemesi sebebiyle cezalı sürenin iki haftayı geçmesi halinde, **TPAO** sözleşmeyi derhal feshedebilecek ve teminat irat kaydedilerek, varsa **TPAO**'nın tüm zararları ve alacakları genel hükümlere göre **KİRACI**'dan tahsil edilecektir.

MADDE 12- İHTİLAFLARIN HALİ VE SÖZLEŞMEDE HÜKÜM BULUNMAMASI :

12.1. İşbu kira sözleşmesinde hüküm bulunmayan hallerde, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 299-338 maddelerinde düzenlenen hükümleri ve diğer genel hükümler uygulanacaktır.

12.2. İşbu Kira Sözleşmesinin tatbikinden doğabilecek her türlü ihtilafların halline LÜLEBURGAZ Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

MADDE 13- KANUNİ İKAMETGAH :

Tarafların Adresi

TPAO : Türkiye Petrolleri A.O. Söğütözü Mah.
2180. Cad. No:10 06530
Çankaya/ANKARA

KİRACI :

Kanuni ikametgah olarak onaylanmıştır. Taraflar bu adreslere yapılacak her türlü tebliğatın veya yazışmanın kendilerine yapılmış olacağını şimdiden kabul ederler. Taraflar yazılı bildirimde bulunarak adresini her zaman değiştirme hakkına sahip olacaklardır. Yazılı bildirimde bulunulmadığı takdirde yukarıdaki adresler geçerli olacaktır.

İş bu Sözleşme 13 (onuç) maddeden ibaret olup tarihinde 1(bir) asıl olarak taraflarca imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

TÜRKİYE PETROLLERİ
A.O. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

KİRACI