

İŞLETME SÖZLEŞMESİ

(Fabrika Sahasındaki Büfenin Kiralanması İşi)

MADDE 1. TARAFLAR:

Bir taraftan Türkiye Raylı Sistem Araçları Sanayi A.Ş.–Sakarya Bölge Müdürlüğü adına Bölge Müdürü ve Bölge Müdür Yardımcısı ile diğer taraftan arasında aşağıda yazılı şartlarda bu işletme sözleşmesi yapılmıştır.

Bu sözleşmede Türkiye Raylı Sistem Araçları Sanayi A.Ş.– Sakarya Bölge Müdürlüğü kısaca TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü olarak adlandırılacak olup ve diğer taraftan İŞLETİCİ olarak ifade edilmiştir.

MADDE 2. SÖZLEŞMENİN KONUSU:

Bu sözleşme ile mülkiyeti ve tasarrufu TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü ait olan Büfenin işletme hakkı 233 sayılı K.11.K. gereğince hazırlanan TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü ana statüsüne göre bilvasıta işletmek amacı ile işleticiye TŞD-44.0032'e göre Büfeyi kullanmak üzere devredilmiş olup bu nedenle yapılan sözleşmenin 6570 sayılı Kira Kanunu Hükümlerine tabi olmadığını taraflar peşinen kabul ederler.

MADDE 3. İŞLETME SÜRESİ VE YER TESLİMİ:

İşletme süresi 01/01/2024 tarihinden 31/12/2026 (36 ay) tarihine kadardır. Sözleşmenin imzalanmasını müteakip 2024 yılının ilk haftası içinde TÜRASAŞ tarafından yer teslimi yapılacaktır.

MADDE 4. İŞLETME BEDELİ VE ÖDEME ŞEKLİ:

İşletme hakkı işleticiye devredilen yerlerin işletme bedeli KDV hariç TL (36 ay x TL) dır.

İşletici işletme bedelini sözleşmenin imzalanmasından itibaren (PEŞİN OLARAK) aylık taksitler halinde her ayın 15.gününe kadar kendiliğinden TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü veznesine makbuz karşılığı ödeyecektir. Yıllık kira miktarına yapılacak zam oranı teknik şartname ve idari şartnamede belirtildiği gibi uygulanacaktır. İşletici 2025 ve 2026 yıllarında zamlı kira ödeyecektir.

İşletme bedelinin ödenmesinde gecikme olduğu takdirde işleticinin 10 gün içerisinde ödemedede bulunması için TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü tarafından ihtar çekilir ve ödemedeki gecikmenin her gün için aylık %10 üzerinden gecikme zammı tahakkuk ettirilerek TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü alacağı olarak tahsil edilir. Sözleşme döneminde ödemedeki gecikmeden dolayı 2 defa ihtar çekilmesi halinde, başka ihtara hacet kalmaksızın sözleşme fesih edilir.

MADDE 5. KESİN TEMİNAT:

Kesin Teminat tutarı :TL (Dokuzbinyediyüzirmin TürkLirası)

İşletici kendisine teslim edilen yerleri kullanma neticesinde meydana gelecek hasar ve zararlara veya herhangi bir nedenle TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü'ne karşı doğacak borcuna karşılık işletme bedelini sözleşme tutarının %6 kadar meblağı teminat olarak TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü veznesine sözleşmenin imzası sırasında yatırmış olacaktır.

MADDE 6. KESİN TEMİNATIN İADESİ:

Sözleşmenin sonunda işletilen yer, TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğüne terk ve teslim edildikten sonra işleticinin kira, elektrik, vergi ve harç gibi veya herhangi bir nedenle doğmuş borçlarının kalmadığı ve işletilen yer ile müştemilatı ve tesislerde herhangi bir hasar ve ziyan meydana gelmediği belirlendikten sonra yatırmış olduğu teminat kendisine ya da yetkili vekiline iade olunur.

İşleticinin TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü'ne yukarıda belirtilen sebeplerden veya herhangi bir nedenle borcu olmuşsa bu miktar teminatından kesilir. Şayet teminat miktarı borçlara ve hasar bedeline yetmez ise eksik kalan kısım işleticiden talep ve tahsil edilir.

MADDE 7. İŞLETMECİYE AİT MASRAFLAR:

İşletici devredilen yerlerin işletmecilikten doğan KDV dahil her türlü vergi, resim ve harçlar ile Resmi mercilerden alacağı her türlü ruhsat ve benzeri belgeleri kendisi alacaktır. İşletmeyle ilgili Resmi mercilerin emir ve talimatları veya yasaklamaları TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü'nü ilzam etmez.

Çalışacak olan tüm personelin maaş ücreti ve bunun gibi bil cümle hak edişleri, vergi, sigorta primleri ve çalışanlarla ilgili diğer yükümlülükler ile sözleşmenin tasdikine ilişkin noter, pul, harç ve masraflar da işleticiye aittir. TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü gerekli gördüğü hallerde bazı hizmetleri kendi personeliyle gördürebilir. Bu personelin yukarıda sayılan hakkedişleri TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü'ne aittir.

İşleticiden elektrik ve su bedeli alınacaktır. Elektrik ve su ücretleri tebligatın yapıldığı tarihten itibaren 15 gün içinde ödenmediği takdirde 1 aylık gecikme için %10, 2 aylık gecikme için %20 gecikme cezası alınır. Aksine davranışın tespiti halinde sözleşmenin feshi sebebi sayılacaktır. Kapatma ve açma masrafları ayrıca tahakkuk ettirilir ve işletici bu bedeli de ödemek zorundadır.

MADDE 8. İŞLETMEYE VERİLEN YERİN DEVREDİLMESİ:

Bu sözleşme ile işleticiye tahsis edilen yerin işletme hakkı, işleticinin kendisine aittir ve bu sözleşme hükümlerine uygun şekilde kullanılacaktır. Başka bir amaçla kesinlikle kullanılamaz. İşletici TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü'nün yazılı izni olmadan tesisleri tamamen veya kısmen bedelsiz dahi olsa başkalarına (Resmi Kuruluşlar dahil) devredemez, yanına ortak alamaz, işleticiliğini başkasına devredemez. Aksine davranış sözleşmeye aykırı sayılır ve TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü sözleşmenin 13.1 maddesine göre işlem yapma hakkına sahip olur.

MADDE 9. TAŞINMAZIN KORUNMASI:

İşletici, işletme hakkı kendisine devredilen yeri iyi şekilde korumaya mecburdur. Sözleşmenin bitiminde devir aldığı gibi iade etmek zorundadır. İşletici TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü'nün yazılı izni olmadan hiçbir şekilde tadilat yapamaz.

İşletilen yerler için gerekli olan küçük çapta tadilat işlerini, boya ve badana işlerini dahi masrafı kendisine ait olmak üzere TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü'nün müsaadesi ile yapabilir. İşleticiye boş olarak teslim edilen tesis işin sonunda TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü'ne boş olarak teslim edilecektir.

MADDE 10. İŞLETMENİN KONTROLÜ:

İşletici, işletme hakkını aldığı yerlerde iyi hal sahibi personel çalıştırmak zorundadır. Çalıştırılacak işletmede sözleşmeye aykırı hususlar gözlemesi halinde, bu durum bir tutanak ile belirlenip işleticiye yazılı olarak tebliğ edildikten sonra, işletici bu hususların sözleşmeye göre gereğini yerine getirmek zorundadır. Bu hususları yerine getirmediği takdirde bu sözleşmenin 13.1 maddesi hükümleri uygulanır. Büfede çalıştırılacak görevlilerin kıyafetleri tek tip temiz, düzenli olacak ve devlet dairesinde çalışacak vasıflara sahip, nezaket kurallarına uymasına dikkat edilecektir. Çalıştırılacak personel TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü tarafından kontrol edilecektir. İşletici, TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü'nün çalıştırılmasını uygun görmediği personeli işten çıkarmak zorundadır.

MADDE 10.1: İşletici, işletme hakkını devir aldığı yerlerde yapacağı hizmetle ilgili her türlü kanun, tüzük ve TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü yönetmeliklerine uymak zorundadır. İşletici TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü'nün ilerideki düzenlemelerine uyacağını kabul eder.

MADDE 10.2: Yiyecek ve içecek maddelerinin sıhhi bir şekilde korunması için gerekli soğutma ve koruma üniteleri işletici tarafından temin edilecek ve hiçbir gıda maddesi açıkta bırakılmayacaktır. Taşınmazda hizmette sunulacak gıda maddeleri, temiz ve her türlü haşereden uzak ve sağlık kurallarına uygun bir şekilde korunacaktır. Alkollü içki bulundurulması ve satılması yasaktır.

MADDE 10.3: TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü'nün yetkili personelinin, değişik zamanlarda işletmesini verdiği yerleri kontrol ve teftiş yapma yetkileri vardır. Ayrıca TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü'nün görevli personelinin işletmede sözleşmeye aykırı hususlar gözlemesi halinde, bu durum bir tutanakla belirlenip işleticiye yazılı olarak tebliğinden sonra işletici bu hususları sözleşmeye göre yerine getirmek zorundadır. Bu hususları yerine getirmedeği takdirde bu sözleşmenin 13.1 maddesi hükümleri uygulanır.

MADDE 11. BAŞKALARININ UĞRAYACAĞI ZARARLARIN SORUMLULUĞU:

İşletme hakkı işleticiye devredilen yerler bu sözleşme hükümlerine ve ticari esaslarına göre işletme ve idaresi tamamen işleticiye aittir. İşletmecilik sebebiyle doğacak her türlü mali, hukuki, idari ve cezai sorumluluklar ile başkalarının uğrayacağı zararlardan tamamı ile işletici sorumludur.

MADDE 12.TESİSİN SİGORTASI:

İşletici, işletme hakkını aldığı yerleri bir takım risklere karşı korumak üzere işletici TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü isterse esnaftan bir kefil getirecektir. Kefaletin şartları TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü tarafından yazılacaktır.

MADDE 13.TAAHHÜDÜN YERİNE GETİRİLMESİ VE TESİSİN TAHLİYESİ:

MADDE 13.1: İşletici tarafından bu sözleşme maddelerine kısmen olsun uyulmadığı veya diğer fesih hallerinin doğmasında sözleşme süresinin dolması beklenilmeden TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü'nün durumu işleticiye yazılı olarak bildiriminden itibaren 15 gün içinde sözleşmeye aykırılık giderilmediği takdirde TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü'ne sözleşmeyi fesih etme ve tesislerin tahliyesi isteme hakkı doğar.

Eğer yapılan tebligatın işleticiye tebliğ tarihinden itibaren 10 gün içinde, işletici en çok 2 aylık bir süre isteyip noterden çıkma taahhüdünde bulunduğu takdirde, sözleşme bu taahhütle bildirilen tarihte sona ermiş olur.

MADDE 13.2: İşletme sözleşmesinin bitiminde sözleşmenin yenilenmeyeceğine TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü karar vermişse işleticinin kendi getirdiği demirbaşları kendisine teslim edilecektir.

MADDE 13.3: İşletici, işletme döneminin herhangi bir zamanında TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü'nün yönetiminin genellikle, iş emniyeti ile ilgili yazılı her uyarısını emir telakki eder. Buna herhangi bir riayetsizlik sözleşmeye aykırılık sayılır ve TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü'ne sözleşmeyi fesih etme hakkı verir.

MADDE 13.4: İşletici elinde olmayan zorunlu sebeplerden dolayı süresinden önce sözleşmeyi fesih etmek isterse bu durum en az bir ay önce yazılı olarak TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü'ne bildirmek zorundadır. TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü kiracının talebini kabul ederse o ayın kira bedeli kendisinden tahsil edilir. TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü bu isteği kabul edip etmemekte serbesttir.

MADDE 13.5: TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü, gerek gördüğünde bu sözleşmeyi fesih edip etmemekte serbesttir.

MADDE 14. SÖZLEŞMENİN YENİLENMESİ:

Bu sözleşme, süresinin bitiminde tekrar yenilenmiş sayılmayacağından, işletici sözleşmenin yenilenmesini istediği takdirde bu talebini en geç sözleşmenin bitiminden 2 ay önce TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü'ne yazılı olarak bildirmek zorundadır. Sözleşme TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü'nün belirleyeceği bedel üzerinden bir yıl olmak üzere uzatılabilir.

TÜRASAS-Sakarya Bölge Müdürlüğü tarafından tespit edilen kira bedeli sözleşmenin bitiminden iki ay önce işleticiye yazılı olarak bildirilecektir. İşletici bu bedeli kabul edip etmeyeceğini en geç sözleşmenin bitim tarihinden 45 gün önce TÜRASAS-Sakarya Bölge Müdürlüğü'ne bildirecektir.

-İşleticinin kabul etmemesi durumunda sözleşmenin bitim tarihinde işletici tahliye edecektir. Etmediği takdirde sözleşmenin 13.1 maddesi hükümleri uygulanır.

-İşleticinin belirlenen rayiç bedeli kabul etmesi halinde, TÜRASAS-Sakarya Bölge Müdürlüğü sözleşmenin yenilenmesine karar verebilir. TÜRASAS-Sakarya Bölge Müdürlüğü sözleşmeyi yenileyip yenilemeyeceğini en geç sözleşmenin bitiminden bir gün öncesinden işleticiye bildirecektir.

MADDE 15. TESİSİN KULLANILMASI:

MADDE 15.1: İşletme hakkı devredilen yerlerin tespit edilen demirbaşları, işletici tarafından hasar ve zarara uğratılırsa işleticiden bu zarar ve hasar tazmin edilir. Tazmin edilmediği takdirde TÜRASAS-Sakarya Bölge Müdürlüğü işleticinin verdiği teminata mahsuben meydana gelen hasar ve ziyarı karşılamadığı takdirde kalan kısım ve teminatın tamamlanması işleticiden talep ve tahsil edilir.

MADDE 15.2: İşletici, işletme hakkında devir aldığı yer içinde ve dışında tehlike doğuracak şekilde ateş yakmayacak yaktırmayacaktır. İşletici devlet binalarının yangından korunması hakkındaki talimat ile TÜRASAS-Sakarya Bölge Müdürlüğü yangından korunma ve yangın söndürme talimatında belirtilen tedbirleri alacaktır. İşleticinin menkul ve gayrimenkullerinde bir zarar meydana gelirse işletici bu zararları tazmin edecektir.

MADDE 15.3: TÜRASAS-Sakarya Bölge Müdürlüğü dilediği zaman işleticinin kullandığı yeri dilediği yere naklini isteyebilir, işletici kendisine bildirilen tarihi müteakip 3 gün içinde TÜRASAS-Sakarya Bölge Müdürlüğü'nün göstereceği yere taşıyacaktır.

MADDE 16: İŞLETİCİNİN AĞIR HASTALIĞI, TUTUKLULUK/MAHKUMİYETİ:

İşletici, sözleşmenin yerine getirilmesine engel olacak derecede ağır hastalık, tutukluluk veya hürriyeti bağlayıcı bir ceza nedeni belgelemek kaydıyla ve taahhüdü yapamayacak duruma girerse bu hallerin oluşundan itibaren 15 takvim gün içinde TÜRASAS-Sakarya Bölge Müdürlüğü'nün kabul edeceği birini vekil tayin etmek şartıyla taahhüdüne devam edebilir. Eğer işletici kendi serbest iradesi ile vekil tayin etmek imkanından mahrum ise, yerine kaim olacak kayyumu, mahkeme tayin eder. Bu takdirde, kayyum sözleşmenin uygulanmasından sorumlu olacaktır.

Bu uygulamadan TÜRASAS-Sakarya Bölge Müdürlüğü bir zarara uğrayacak olursa sözleşmenin 13. Maddesi hükümleri uygulanır.

MADDE 17. İŞLETİCİNİN ÖLÜMÜ:

İşleticinin ölümü veya tasfiyesi halinde sözleşme şartları açısından TÜRASAS-Sakarya Bölge Müdürlüğü'ne olan borç durumları değerlendirilerek tasfiyesi yapılır ve artan kesin teminat varislerine verilir veya borcu varislerinden tahsil edilir. Ancak TÜRASAS-Sakarya Bölge Müdürlüğü varislerinden istekli olanlara ölüm tarihinden itibaren 30 gün içinde yenidenTL kesin teminat verilmesi ve bu sözleşmedeki şartlar aynen geçerli olmak şartı ile sözleşmeyi devredebilir. Ya da varisler bu olayın meydana geldiği tarihten itibaren 1 ay içinde kendi bulacakları ve TÜRASAS-Sakarya Bölge Müdürlüğü'nün onaylayacağı başka bir işleticiye sözleşme şartları aynı kalmak şartı ile işi devredebilirler. Bu durum sözleşmenin bitiminde işletme sözleşmesinin 15. maddesi çerçevesinde yenilenmesinde veya sosyal tesislerin yeniden ihale edilmesinde TÜRASAS-Sakarya Bölge Müdürlüğü serbesttir.

MADDE 18. SÖZLEŞMEDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLAR:

Sözleşmede belirtilmeyen herhangi bir durum sonucu ortaya çıkacak problemler TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü'nün ve işletici ortak mutabakatı neticesinde çözümlenerek TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü onayı ile yürürlüğe girecektir.

MADDE 19. İHTİLAFLARIN HALİNDE YETKİLİ MERCİ:

Madde 18 ile halledilemeyen problemlerin, ihtilafları halinde Sakarya Mahkemeleri İcra Daireleri yetkilidir.

MADDE 20. TESİSİN TAHLİYESİ:

İşletici, bu sözleşmenin bitiminde kiraladığı yeri hiçbir ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın kayıtsız ve şartsız boşaltıp tahliye edeceğini, TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü'ne teslim edeceğini kabul ve taahhüt etmiştir.

MADDE 21. TARAFLARIN İKAMETGAHI:

Tarafların ikametgahı aşağıda gösterilmiş olup, bu adreslere yapılacak bil cümle tebligat o tarafça kabul edilmiş sayılacaktır. Adres değişikliği diğer tarafa noter aracılığı ile 15 gün zarfında bildirilir. İşleticinin iş yeri haricinde gösterdiği ikametgahı tebligata esas olacaktır.

MADDE 21.1:

İşleticinin ikametgahı:

TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü'nün ikametgahı :

Milli Egemenlik Caddesi No:131

ADAPAZARI

Bu sözleşme tarihinde taraflarca imzalanmıştır.

İŞLETİCİ

TÜRASAŞ-Sakarya Bölge Müdürlüğü adına