

İŞYERİ KİRA KONTRATOSU

İLİ- İLÇESİ	ANKARA - ÇANKAYA
MAHALLESİ	
CADDE-SOKAK-APARTMAN	
KAPI-DAİRE NO	
GAYRİMENKULÜN CİNSİ	İŞYERİ
KİRAYA VERENİN ADI SOYADI ADRESİ TC. NO- GSM NO	
KİRACININ(ŞİRKETİN) ADI SOYADI -ADRESİ TC. NO- GSM NO VERGİ DAİRESİ - VD.NO	
BİR SENELİK KİRA TUTARI	TL. X 12 = TL + STOPAJ KDV
BİR AYLIK KİRA TUTARI	TL. + STOPAJ KDV
GÜVENCE BEDELİ	TL.
KİRA BEDELİNİN NE ŞEKİLDE ÖDENECEĞİ BANKA HESAP NO	
KİRALAMA SÜRESİ	
KİRANIN BAŞLANGICI	
GAYRİMENKULÜN DURUMU VE DEMİRBAŞ EŞYA LİSTESİ	GAYRİMENKULE AİT DEMİRBAŞLARIN VE GAYRİMENKULÜN DURUMU CD'YE KAYDEDİLEREK MAL SAHİBİ VE KİRACIYA VERİLECEKTİR. GAYRİMENKUL TESLİM EDİLDİĞİ ŞEKİLDE TESLİM ALINACAKTIR.
DASK POLİÇE NUMARASI	
ELEKTRİK SAYACI NO	KİRACI KENDİ ADINA ABONE OLACAKTIR.
SU SAYACI NO	KİRACI KENDİ ADINA ABONE OLACAKTIR.
DOĞALGAZ NO	KİRACI KENDİ ADINA ABONE OLACAKTIR.
ANAHTAR / KUMANDA	
KİRACI	KİRAYA VEREN

KİRA SÖZLEŞMESİ ÖZEL HÜKÜMLERİ

- 1) Kiralananın tahsis amacı İŞYERİDİR. Başkasına devredilemez ciro edilemez. Kira bedeli her ayın ... ile ... arasında gayrimenkul sahibinin belirlediği bankadaki hesap numarasına kesintisiz ve net olarak yatırılacaktır.
- 2) Hiçbir şekilde üçüncü bir kişi ikamet eden sıfatıyla geçici ve daimi surette kiralananda kalmaz, bu gibi kişiler, fiilen bir süre oturmuş olsalar bile hiçbir şekilde kiracı sıfatını kazanamaz. Kiracı işyeri burada sadece kararlaştırılan konuda faaliyet yürütecektir. Kiracı, kiraya verenin yazılı muvaffakatı olmaksızın kiralanana bir kısmını veya tamamını hissedarları olacakları şirketleri dahil, üçüncü bir kişiye devredemeyecek; alt kiraya veremeyecek; kiralananın tahsis amacını değiştiremeyecek ve hiçbir surette başkasına kullandırtmayacaktır. Aksi durumlar sözleşmeye aykırılık nedeniyle tahliye sebebidir.
- 3) Kiracıların birden fazla olması halinde, bunlardan herhangi birisi, kiraya verenin yazılı muvaffakatı olmaksızın kiralanana fiilen tahliye veya terk etmiş olsa bile, sözleşmenin tarafı olan bütün kiracılar, işbu sözleşme süresince veya sözleşmenin yenilenerek devam etmesi halinde yeni dönem süresince, kira ilişkisinden kaynaklanan bilumum borç ve sorumluluklardan (kira bedelleri, stopaj& KDV aidatlar, hor kullanım, hasar, haksız fiiller vb. sorunlar da) müştereken ve müteselsil sorumlu olacaktır.
- 4) Kiracı, gerek apartman/iş merkezi yöneticiliğine karşı, gerekse komşulara karşı Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer ilgili mevzuattan kaynaklanan ödev ve sorumlulukların aynen uyacaktır. Aksi hal sözleşmeye aykırılık olarak değerlendirilecektir.
- 5) Gayrimenkulün tahliye süresi dolmadan en az bir ay önce mal sahibine yeri tahliye edeceğini bildirmek zorunda olan kiracı bu süre içinde gayrimenkulü müşteri adaylarının gezip görmelerine müsaade edecek gerekli kolaylığı sağlayacaktır. Kiracının pazarlamayı güçleştirecek hal ve davranışları sözleşmeye aykırı eylem olarak kabul edilir.
- 6) Kiralananda, giderilmesi kiraya verenin sorumluluğu kapsamında bulunan herhangi bir arıza veya hasar meydana gelirse, (olağanüstü durumlar hariç) kiracı derhal durumu kiraya verene yazılı olarak ihbara mecburdur. Böyle bir ihbar yapmadan veya kendi kusurundan kaynaklanan tadilat ve tamirat bedelinden kiraya veren sorumlu tutulamayacaktır. Yapılan tadilat ve tamirat bedeli kiracı tarafından karşılanacaktır.
- 7) Elektrik, su, doğalgaz giderleri; apartmanın& iş merkezinin aydınlatılması, suyu, ısınması, temizlenmesi gibi nedenlerle doğacak apartman aidatları vb. giderleri, kiracı tarafından ödenecektir. Anılan ödemelerin süresinde ilgili kişi ve kurumlara yapılmaması sözleşmeye aykırılık nedeniyle tahliye sebebidir. Kişiye ait olan bu borçlardan kiracı sorumlu olacaktır.

KİRACI

KİRAYA VEREN

- 8) Kiralanan gayrimenkul oturuma hazırdır. Kiracı gayrimenkul içine yaptığı hiçbir şey için mal sahibinden talepte bulunmayacaktır. Tahliye sırasında da aynı şekilde eksiksiz ve hasarsız halde kiraya verene teslim edilecektir. Kiracı, kiralananda kiraya verenin ve yönetimin yazılı onayı olmaksızın hiçbir onarım ve tadilat yapamaz (ancak zorunlu ve acil olmak şartıyla ve yönetim ve kiraya verenden onay olmaksızın onarım ve tadilatlar yapabilir.) Bunu dışında bir takım tadilatlar yaparsa, sözleşmeye aykırılık oluşturacak bu hareketinden ötürü doğmuş borç ve sorumlulukları baki kalmak kaydıyla; bu yolda yaptığı harcamalar için kira bedelinden hiçbir kesinti yapamayacak, kiraya verenden hiçbir hak talep edemeyecektir.
- 9) Kiracı kiraya verenin muvaffakati çerçevesinde, kiralananda bir takım faydalı tadilat, tamirat ve dekorasyon yapmış ise; tahliye sırasında kiraya verenin seçimlik hakkı olacaktır. Kiraya veren isterse kiralananın kiracıya teslim edildiği şekilde isterse yapılan tadilat ve dekorasyonu ile birlikte hasarsız olarak teslimini ister. İkinci halde kiracı, bu konuda yaptığı harcamalar için kiraya verenden bir tazminat isteyemez.
- 10) Kira bedelleri, kontratta belirlenen şekil ve tarihte kiralayanın göstereceği banka hesabına nakit ödenecektir. İleride kiracının kira bedellerinin bir kısmını değişik tarihlerde ödemesi, kira bedelinin ödeneceği güne ilişkin mutabakatın zımnen değiştirildiği anlamına gelmeyecektir.
- 11) Kiracı, aynı dönem içinde iki ayrı aya ilişkin kira bedellerini, kararlaştırılan süre geçmesine rağmen ödemez ise, ihtar veya ihbara gerek kalmaksızın o kira dönemi sonuna kadar işleyecek kira bedellerinin tamamı muacceliyet kesbedecektir. Bu hal ayrıca temerrüt nedeni ile bu durum tahliye sebebi olacaktır.
- 12) Kiracının temerrüde düştüğü kira borcuna, herhangi bir ihtar veya ihbara gerek kalmaksızın, kararlaştırılan ödeme gününde ödemek zorundadır. Aksi takdirde ticari avans faizi uygulanarak tahsil edilecektir.
- 13) Kira süresi 1 yıldır. Ancak kira dönemi sonundan en az 15 gün önce taraflar sözleşmeyi yenilemeyeceğini bildirmediği kira sözleşmesi otomatik olarak 1 yıl daha uzar. Gerek bu halde gerekse sözleşmenin kendiliğinden yenilenmesi halinde, gelecek her yeni dönem için kira bedelini; TÜİK tarafından, tespit edilen Tüketici Fiyat Endeksinin on iki aylık ortalaması oranında artırarak ödeyecektir.
- 14) Kiracı, dönem sonunda (akit süresi dolmadan en az bir ay önce) kiralanan gayrimenkulü tahliye etmek isterse, kiraya verene noter aracılığı ile durumu yazılı olarak bildirecektir. Taraflar 13. Maddede belirlenen şekli ile yeni dönem için anlaşarak sözleşme imzalamamaları durumunda kira sözleşmesi kendiliğinden yenileneceğinden kiracının sorumluluğu kiraya verene karşı, yeni döneme ait kira yasal artışıyla devam edecektir. Kiracının mülkü taahhüt ettiği tarihten önce boşaltması durumunda erken tahliye şartları uygulanacaktır. Bu durumda en fazla kontrat süresinde belirtilen kiranın tamamını ödemekle kiracı yükümlüdür.

KİRACI

KİRAYA VEREN

- 15) Kiracı, kiraya verene güvence parası (...TL.) verecektir. Güvence bedeli mal sahibi ile kiracının ortak açacağı banka hesabına vadeli olarak yatırılacaktır.(6098 sayılı borçlar kanunu gereği)Ancak taraflar anlaşması halinde kiraya verenin hesabına gönderilecektir. Tahliye aşamasında güvence bedeli vadelendirilmiş miktar olarak kiracının sorumluluklarını yerine getirdikten sonra ödenecektir. Bu teminatı kiralanana hukuken ve fiilen tahliye etmeden önce isteyemez; bankaya yatırılan para ancak birlikte çekilebilir. Herhangi bir ay veya aylara ait kira bedelinden mahsup edilemez. Tahliye sonrasında ise ilgili kurum ve kişilere karşı doğmuş bilumum borçların (kira bedeli, stopaj, aidat, su-elektrik-yakıt giderleri vb.) ödendiğinin yazılı olarak belgelenmesi ve ayrıca kiralananda hiçbir hasar eksiklik bulunmadığının taraflarca imzalı tutanak altına alınması durumunda teminat kiracıya iade edilir.
- 16) Kiralanan gayrimenkul için aşağıda isim ve imzası bulunan şirket yetkilisi şirket adına ayrıca kefildir. Gerek sözleşme süresi içerisinde, gerekse sözleşme sona erdikten sonra kiracının iş bu sözleşmeden doğacak bilumum borç ve sorumluluklarına, birinci derece müştereken ve müteselsil kefildir. Kira sözleşmesi dönem sonlarında yenilenmek suretiyle, daha uzun süre devam edecek olsa bile kefilin sorumluluğu; uzatılan süredeki kira artışları ile gecikmelerden doğacak yasal faizler ile sınırlı olacaktır.
- 17) **Kiracı; kiraladığı işyerinin stopaj bedelini, gayrimenkulün bağlı bulunduğu veya kendi kayıtlı olduğu Vergi Dairesine yatırıp üçer aylık dönemlerde makbuzları, yıl sonunda stopaj listesini mal sahibine verecektir. Kiracı kiraladığı iş yerinin kira + KDV bedelini bankaya yatıracaktır. Mal sahibi de kira + KDV oranı kadar fatura kesip kiracı firmaya gönderecektir.**
- 18) Kiracı; kontrat bedeli olan damga pulu, harç ve resimler ile yasaların emrettiği diğer tüm sorumlulukları yerine getirip kurum ve kuruluşlara gerekli ödemeler yapmak zorundadır. Kiracı damga pulu bedelini yatırdıktan sonra, mal sahibine makbuzunu gönderecektir. Gecikmelerden doğacak vergi, harç, resim vs. giderlerden kiracı sorumlu olacaktır.
- 19) Bu sözleşmede yazılı bulunmayan hükümlere ihtiyaç duyulduğunda 6098 sayılı Borçlar Kanunu 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer ilgili kanunlar uygulanır. Tarafların işbu sözleşmede yazılı olan adresleri ikametgâh adresleri olarak kabul edilmiş olup muhtemelen adres değişiklikleri yazılı olarak bildirilmedikçe bu adreslere yapılan tebligatlar tarafların kendilerine yapılmış sayılır.
- 20) İş bu sözleşmeden kaynaklanacak tüm uyuşmazlıkların çözümünde ANKARA Mahkemeleri ve İcra Daireleri mutlak yetkilidir. Tarafların özgür rızaları tahtında tanzim ve imzalanan 20 maddeden ibaret “özel hükümleri” içeren bu sözleşme; iki suret olarak düzenlenmiş ve bir imzalı suret kiracıya verilmiştir. / /2021

KİRACI

KİRAYA VEREN