

## İŞLETME VE KİRA SÖZLEŞMESİ

### 1- TARAFLAR :

Bir tarafta; Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (sözleşmede kısaca KİRALAYAN olarak anılacaktır) ile diğer tarafta; Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş. (sözleşmede kısaca KİRACI olarak anılacaktır) arasında, aşağıdaki koşullarda, tarafların üzerinde mutabık kaldığı işbu gayrimenkulün; İşyeri, Alışveriş Mağazası, Üretim Yeri ve Depolama Amaçlı kullanılmak üzere üçüncü kişilere kiralanması, yönetilmesi ve işletilmesine dair sözleşme (aşağıda kısaca SÖZLEŞME olarak anılacaktır) metni kabul edilmiş ve taraf yetkililerince imzalanmıştır.

### 2- SÖZLEŞMENİN KONUSU:

KİRACI, KİRALAYAN'ın hak sahibi olduğu, İstanbul İli, Eyüp İlçesi, 158 Ada 1 Parsel A Blok'ta yer alan 80 adet bağımsız bölüm (Flatofis A Blok) (sözleşmede kısaca KİRALANAN olarak anılacaktır) iş bu sözleşmede belirtilen koşullarda kiralamıştır. KİRACI, KİRALANAN'ı; işyeri, alışveriş mağazası, üretim yeri ve depolama amaçlı kullanılmak üzere, üçüncü kişilere kiraya vermek üzere kiralamış olup, KİRALANAN'ın yönetilmesi ve işletilmesi işleri, KİRACI tarafından yürütülecektir. KİRACI iş bu sözleşme koşullarda KİRALANAN'IN kısmen veya tamamen üçüncü kişilere kiralanmasında elde edeceği kira hasılatının bu sözleşmede belirtilen kısmını kendisinde tutarak bakiyesini kira bedeli olarak KİRALAYAN'a ödeyecektir. Bu ve buna ilişkin hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesi işbu sözleşmenin konusunu oluşturmaktadır.

### 3- SÖZLEŞME ŞARTLARI:

**3.1.** İşbu sözleşmenin imzalanması tarihinde KİRALANAN, KİRACI'ya devredilecektir. KİRACI, KİRALANAN'ın yöneticisi olacaktır. KİRACI, KİRALANAN'ı 10 (On) yıl süre ile üçüncü şahıslara alt kiracı olarak kiralayacak, bina yönetimini, binanın yapı ve çevre güvenliğini sağlayacak, kira bedellerini tahsil edecek, kiracılarla olacak fiili ve hukuki sorunları çözecek, gerekirse kira bedellerini hukuki yollarla tahsil edecek veya ettirecek, tahsilatı, gayrimenkulü kiralamayı, işletmeyi kolaylaştıracak verimli kılacak her türlü önlemi alacaktır.

**3.2.** İşbu kira sözleşmesi ile KİRALANAN, KİRACI tarafından alt kiracı olarak üçüncü şahıslara (gerçek kişi, tüzel kişi, kamu- kurum ve kuruluşları) kiralanacaktır.

**3.3.** KİRACI sözleşme konusu gayrimenkulü, KİRALAYAN'ın da görüşünü alarak, günün koşullarına göre kısmen bölümler halinde veya tamamen üçüncü şahıslara alt kiracılık tesis ederek kiralayacaktır. KİRACI sözleşme konusu taşınmazda, fuarlar, sergiler ve görsel gösteriler ve benzeri aktiviteler için kısa veya uzun süreli etaplar halinde ya da üretim, depolama, teşhir, satış maksatları ile taşınmazı, tamamen veya bölüm bölüm stantlar halinde üçüncü kişi veya kuramlara kiraya verebilir. Bununla birlikte KİRACI, taşınmazı bağımsız bölümler halinde birimler tanzim etmek suretiyle alt kiracı olarak seçeceği kişi veya kuramlara da kiraya verebilir.

Kiracı işbu sözleşme çerçevesinde; üçüncü şahıslarla yapmış olduğu kira sözleşmelerini; kira sözleşmesinin akdedilmesini müteakip en geç 3 gün içinde, işbu sözleşme ekinde örneği bulunan alt kiralama bildirim formunda yer alan, kiralama konusu alanın kat, metrekaresi, bağımsız bölüm no'su, kat planında/ vaziyet planındaki yeri ile aylık kira bedeli, kiracı bilgileri ve sair hususlardan ibaret bilgilerini kiralayana teslim edecektir.

KİRACI, alt kiracılar ile olan hukuki münasebeti bizzat kendisi tesis edecek ve kiraların tahsili, ihtarname keşidesi, tahliye talep ve dava ikame işleri, ortak giderlere katılım konusundaki ihtilafların halli ve benzeri konuların tamamı için muhatap KİRACI olacaktır. KİRALAYAN'ın;

sözleşmenin ihlali, konusu edimlerin tam, zamanında ifa edilmemesi, eksik ifa edilmesi keza genel hükümler tahtında gerek kiracıya gerekse alt kiracılara karşı tahliye talep hakkı saklıdır.

**3.4.** Kira konusu taşınmazın kiralınması ile ilgili harcamalar fuar, sergi, görsel gösteriler ve benzeri aktivitelerin tanıtım ve reklam giderleri KİRACI tarafından yapılacak, çevre temizlik vergisi alt kira sözleşmeleri ile alt kiracılara yansıtılacak olup, emlak vergisi, sigorta bedeli KİRALAYAN tarafından karşılanacaktır.

**3.5.** KİRALANAN'ın, KİRALAYAN tarafından 3. kişilere kısmen ve tamamen devri halinde işbu sözleşme tüm şartları ile taşınmazı kısmen ve tamamen devralan 3. kişileri bağlayacaktır. Taraflar, iş bu sözleşmenin her iki tarafın cüzi ve külli haleflerini de bağlayacağını peşinen kabul ederler.

**3.6.** KİRACI, alt kiralama yoluyla tahsil ettiği kira bedellerini, işbu sözleşme tarihinden itibaren her ayın 10. gününe kadar aşağıda belirlenen ve KİRALAYAN tarafından onaylanan kesintileri yaptıktan sonra, KİRALAYAN' a defaten ödeyecektir. Alt kiracılardan ait olduğu ayın içinde muhtelif tarihlerde tahsil ettiği kira bedelleri ile ilgili olarak;

**3.6.1.** KİRACI, bir cari hesap özeti tanzim ederek fiilen tahsil edilen alt kiracıların kira ödentilerini KİRALAYAN' a ibraz ederek, ay içerisinde fiilen tahsil edilen kira bedellerini işbu sözleşmeyle belirlenen ve KİRALAYAN tarafından onaylanan kesintileri yaptıktan sonra tahsilat tarihini takip eden ayın 10. gününe kadar KİRALAYAN hesabına yatıracaktır.

**3.6.2.** Her ay fiilen tahsil edilen kira tutarının KDV dahil olarak ilk yıl % 4 KİRACI'nın yönetim payı olarak KİRACI' da kalacaktır.

**3.6.3.** Her ay takvim yılı başından itibaren bir cari hesap tutularak, takvim yılı içinde kira bedelleri tahakkuk eden kira bedeline göre kümülatif muhasebeleştirilecektir. Her yılın Aralık ayının sonu itibarıyla tarafların üzerinde mutabık kalacağı, tahsil edilen kira bedelleri, tarafların payları ve tahsil edilemeyen kira bedellerini gösterir mali tablo yapılacak ve tahsil edilemeyen kira bedelleri bir sonraki yıla aktarılacaktır.

**3.6.4.** KİRACI ile alt kiracılar arasında yapılacak alt kira sözleşmeleri gereğince alt kiracı tarafından ödenecek ilk bir aylık kira bedelinin tamamı KİRACI' ya ait olacak, KİRACI bu tutar üzerinden KİRALAYAN' a herhangi bir ödeme yapmayacaktır.

**3.7.** KİRACI, KİRALANAN' ın her an bakımlı, hasarsız, güvenli ve temiz olmasına özen gösterecektir. Zaman içinde alt kiracıların talepleri de dikkate alınarak, bölge ve İstanbul bütününde KİRALANAN' ın rekabet edilebilir bir yapı olması amacıyla, bina üzerinde gerekli yenilemeler, eklentiler, yatırımlar yapılabilecektir. Bu cümleden olmak üzere, kiracıların ihtiyaçlarına yetecek miktarda trafo istasyonu gerektiğinde, yedek enerji için yeterli kapasitede jeneratör grupları, su - atık su depolama, pompaj ve gerektiğinde arıtma tesisi gerekirse otopark otomasyonu ve güvenliği sistemleri, asansör ve sair mekanik elektrik sistemleri ve bunların periyodik bakım ve onarımları, yapının cephe, çatı ve bahçe donanımları, peyzajı yapılabilecektir. Taraflar ana gayrimenkulün her zaman bakımlı ve temiz tutulmasından tam olarak mutabıktır. Bu yolda yapılacak masrafların,

**3.7.1.** Periyodik bakım ve onarımlara ait olanları, KİRACI' nın alt kiracılardan tahsil edeceği aylık işletme giderlerinden karşılanacak ve KİRALAYAN' ı ilgilendirmeyecek, KİRALAYAN' dan bu konuda herhangi bir talepte bulunulmayacak ve sebeple kira ödemesinden herhangi bir kesinti yapılmayacaktır.

**3.7.2.** Gayrimenkulün zorunlu olan esaslı tamir ve yenileme yatırımlarının bedelleri ise KİRALAYAN tarafından karşılanacaktır.

**3.7.3.** Kiralanan' ın boş alan aidatları KİRALAYAN tarafından ödenecektir.

**3.7.4.** KİRACI alt kiracılardan tahsil edeceği aylık işletme giderlerinden % 7 oranında işletme yönetim payı alacaktır.

**3.8.** KİRACI, KİRALANAN' ın alt kiracılara kiralanması işlemlerinde, KİRALAYAN' ın da görüşünü alarak, kira bedellerinin emsallerine uygun ve layık olan azami tutarda olmasına azami özen gösterecektir.

**3.9.** İşbu SÖZLEŞME' nin süresi 10 yıl olup, KİRACI'nın edimlerini layıkıyla ve zamanında yerine getirmemesi halinde ödemelerde temerrüde düşmesi halinde, yönetimde aksaklıklara çözüm üretememesi ve kiraya verme ve kira bedellerini tahsil etmede yetersiz kalması halinde, KİRACI' nın yönetimdeki gayrimenkulün alt kiracılara kiraya verilmesi ile elde edilen gelirin ve karlılığın verimli kabul edilebilecek haddin altına düşmesi veya KİRALAYAN' ın zarara uğraması ve benzeri haklı sebeplerle her zaman olmak üzere ve işbu SÖZLEŞME, KİRALAYAN tarafından imza tarihinden başlayarak 1 yıl süre geçtikten sonra dilediği zaman, ancak 30 gün önceden ihbar etmek şartıyla feshedilebilir. SÖZLEŞME feshedilmediği taktirde SÖZLEŞME' nin hitamında, fesih edilinceye kadar 1'er yıllık sürelerle yeniden uzatılmış sayılır.

**3.10.** KİRALANAN' ın KİRALAYAN yönünden kira geliri sayılacak gelirleri;

**3.10.1.** Alt kiracılardan tahsil edilecek kira bedelleri,

**3.10.2.** KİRALANAN' ın açık ve kapalı alanlarının üçüncü şahıslara her ne şekilde olursa olsun kiralanmasından doğan/doğacak gelirler kira geliri sayılacaktır.

**3.10.3.** KİRALAYAN' ın onayı alınarak GSM operatörü vs, şirketlerden elde edilecek baz istasyonu vs. tesis yatırımlarından elde edilecek gelirler.

**3.10.4.** Bina cephesine, çatısına alınacak ilan ve reklam gelirleri;(yapımcı firmanın ismi, binanın ismi, kiracının kira sözleşmesi ile izin verilen tabela ve işaretlerinin asılmasından reklam geliri tahsil edilmeyecektir.)

**3.11.** KİRACI, kira bedelinden ayrı olarak ana yapının güvenlik, ortak mahallerin aydınlatılması, temizliği, asansörlerin periyodik bakımlarının ve işletme için istihdam edilecek personelin KİRALANAN' ın tanıtılması reklam ve ilan ve sair işletme giderlerinin karşılanması için kira bedelinden ayrı olarak bir işletme giderini alt kiracılardan tahsil edecek ve sarf edecektir. KİRACI bu işletme giderini tahsil edemese bile işletmenin anılan giderini karşılamak zorundadır. Bu nedenle işletme giderlerinin tahsil ve sarfına KİRACI tek yanlı sorumlu ve yetkilidir. İş bu bedeller KİRALAYAN yönünde KİRALAYAN' a ödenecek bedellerden olmayıp kat mülkiyet kanunu kapsamında değildir. KİRALAYAN tarafından ibra aranmaz. Ancak bu bedeller sebebiyle KİRALAYAN, herhangi bir ödeme yapmak zorunda kalırsa ödediği tutarları KİRACI' ya rücu edebilir, bu sebeple uğradığı zararların tahminini KİRACI' dan talep edebilir.

**3.12.** KİRALAYAN' a ödenecek alt kira bedellerinden;

**3.12.1.** Yürürlükteki yasa ve teamüller gereği, KİRALAYAN tarafından ödenmesi gereken masraf ve giderler, yapılması gereken zorunlu esaslı bakım ve onarım masrafları ile ek, eklenti ve donanımlar gerektiğinde, KİRACI tarafından re'sen KİRALAYAN' a önceden bildirilmek kaydıyla ve işletmenin aksamasına izin verilmeksizin derhal yaptırılarak tutarları;

**3.12.2.** KİRALAYAN' ın KİRACI' ya olan doğmuş ve doğacak borçları, mahsuben tenkis edilir.

**3.13.** Ana gayrimenkulün yıllık Emlak Vergisi ve yürürlükteki mevzuat gereği KİRALAYAN tarafından ödenmesi gereken sair vergiler KİRALAYAN, çevre temizlik vergisi ve yürürlükteki mevzuat gereği ALT KİRACI tarafından ödenmesi sair vergiler de ALT KİRACI tarafından ödenecektir.

**3.14.** KİRALAYAN, kiraya konu gayrimenkulü ruhsat ve projelerine uygun bir şekilde KİRACI' ya teslim etmiştir. KİRACI, KİRALANAN' ın ruhsat ve projesine aykırılık teşkil etmemek, yürürlükteki mevzuata aykırı olmamak üzere kira verimliliğini artırmak için KİRALAYAN' ın onayını da alarak dilediği şekilde KİRALANAN' ı değerlendirmek ve kiralamakta serbesttir.

KİRALAYANIN yazılı onayını almadan kiralanda ruhsat ve projelere aykırılık teşkil eden imalat ve faaliyetlerden KİRACI veya söz konusu aykırılığa alt kiracı sebebiyet vermiş ise alt kiracı sorumlu olacaktır.

**3.15.** Gayrimenkul kısmen veya tamamen üçüncü şahsa satılırsa veya her ne sebeple olursa olsun KİRALAYAN dışında bir başkası iktisap ederse, yeni malikin işbu sözleşme münderecatını kabul ettiği ve bu kira sözleşmesinde KİRALAYAN' la aynı hak ve yükümlülükleri taşıdığı/taşıyacağı varsayılır. Yeni malik, resmi (noterden) bir bildirme ile malik olduğunu, varsa hissesini KİRACI' ya bildirinceye kadar, kira bedelleri KİRALAYAN' a ödenir. Yeni malik bu bildirimden önceki dönemde tahakkuk ve/veya ödenmiş kira bedellerini KİRACI' dan talep etmeyecektir.

**3.16.** KİRACI, KİRALAYAN' ın onayı ile bu akdin ifası için gerek gördüğü hallerde 3.kişi veya kuramlarla kira akdinde esaslı değişiklik yapmamak şartı ile yeni ortaklıklar yapabilir.

**3.17.** KİRACI, SÖZLEŞME şartlarını yerine getirerek, KİRALANAN' ı cazip ve tercih edilen bir işyeri ve merkez haline getirmek için aynı gayreti göstermeyi, işbirliği yaptığı KİRALAYAN' ın kazancını en yüksek ve verimli seviyede tutmaya azami dikkat göstereceğini kabul ve taahhüt etmektedir.

**3.18.** KİRACI, KİRALAYAN'ın gayrimenkulde bakım, onarım, tadilat, yeniden inşa, imar, proje değişikliği, revizyon, genişletme, değiştirme gibi çalışmalar yapacak olması ve/veya tahliyeyi KİRALAYAN'a yazılı olarak taahhüt etmiş olup da sürenin gelmesi halinde konu alanı buna dair talebin bildirilmesi üzerine derhal tahliye ederek KİRALAYAN'a boş olarak teslim edeceğini, konu alanda alt kiracısı olması halinde, alt kiracının da alanı tahliye ile KİRALAYAN'a teslim edeceğini garanti ve taahhüt eder.

#### **4- DİĞER HUSUSLAR:**

**4.1.** Taraflar aynı kurallar içinde kalarak ihtilafa düşmemeye en üst düzeyde gayret göstereceklerdir. Bu sözleşmeden doğacak ihtilafların çözümünde İstanbul Merkez Mahkemelerinin yetkili olacağı hususunda taraflar mutabık kalmışlardır.

**4.2.** İş bu kira sözleşmesi 4 ana maddeden ibaret olarak .... / .... / 2016 tarihinde 4 sayfa asıl olmak suretiyle 2 nüsha düzenlenmiş ve imza edilmiştir.

#### **KİRALAYAN**

Servet Gayrimenkul  
Yatırım Ortaklığı  
Anonim Şirketi  
Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. No:36  
Darphane / Beşiktaş / İstanbul

#### **KİRACI**

Mülk Gayrimenkul  
Yatırım ve İşletme Ticaret  
Anonim Şirketi  
Defterdar Mah. Otakçılar Cad.  
No:78 Eyüp / İstanbul