



**ANTALYA SERBEST BÖLGESİ  
İŞYERİ KAPALI ALAN  
KİRA SÖZLEŞMESİ**

( ANT.SB.BELGE-6 )

<b>KİRAYA VEREN</b>	:	<b>ANTALYA SERBEST BÖLGE KURUCU VE İŞLETİCİSİ A.Ş.</b>
<b>KİRACININ TİCARET ÜNVANI</b>	:	
<b>Sicil Numarası</b>	:	
<b>Adres</b>	:	
<b>Tel.</b>	:	
<b>FAALİYET KONUSU</b>	:	
<b>KİRALANANIN</b>	:	
<b>Ada / Parsel No.</b>	:	
<b>Alanı Kapalı (m<sup>2</sup>)</b>	:	
<b>Açık (m<sup>2</sup>)</b>	:	
<b>Binada İşgal Ettiği Bölüm</b>	:	Ekli krokide işaretli olan ..... No'lu bölüm.
<b>BİRİM KİRA BEDELİ</b>	:	
<b>Kapalı ( ABD.\$ / m<sup>2</sup> / Ay )</b>	:	
<b>Açık ( ABD.\$ / m<sup>2</sup> / Yıl )</b>	:	
<b>KİRA TUTARI ( ABD.\$ )</b>	:	
<b>KİRA ÖDEME ŞEKLİ</b>	:	
<b>KİRA SÜRESİ</b>	:	
<b>KİRANIN BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	:	
<b>KİRANIN BİTİŞ TARİHİ</b>	:	
<b>KİRALANANIN KULANIM AMACI</b>	:	<b>İŞYERİ</b>
<b>DEPOZİTO TUTARI ( ABD.\$ )</b>	:	
( Dönem kira tutarının 1/ 4 )	:	

**Kiralanan işyeri ile birlikte kiracıya teslim edilen bina, yapı, tesis ve eşyanın beyanı :**

~~Bağımsız bölüm kapı, pencere doğrama ve camları, kapı kulpları, elektrik-su v.s. tesisatı eksiksiz ve sağlamdır.~~

**GENEL ŞARTLAR :**

Bu kira sözleşmesi, 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu'nun 13'üncü maddesine istinaden çıkarılan, Serbest Bölgeler Uygulama Yönetmeliği'nin 8, 24, 25 ve 46'ncı maddelerine göre tanzim edilmiş olup, bundan böyle **Ticaret Bakanlığı Serbest Bölgeler Genel Müdürlüğü adına**, kiraya veren yerine ASBAŞ Antalya Serbest Bölge Kurucu ve İşleticisi A.Ş., ..... yerine de kiracı deyimleri kullanılacaktır.

1. Bu sözleşme, Türkçe olarak düzenlenir. Kiracının isteği üzerine İngilizce örneği de verilebilir. Ancak, geçerli olan Türkçe yazılı metindir.
2. Kira bedeli ve depozito ABD DOLARI veya karşılığı ödeme tarihindeki Merkez Bankası döviz satış kuru esas alınarak TÜRK LİRASI olarak ödenir.
3. Kiracı, kira ödeme şekli ile ilgili olarak Ticaret Bakanlığı Serbest Bölgeler Genel Müdürlüğü'nce onaylanan tarifede belirtilen hususları şimdiden kabul eder.

## İŞYERİ KAPALI ALAN KİRA SÖZLEŞMESİ ÖZEL ŞARTLARI

1. Kira sözleşmesi yıllık olarak düzenlenir ve her yıl temdit edilir. Sözleşme bitim tarihinde herhangi bir ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın kendiliğinden sona bulur. **Kira sözleşmesinin süresi, Faaliyet Ruhsatı iptal edildiği veya süresi sona erdiği takdirde kendiliğinden sona erer. Ancak, tasfiye süresince sözleşmeye konu alanı kullanmaya devam etmesi halinde kullanıcı, sözleşmede belirtilen kira tutarını, tasfiye süresi ve tasfiyeye ilişkin olarak verilecek ek süreler boyunca ödemeye devam eder. Bu maddede düzenlenen yükümlülük tasfiye süresi sonunda kendiliğinden sona erer.**
2. Ancak, kiralanan taşınmazın mülkiyeti Hazine'ye ait olup, Hazine'nin taşınmazın üstyapı kullanım hakkının devri planlandığından, kiracı üstyapı devri sonucunda taşınmazı devralan kişinin talep etmesi halinde taşınmazı derhal tahliye edecek ve boş olarak ASBAŞ'a teslim edecektir. Bu anlamda bir yıl olarak belirtilen kira süresi, şartlı olup, devir sürecinin tamamlanması ve taşınmazın devredilmesi halinde bir yıllık süre dolmadan, taşınmazın devredildiği gün herhangi bir başka merasime veya fesih bildirimine gerek kalmaksızın kira sözleşmesi kendiliğinden sona erer.
3. Kiracı, **Ticaret Bakanlığı Serbest Bölgeler Genel Müdürlüğü** tarafından kira sözleşmesinin **her takvim yılı başında belirlenen kira tarifesi**ni şimdiden kabul eder.
4. Kiracı, kira bedelini Genel Şartlarda belirtilen şekilde ödemekle yükümlü olup, ödemediği takdirde ihbar yapılmaksızın, **ABD Doları bazında yıllık % 12 gecikme faizine tabi** olur.
5. Kiracı, kiralanan işyerini Faaliyet Ruhsatı Müracaat Formu'nda bildirilen **faaliyet konusu dışında kullanamaz**, hiç bir şekil ve surette başka **gerçek ve tüzel kişilere devredemez, kiralayamaz, ortak alamaz**, başkasının kullanıcı olarak işletmesine imkan tanıyamaz.
6. Kiracı, kiraladığı işyerinde Serbest Bölge Müdürlüğü ve ASBAŞ'ın izni olmaksızın hiç bir tadilat veya sabit iç dekorasyon yapamaz. Kiracı, tadilat veya sabit iç dekorasyon izni verilmesi halinde Serbest Bölge Müdürlüğü ve ASBAŞ'ın isteyeceği bilgi ve belgeleri temin etmek ve her türlü masrafı bizzat karşılamakla yükümlüdür.
7. Kiracı, kiraladığı alanda, her türlü temizlik, emniyet, sağlık ile yangın, sel, su baskınları, su atıkları, nem ve diğer tehlikelere karşı gerekli ve yeterli tedbirleri almakla, Serbest Bölge Müdürlüğüne çıkarılan ve ASBAŞ'ca gerekli görülen Bölgenin düzeni, çalışma şekli ve usulü ile ilgili talimat ve emirlere uymakla sorumludur. Emtianın evsafındaki değişimlerden, firenden, ve sair bozulmalardan ve böceklenmeden, v.b. gibi zarar ziyandan tamamen sorumlu olup, bu konularda ASBAŞ'ın hiç bir şekil ve surette sorumlu olmayacağını kabul eder.
8. Kiracı, kiraladığı işyerinde ihtiyaç duyacağı telefon, faks, teleks, v.b. haberleşme araçlarını kendisi temin eder, tesis ücreti dahil haberleşme masraflarını kendisi öder.
9. Kiracı, kiraladığı alanda ASBAŞ tarafından sağlanacak elektrik, su, yemek temini, kanalizasyon, temizlik, personel, yükleme-boşaltma, taşımacılık, rihtim, v.b. hizmetler için ASBAŞ'a başvurmakla, bu hizmetlerin bedellerini ilgili tarife, Abonman ve Satış sözleşmelerine göre ASBAŞ'a zamanında ödemekle yükümlüdür. Kiracı ASBAŞ tarafından direk sağlanmayan ancak ASBAŞ'ın koordine ettiği hizmetler için hizmet bedelini ASBAŞ'ın belirttiği ilgili kuruluşa ve koordinasyon bedelini de tarifelere uygun olarak ASBAŞ'a öder. Kiracı Ticaret Bakanlığı Serbest Bölgeler Genel Müdürlüğü'nce her yıl onaylanan tarifelere uymayı ve söz konusu hizmetlerle ilgili ödemeleri ABD DOLARI veya karşılığı ödeme tarihindeki Merkez Bankası döviz satış kuru esas alınarak TÜRK LİRASI olarak ödemeyi kabul ve taahhüt eder.
10. Kiracı, kiraladığı işyerine giren-çıkan bütün mallardan ve buralarda çalıştırdığı işçi ve personelin hal ve davranışlarından ve bunların verdiği zararlardan Bölge Müdürlüğüne ve ASBAŞ'a karşı sorumlu olacak ve meydana gelen tüm zararları tazmine yükümlü olacaktır. Ayrıca gereğinde bu merciler tarafından açıklanması istenilen hususlar hakkında gerekli bilgi ve belgeleri verecektir.
11. Kiracı, kiraladığı işyerini yangın ve diğer tehlikelere karşı korumak için gerekli güvenlik tedbirlerini almakla, **kiraladığı işyerini Serbest Bölge Müdürlüğünün uygun göreceği değer üzerinden ve içindeki mallarını yangına ve diğer tehlikelere karşı kira süresince "ALL RISK" sigortası yaptırmakla yükümlüdür.** Kiracı kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden itibaren 15 gün içerisinde poliçeyi ASBAŞ'a verecektir. Aksi durum tek taraflı fesih sebebi sayılacaktır. Bu sürede doğabilecek her türlü zarar ve ziyandan kiracı sorumlu olacaktır. Sigorta bedelini kiracı öder.
12. Bu kira sözleşmesi süresinin dolması veya Faaliyet Ruhsatının iptal edilmesi veya kiracının "Faaliyet Ruhsatı" süresinin sona ermesi ve kiralaların zamanında ödenmemesi veya sözleşme hükümlerine uyulmaması nedeniyle Bölge Müdürlüğünün onayı ile ASBAŞ tarafından fesih edilmesiyle hitama erer. Ayrıca kiracının bu sözleşmede öngörülen borç ve yükümlülüklerinden herhangi birini ihlal etmesi fesih sebebi sayılacaktır.
13. Bu kira sözleşmesinin sona ermesiyle, daha önce kiracıdan peşin olarak tahsil edilmiş kira bedeli ve depozitodan, işleyen süreye ait kira bedeli ile kiralanan işyerinin eski haline getirilmesi için yapılan onarım, bakım ve sair giderler, ASBAŞ'a veya üçüncü şahıslara bizzat kendisi veya yanında çalışanlar tarafından verilen zararların tahsilinden sonra indirilerek, bakiye kalan miktar kiracıya iade edilecektir. Kiracının borçlu kalması halinde ASBAŞ borçların tahsili için gerekli kanuni yollara başvurur.

14. Bu kira sözleşmesinin sona ermesini müteakip, kiracıya kiralanan işyerinde yaptırdığı mütemmim cüz mahiyetindeki ilaveler Hazinesin mülkiyetine geçecek ve kiracıya ait **menkul mallar veya zati eşya da bir ay içinde kiracı tarafından götürülecektir** ; aksi halde bu mal ve eşyalar Serbest Bölge Uygulama Yönetmeliği hükümleri uyarınca tasfiye işlemine tabi tutulacaktır.
15. Kiracı, **haklı gerekçelere dayanması ve bu gerekçelerinde Ticaret Bakanlığı Serbest Bölgeler Genel Müdürlüğü'nce kabulü halinde** sözleşmenin bitim tarihinden önce fesih talebinde bulunabilir. Kira tutarı fesih talep tarihinden itibaren 1 ay sonrasına kadar hesaplanır ve tahsil edilir.
16. Taraflar bu sözleşme şartlarının yerine getirilmemiş olmasını ileriye sürerek, sözleşmenin feshi için karşı tarafa ihbarda bulunabilir. Taraflar fesih taleplerini karşılıklı olarak kabul etmeleri halinde, kira tutarı fesih talep tarihinden bir ay sonrasına göre hesaplanır ve tahsil edilir. Bu durumda kiracının Faaliyet Ruhsatı iptal edilir. **Ancak bölge içerisinde işyeri değişikliği yapılması halinde ve yeni bir kira sözleşmesi yapılarak Bölge Müdürlüğüne onaylatılması durumunda Faaliyet Ruhsatı iptal edilmez.**
17. **Kiracı kiralanan işyerinde istihdam edeceği şahısların ücret, SGK ve her türlü yasal haklarının sağlanmasından sorumludur.** Bu sorumluluğu herhangi bir surette ASBAŞ'a intikal ettiremez.
18. Kiracı, Serbest Bölgeler Mevzuatı hükümleri ile Antalya Serbest Bölge Müdürlüğü veya üst mercilerince çıkarılacak genelgeler ile yazılı talimat ve emirlere uymakla yükümlü olacaktır.
19. Kiracı, iş bu sözleşmede öngörülen borç ve yükümlülüklerinden herhangi birini yerine getirmemesinin sözleşme şartlarına aykırılık teşkil edeceğini, bu hallerde ASBAŞ'ın her türlü zarar ve ziyanını kendisinden ayrıca talep edeceğini ve ASBAŞ'ın dava haklarının saklı kalacağını önceden kabul eder.
20. Bu kira sözleşmesinin uygulanmasından doğan anlaşmazlıkların çözümünde, ilk önce Antalya Serbest Bölge Müdürlüğü'nün görüşüne başvurulacak, anlaşmaya varılamadığı takdirde, Antalya Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.
21. Kiracının tebligata esas adresi ..... olup, bu adrese yapılan tebligatlar kendisine yapılmış sayılacaktır. Adresin değişmesi halinde, kiracı yeni adresini ASBAŞ'a yazılı olarak bildirmekle yükümlüdür.
22. **3 genel, 22 özel madde olmak üzere 3 sayfadan oluşan ve 4 nüsha olarak düzenlenen** bu kira sözleşmesinin imzalı ve onaylı iki nüshası Bölge Müdürlüğünde, bir nüshası ASBAŞ'ta ve bir nüshası da Kiracıda kalacaktır.

Bu kira sözleşmesi **tanzim tarihinden geçerli** olmak üzere, **Serbest Bölge Müdürlüğü'nün Onayı** ile yürürlüğe girer.

**İŞYERİ KİRACISI** \_\_\_\_\_ :

**KİRALAYAN** \_\_\_\_\_ :