

OTEL KİRALAMA EK SÖZLEŞMESİ

Madde 1- Taraflar;

Aşağı Öveçler Mah. 1042. Cad. 1330. Sok. No:3/4 Çankaya/ANKARA adresinde ikamet eden/merkezi olan Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama A.Ş. ile Türkler Mahallesi Fuğla Mevkii, Balıktay Sokak No:5 Alanya/ANTALYA adresinde ikamet eden/merkezi olan Uçsa Turizm Otelcilik İnşaat Sanayi ve Ticaret İthalat İhracat Ltd. Şti arasında 09.01.2017 tarihinde bir otel kiralama sözleşmesi akdolanmıştır.

İş bu sözleşmede yukarıda bahsi geçen kira sözleşmesinin ayrılamaz bir parçası olup, asıl kira sözleşmesinin eki niteliğindedir.

İşbu sözleşmede ;

Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama A.Ş. “**kiralayan/mal sahibi**”

Uçsa Turizm Otelcilik İnşaat Sanayi ve Ticaret İthalat İhracat Ltd. Şti “**kiracı/müteahhit**” (yetki belgesi no: 0007320076335648) olarak anılacaktır.

Madde 2- Konu;

İş bu sözleşmenin konusu, mülkiyeti kiralayana ait olan Okurcalar Köyü 1009 Sokak No:1 Karaburun /Alanya/Antalya adresindeki Viva Ulaşlar adlı, 4 yıldızlı ve Turizm işletme belgeli oteli 09.01.2017 tarihli kira sözleşmesi ile kiracı olarak işletmekte olan Uçsa Turizm Otelcilik İnşaat Sanayi ve Ticaret İthalat İhracat Ltd. Şti'nin yapacağı bir takım inşai işlemler ve yenilemeler nedeni ile oluşan çatı katı tadilat projesi ve otel tadilat projesi mimari değişikliklerinin kiracı/müteahhit tarafından yapılmasına ilişkindir.

Uçsa Turizm Otelcilik İnşaat Sanayi ve Ticaret İthalat İhracat Ltd. Şti kiralamış olduğu işverenin mülkiyetindeki otelde aşağıdaki listede yer alan değişiklikleri yapmak istemekte olup, iş bu değişiklikler bakımından tadilat projesi yapılması gerekmektedir.

Uçsa Turizm Otelcilik İnşaat Sanayi ve Ticaret İthalat İhracat Ltd. Şti kiralamış olduğu işverenin mülkiyetindeki otelde,

- Otelde yapılacak mimari değişiklik ile bir kat daha(çatı katı) inşaa edilecek olup, iş bu inşaat nedeni ile kapasite artırımı olacaktır.
- Kapasite artışı nedeni ile eski tenis kortu arazisi üzerine aqua park havuzu yapılacaktır.
- Restoran katı havuz katına taşınacak olup, dekorasyonu ve ışıklandırması yapılacaktır.
- Mutfak katı ve mutfak üniteleri bodrum katına taşınacak olup, standart izolasyonun sağlanması için gerekli işlemler yapılacaktır.
- Yeni yapılacak olan çatı katı ve tüm otel genelinde yangın alarm sistemi ve springer sistemi yapılacaktır.
- Lobiye 1 adet bar yapılacak olup, faaliyete hazır hale getirilecektir.
- Lobi katına çelik konstrüksiyondan teras yapılacaktır.

Yeni yapılacak çatı katı ile birlikte lobi katından restorana tabi tutulacaktır.

MYSEA HOTELS ALARA

- Sağlık Yönetmeliği sebebi ile çocuk havuzu ve üniteleri büyük havuzundan ayrılması gerekmekte olup, iş bu hususta gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- Yeni inşaa edilecek çatı katı odalarında kullanılacak malzemeler diğer odalarda kullanılacak malzemelerin aynı markası ve aynı serisinden olacaktır.
- Yapılacak olan çatı katında, çatı kırma çatı olacak, çelik konstrüksiyon olacaktır.
- Kapasite artışı ile doğru orantıda güneş enerjisi paneli ilave edilecektir.
- Tenis kortu ve eski arıtma üzerine anfitiyatro yapılacaktır.

Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama A.Ş. ile kiracı Uçsa Turizm Otelcilik İnşaat Sanayi ve Ticaret İthalat İhracat Ltd. Şti arasında imzalanan kira sözleşmesi, Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama A.Ş ile mimar Mevlüt ÇELİK arasında imzalanan hizmet sözleşmesi ve tarafların teklif mektubu iş bu sözleşmenin eki ve ayrılmaz bir parçası olarak kabul edilecektir.

İş bu ek sözleşmede yer almayan hükümler ile ilgili kiralayan Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama A.Ş. ile kiracı Uçsa Turizm Otelcilik İnşaat Sanayi ve Ticaret İthalat İhracat Ltd. Şti arasında imzalanan 09.01.2017 Tarihli kira sözleşmesi hükümlerinin geçerli olduğunu taraflar kabul ve beyan etmektedir.

Madde 3 – Sözleşmenin Süresi;

İş bu Sözleşme’de tanımlanan tasdikli mimari projeye uygun olarak yapılan inşaa işlemler, sözleşmenin imzalandığı ve inşaat ruhsatı alındığı tarihte başlayacaktır. Taraflar arasında imzalanan kira sözleşmesindeki genel süre geçerli olmakla birlikte, kiracı tarafından mimari projeye uygun olarak yapılacak olan değişiklikler, iş bu Sözleşme’de tanımlanan inşaa işlemleri ve inşaat ruhsatının imzalandığı tarihte başlayacak olup, 31.12.2018 Tarihinde bitirilecektir.

Madde 4 – Tarafların Hak ve Yükümlülükleri :

Kiracının Hak ve Yükümlülükleri

a-) Uçsa Turizm Otelcilik İnşaat Sanayi ve Ticaret İthalat İhracat Ltd. Şti kiralamış olduğu işverenin mülkiyetindeki otelde, aşağıdaki tasdikli mimari projeye uygun değişiklikleri/tadilatları yapacaktır.

- Otelde yapılacak mimari değişiklik ile bir kat daha(çatı katı) inşaa edilecek olup, iş bu inşaat nedeni ile kapasite artırımı olacaktır.
- Kapasite artışı nedeni ile eski tenis kortu arazisi üzerine aqua park havuzu yapılacaktır.
- Restoran katı havuz katına taşınacak olup, dekorasyonu ve ışıklandırması yapılacaktır.
- Mutfak katı ve mutfak üniteleri bodrum katına taşınacak olup, standart izolasyonun sağlanması için gerekli işlemler yapılacaktır.
- Yeni yapılacak olan çatı katı ve tüm otel genelinde yangın alarm sistemi ve springer sistemi yapılacaktır.
- Lobiye 1 adet bar yapılacak olup, faaliyete hazır hale getirilecektir.
- Lobi katına çelik konstrüksiyondan teras yapılacaktır.

Yapılacak çatı katı, bodrum katı, mutfak katı, restorana tabi tutulacaktır.

- Sağlık Yönetmeliği sebebi ile çocuk havuzu ve üniteleri büyük havuzundan ayrılması gerekmekte olup, iş bu hususta gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- Yeni inşaa edilecek çatı katı odalarında kullanılacak malzemeler diğer odalarda kullanılacak malzemelerin aynı markası ve aynı serisinden olacaktır.
- Yapılacak olan çatı katında, çatı kırma çatı olacak, çelik konstrüksiyon olacaktır.
- Kapasite artışı ile doğru orantıda güneş enerjisi paneli ilave edilecektir.
- Tenis kortu ve eski arıtma üzerine anfitiyatro yapılacaktır.

Yukarıda belirtilen ve proje ile belirlenen işler dışında başkaca bir iş yapılamayacak olup, projede yer almayan ve sözleşmede belirtilmeyen değişiklikler bakımından kiralayanın muvafakati bulunmamaktadır.

b-) Kiracının yapacak olduğu iş bu tasdikli mimari projeye uygun olan değişiklikler bakımından kiralayanın onayı ve izni bulunmakla birlikte, Kiracı, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralanda ortaya çıkan değer artışının karşılığında herhangi bir bedel istemeyeceğini kabul ve taahhüt etmektedir. Yapılan tadilat ve değişiklikler mütemmim cüz olarak kabul edilecek olup, kira sözleşmesinin hitamında, iş bu değişiklikler kiralayanda/mal sahibinde kalacaktır. Yine tasdikli mimari projeye uygun olarak yenilik ve değişikliklerin yapılması nedeni ile kiracının kira bedelinin indirilmesine ve zararının giderilmesine ilişkin herhangi bir hakkı olmadığını ve kiralayanda kira artışı talep etmeyeceğini, taraflar arasında imzalanan kira sözleşmesindeki artış oranlarının kira sözleşmesi bitene kadar uygulanmaya devam edeceğini kiracı ve kiralayan kabul ve beyan etmektedir.

c-) İş bu ek sözleşme gereğince, kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli olduğu gözetildiğinde, bu işler sırasında kiralananın kullanımı imkânsız olmayacağı ve kiracının iş bu nedenle fesih iradesini kullanamayacağını kiracı kabul ve beyan etmektedir.

d-) İş bu sözleşmenin eki kabul edilen Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama A.Ş ile mimar Mevlüt ÇELİK arasında imzalanan hizmet sözleşmesi uyarınca yapılacak mimari ve inşai işlemler nedeni ile oluşacak yapı denetim bedeli ve şantiye şefi ücretleri kiracı tarafından ödenecektir.

Yapı Denetim Uygulama Esas Yönetmeliği uyarınca her ne kadar yapı denetim bedelinin malikler tarafından ödeneceği belirtilmiş ise de, iş bu yönetmelik gereğince, yapı denetim bedelinin Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama A.Ş tarafından ödenmesi halinde, kiracıya rücu hakkı olduğu hususunda taraflar anlaşmışlardır.

e-) İş bu sözleşmenin eki kabul edilen Ulaşlar Turizm Yatırımları ve Dayanıklı Tüketim Malları Ticaret Pazarlama A.Ş ile mimar Mevlüt ÇELİK arasında imzalanan hizmet sözleşmesi uyarınca yapılacak mimari ve inşai işlemler nedeni ile kiralayan adına kiracının denetim ve gözetim yükümlülüğü olduğunu taraflar kabul etmekte olup, kiracı kiralayan adına mimari yönden yapılan işlemleri takip etme hakkına sahiptir.

f-) İş bu ek protokol gereğince yapılacak olan tüm tadilat ve yenileme işlemlerinde çalışacak işçilerin iş güvenliği kurallarına uygun hareket etmesi ve gerekli ekipmanları kullanmaları hususunda kiracı/müteahhit gerekli tüm dikkati ve özeni göstermekte sorumludur.

Kiracı/müteahhit, ek protokolde belirlenen inşaa işlemleri sırasında kendi kusuru veya çalışanlarının her ne surette olursa olsun kusurlu davranışları nedeniyle, otelde veya otele ait ünitelerde üçüncü şahısların zarar görmesi halinde, doğan zararı tazminle sorumludur. Meydana gelebilecek ölüm, sakatlık, iş kazası veya her ne suretle olursa olsun 3. Kişilerin açacağı davalarla ilgili tüm yasal sorumluluk (maddi, manevi ve cezai vb.) kiracıya aittir.

Kiracı/müteahhit iş bu protokol gereğince, taşeron firmalar aracılığı ile yaptırdığı işlerden dolayı alt taşeronların ödemelerini yapmakla mükelleftir. Bu ödemelerden dolayı kiralayan sorumlu tutulamaz. Şayet kiralayanın, alt taşeronlara, kiracı/müteahhit adına ödeme yapması halinde, kiralayanın kiracı/müteahhide rücu ve kira sözleşmesinin feshi hakkı bulunduğunu taraflar kabul ve beyan ederler.

İnşaatın vergi ve sosyal Güvenlik Kurumu ile inşaat ile ilgili sair mükellefiyetler Kiracı/müteahhite ait olup, adına gerek vergi dairelerinde gerekse Sosyal Güvenlik Kurumu'nda bu inşaat ile ilgili mükellefiyetini tesis ettirecektir.

g-) Kiracı iş bu ek protokol nedeni ile yapılacak mimari proje değişikliği nedeni ile oluşan iskan harcını gayri kabili rücu şeklinde ödemeyi kabul ve taahhüt etmektedir. Yine iskan aşamasında ibrazı istenen belgeleri sunma yükümlülüğü ve ödenmesi gereken SGK/vergi kapama bedelleri de kiracıya aittir. İş bu sözleşmede belirtilen inşaat ruhsat harcı dışında kalan tüm işlerle ilgili doğacak her türlü resim, harç, mali yükümlülükler ve ferileri kiracıya aittir.

h-) Kiracı yapmış olduğu değişiklikleri de kapsar şekilde, otel ve müstemilatın tamamını tüm risklere karşı, her yıl sigorta primleri ve diğer masraflar kendisine ait olmak üzere, sigorta ettirecektir. Şayet kiracının daha önce yaptırmış olduğu sigorta var ise, iş bu ek sözleşmeden dolayı oluşan değişiklikleri de sigorta poliçesi kapsamına dahil ettirecektir.

Kiralayanın Hak ve Yükümlülükleri :

a-) Kiralayan kiracıya sözleşmeye konu işi yapması için uygun ortamı sağlamakla yükümlüdür.

b-) Kiralayan veya kiracısı olan Uçsa Turizm Otelcilik İnşaat Sanayi ve Ticaret İthalat İhracat Ltd. Şti yetkilileri işin herhangi bir aşamasında yükleniciyi denetleme, işin sözleşmede belirtilen koşullarda yapılıp yapılmadığını kontrol etme ve bu konuda yükleniciden yazılı bilgi alma hakkına haizdir.

c-) Kiralayan iş bu ek protokol nedeni ile yapılacak mimari proje değişikliği nedeni ile oluşan İnşaat ruhsatı harcını gayri kabili rücu şeklinde ödemeyi kabul ve taahhüt etmektedir.

Madde 5 – Tebligat Adresi;

Taraflar, bu sözleşmenin başlangıcında yazılı adresini yasal yerleşim yeri adresi olarak göstermişlerdir. Her türlü tebligat bu adreslere yapılacaktır. Taraflardan birinin adres değişikliği yapması halinde 15 gün içerisinde diğer tarafa bildirim yükümlülüğü bulunmaktadır. Noter aracılığı ile veya iadeli taahhütlü mektupla diğer tarafa bildirilmemiş olan adres değişiklikleri tebligatın geçerliliğini etkilemez.

Madde 6– Uyuşmazlıkların Çözümünde Yetkili Mahkeme ve İcra Daireleri;

İş bu sözleşmeden doğması muhtemel uyuşmazlıklar için ANKARA Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.

6(altı) maddeden oluşan işbu sözleşme iki nüsha olarak düzenlenmiş ve imzalanarak taraflarca teyit edilmiştir. 13.1. MART 2018