

# KİRA SÖZLEŞMESİ

## 1.) TARAFLAR :

KİRAYA VEREN :	
ADRESİ	
TEL	E-MAİL
T.C NO:	VERGİ NO:

KİRACI:	
ADRESİ	
TEL	E-MAİL
T.C NO:	VERGİ NO:

## 2.) TANIMLAR VE KAVRAMLAR

### KİRALANAN YERİN

**Adresi:** Altınova Mh. İstanbul Cad. No:424/..... Ofis No: ..... Osmangazi / Bursa  
(Eski No:.....)

2.1 Kiracı, kiralanan yeri "iş yeri", olarak kiralamıştır. Kiralanan yerin tüm giderleri kiracıya aittir.

2.2 Kiracı, kiralayana, kiracının nüfus cüzden fotokopilerinin, vergi kaydının, şirket kuruluş, ticaret sicil gazetesi ve ticaret odası kaydının, imza sirkülerinin onaylı bir örneğini sözleşme düzenlenirken verecektir.

2.3 Kiralanan yer, münhasıran "ofis" olarak kullanılacaktır. Belirtilen amaç dışında kiralayanın yazılı izni olmaksızın kullanılamaz, kiralanamaz veya benzeri bir yolla ticari faaliyette bulunulamaz. İşyerinin tahsis amacı dışındaki her türlü kullanımı akde aykırılık teşkil eder ve akde aykırılık nedeni ile kiralayan, kiracının tahliyesi ile birlikte kira yılı sonuna kadar olan kira bedellerini zarar ziyan olarak talep edebilir.

## 3.) DEKORASYON VE İÇ DÜZENLEME

3.1 Kiralanan yerin dekorasyonu kiracıya aittir. Ancak, yapacağı dekorasyon işleri ile ilgili kiralayana yazılı olarak bilgi verecektir ve izin alacaktır. Ancak kira sözleşmesinin bitiminde veya her ne sebepten olursa olsun tahliyede mal sahibi arzu ederse, kiracı mecuru eski haline getirmekle mükelleftir. Yapılacak tadilatlar ilgili kanun ve yönetmeliklere uygun, gerekli merci ve kişilerin onayı alınarak yapılacaktır. Kiracı işyerini mevcut haliyle kabul ederek kiralamış olup işyerinin kiralananmasından sonra yapılacak tüm masraflar kiracıya aittir. Bu işlerden dolayı hiçbir nedenle kiracı kiralayandan bir bedel talep edemez, kiradan kesinti yapamaz. İşyerinin işletmesinden doğabilecek tüm giderler, kiracı tarafından karşılanacaktır.

3.2 Kiracı kiralananı tam, eksiksiz, bakımlı (boya badanalı ) olarak teslim almıştır. (hali hazırdaki duruma göre yazılacak)

3.3 Kiracı tahliye durumunda kiralananı tam, eksiksiz ve teslim edilen her türlü eşyayı da çalışır durumda kiralayana teslim edecektir. Aksi halde aynen ya da nakden tazmin etmekle sorumludur.

#### 4.) SÖZLEŞME' NİN VE KİRALANAN YER'İN DEVRİ

4.1 Kiracı bu sözleşmeyi ve kiralananı, bu sözleşmeden doğan borç ve yükümlülüklerini, kiralayanın yazılı izni olmadan başkasına doğrudan veya dolaylı olarak devir, temlik edemez. Her ne şekilde ve koşulda olsun kendi yanına ortak kiracı alamaz.

4.2 Kiracı bu sözleşmeden doğan haklarını, alacaklarını kiralayanın yazılı izni olmadan başkasına devir ve temlik demez, reddedemez, herhangi bir ayni ya da şahsi hakla sınırlayamaz.

#### 5.) KİRA

5.1 Kira başlangıç tarihi ...../...../.....

5.2 Kiracıdan ..... TL.sı depozit alınmıştır. Kiracı kiralanan mahalli terk ederken vermiş olduğu zarar ve ziyana ait meblağ ile ödenmemiş kira, elektrik, telefon ve aidat borçları var ise bu borçlar mal sahibi tarafından depozitten mahsup edilir. Eğer verilen depozite yeterli olmaz ise kalan miktarı kiracı ödemeyi taahhüt eder. Kiracının vermiş olduğu teminat kiralanan yerin tahliyesinden sonra herhangi bir hasar ve bir borcu olmadığında ise kendisine aynen iade edilecektir. Kiracı vermiş olduğu depozitten faiz isteyemez.

5.3 Kira bedeli net aylık ..... (.....)TL.dir

Kiracı net bedelden brüt bedele giderek hesaplanacak kira stopajı vergisi ödemekle yükümlüdür. Kiracı 3 ayda bir yatırmış olduğu söz konusu vergilerle ilgili belgelerin bir nüshasını kiralayana verecektir.

5.4 Kira artış oranı, yıllık % 10'dan aşağı olmamak kaydı ile yıllık enflasyon artış değerleri (TEFE - ÜFE) ortalaması alınarak uygulanacaktır. Ortalamanın % 10'dan aşağı çıkması durumunda kira artış oranı yıllık % 10 olarak alınacaktır. Yüksek çıkması durumunda ortalama alınacaktır. (karşılıklı anlaşmaya göre belirlenir)

5.5 Kira ödemeleri aylık peşin olarak ..... Banka hesabına yapılacaktır. Aylık kira bedelleri, en geç her ayın 5 (beş) inde ödenecektir. Kiracı herhangi bir sebep ile kirasını ödememezlik yapamaz. Kira bedeli üzerinden herhangi bir nedenle kesinti yapamaz. Kanundan ve sözleşmeden kaynaklanan tüm haklarını kiralayan, kiracıya karşı kullanabilir. Kiracı, belirli bir aya ödeme yaptığını belirtmiş olsa bile, kiralayanın bu ödemeyi geçmiş dönem kiralalarına veya sair alacaklarına mahsup etmek hakkı mevcuttur. Yalnız bir aya ait kira alındı makbuzu, ondan önceki ayların kira bedellerinin ödenmiş olduğu anlamını taşımaz.

5.6 Kiracının kira bedelini ödemediği halinde, kiracı ödemediği günler için, günlük ödemediği tutarların aylık % 3 (yüzde üç) oranında temerrüt faizi ile ödemeyi kabul ve taahhüt eder. Kiralayanın, kiracı aleyhine icra takibi veya dava ikame etmesi halinde de, kiracı, ödemediği tutarlar için aylık %3 ( yüzde üç) üzerinden günlük temerrüt faizi ödeyeceği gibi kiralayanın avukatları lehine mahkemece hükümlenen vekillik ücretlerini de ödeyecektir. Kiralayanın konuyla ilgili sair kanuni hakları saklıdır. Kiracının ferileri ile birlikte yaptığı geç ödemeler dahi, temerrüt ve akde muhalefet hükümlerinin uygulanmasını engellemez.

5.7 Kural olarak, Madde 5.3 de belirtilen kira bedeli, TL olarak kiracı tarafından kiralayana ait işbu sözleşmede yazılı banka hesap numarasına ödenecektir

## 6.) GİDERLERE KATILMA VE YÜKÜMLÜLÜKLERE KATLANMA

6.1 Kiracı, kiralanan yerin elektrik, telefon, doğalgaz, su ve sair masraflarını doğrudan kendisi yapar, bunlarla ilgili abonman sözleşmelerini bizzat imzalar ve bunların bedellerini teminat ve depozitolarını ve bunlarla ilgili her türlü tutarları doğrudan doğruya ilgili yerlere bizzat öder. Kiracı iş bu kira sözleşmesini karşılıklı olarak imza olunduğu günü takiben bir ay zarfında ilgili birimlerle elektrik, su, doğalgaz saati mukavelesini yapmak zorundadır.

6.2 Kiracı, BUTTİM yönetimine olan yükümlülüklerini yerine getirmekle mükelleftir. **Aidat bedeli kira bedeli ile beraber her ayın ilk beş günü içerisinde kiralayanın banka hesabına yatırılacaktır. Aidat bedelinin ödenmesi kiracının sorumluluğunda olup aidatın ödenmemesi halinde yasal muhatap kiracıdır.** Kiralayanın rücu hakkı saklıdır. Aidatın ödenmemesi veya gecikmesi halinde kiralananın tahliyesi yoluna gidilecektir.

6.3 Kiracı, BUTTİM'in yönetim planına uymak mecburiyetindedir. **Kiracı, dükkân önlerine ve ortak alanlara herhangi bir malını vs. eşyasını bırakmayacağını şimdiden taahhüt eder. Aksi hal tahliye sebebi olup, mal konulursa kullanılan m2 başına ecrimisil alınacaktır.**

6.4 Kiracı, yönetim planına aykırı olarak kiralananın dış cephesini ve dış görünümünü değiştiremez. Kiracı, gürültü ve görüntü kirliliğine sebebiyet verecek davranışlardan kaçınır.

6.5 Ruhsat ile ilgili tüm sorumluluk ve işlemler kiracıya aittir. Kiralanana uygun yangın tüpü konulması zorunludur ve kiracının sorumluluğundadır. Kiralanan mahalde bulunan mal ve eşyalar sigorta kapsamı dışındadır. Kiralanan ile ilgili olarak sigorta yaptırılması kiracının sorumluluğundadır.

## 7.) ÖZENLE VE AMACA UYGUN KULLANMA BORCU

Kiracı, kiralanan yeri kullanırken tam bir özenle hareket etmeyi ve kiralanan yerden tahsis olunduğu amaca uygun şekilde yararlanmayı kabul, beyan ve taahhüt eder. Bu çerçevede kiracı;

7.1 Kiralanan yer ve çevresinin özünü etkileyecek veya ona zarar verecek yahut varlığını tehlikeye düşürecek, değerini kaybettirecek hareketlerden kaçınmayı ve kiralanan yerde meydana gelen zarar karşı derhal tedbir almayı,

7.2 Kiralanan yerin kullanım amacını, kiralayan veya onun yetkili kıldığı kişinin veya kişilerin yazılı onaylarını almaksızın değiştirmeyeceğini ve kiralanan yerin belirlenen tahsis yönünden farklı şekilde kullanmayacağını,

7.3 Kiralanan yerin iyi halde muhafazası için gereken özeni göstermeyi,

7.4 Kiralanan yerde kullanım amacının gerektirdiği tadilat ve dekorasyonlar hariç olmak üzere tadilat yapmamayı, tadilat ve dekorasyonu gerçekleştirirken kiralayana bilgi vermeyi ve yazılı olurluğunu almayı,

7.5 Kiralanan yer dâhilinde patlayıcı veya yanıcı tehlikeli maddeler bulundurmamayı, dükkan içerisinde bilumum makineyle çalışmamayı

7.6 Sair yasal yükümlülüklerle uymayı gayrı kabili rücu olmak üzere kabul, beyan ve taahhüt eder.

## **8.) TAHLİYE**

8.1 Kiracı kontrat dönemi içerisinde kiralayanın onayı olmadan işyerini boşaltması halinde yeni bir kiracı ile kontrat yapılabildiği kadar bu sözleşmeden ve kanundan doğan yükümlülüklerini yerine getirmek zorundadır. İşyerinin yeni bir kiracıya kiralanması halinde bu zorunluluk sona erer. Kiracı kiralananı tahliye edip anahtar teslim etmediği takdirde kira bedelleri muacceliyet kesbedecektir.

8.2 Kiracının, kiralayana 3 (üç) ay öncesinden noter yoluyla haber vermek ve ödemekle mükellef olduğu her türlü borçlarını ödedikten, bu sözleşmeye göre yapması gereken her türlü taahhütlerini yerine getirdikten sonra tahliye hakkı vardır. (karşılıklı anlaşmaya göre değiştirilebilir)

8.3 Kira bedeli veya kiracının ödemesi gereken bedellerden herhangi birinin zamanında ödenmemesi tahliye nedenidir. Bu durumda kira dönemi sonuna kadar tüm kira bedelleri ve aidat bedelleri muacceliyet kesbedecektir. Ya da cezai şart olarak kiracıdan talep edilecektir. Takdir kiralayana aittir.

8.4 Kiracı sözleşmenin sona ermesinden önce sökmeye ekleri kiralayana terk etmiş sayılır ve bu ahvalde hiçbir kimseden, hiçbir sebeple nakdi ya da aynı olarak hiçbir talepte bulunamaz, kira bedelinden mahsup edemez.

8.5 Ana birim tahrip edilmeden veya kendisi tahrip olunmadan sökülüp götürülmesi mümkün olmayan hiçbir dekorasyon tahliye anında götürülemez. Bunlar kiralanan yerin mütemmim cüz' ü sayılıp, bedelsiz kiralayana terk edilir.

8.6 Kiralayan lehine artı değer oluşturduğu mülahazası ve istemi ileri sürülerek herhangi bir talepte bulunulamaz.

8.7 Kiracı kiraladığı yerin satışı ya da yeniden kiraya verilmesi durumunda gelen alıcılara/ kiracılara kararlaştırılan en kısa zamanda işyerini göstermeye mecburdur.

## **9.) SÖZLEŞME' NİN SÜRESİ VE SONA ERMESİ,**

Sözleşmenin süresi (.....) ..... yıldır. Taraflar sözleşmenin sona erme tarihinden 3 (üç) ay öncesinden tarafların yukarıda belirtilen adreslerinde tebellüğ edeceği şekilde, işbu sözleşmenin feshi bildiriminde bulunmazlar ise, iş bu sözleşme kendiliğinden (1) bir sene süre ile kira bedeli artış oranı da aynı kalmak kaydı ile, aynı şartlarda devam eder.

## **10.) VERİLEN ZARARLAR**

10.1 Kiracı kendisinin, çalışanlarının, yardımcı kişilerinin, yakınlarının ve kendisi ile ilgili üçüncü kişilerin kiralananı verdikleri her türlü zarardan, kusuru olmasa da sorumludur.

10.2 Yukarıda (10.1) de bahsi geçen "kiracı ile ilgili üçüncü kişi" deyimini, kiracıya bağlı olsun veya olmasın, aralarında bir sözleşme bulunsun ya da bulunmasın, çalışma yeri kiralanan işyerinde olsun ya da olmasın, onunla birlikte, onun adına, hesabına çalışan, ona iş yapan kişiler ile kiralanan yerin içinde bulunan müşterilerini ve bu müşterilerin yanında bulunanları, ayrıca sebebi ne olursa olsun kiralanan yerde bulunan kişileri ifade eder.

## **11.) VERGİ. RESİM VE HARÇLARI ÖDEMELİ OLAN TARAF**

Sözleşme imzalandığı zaman yürürlükte olan Belediye Gelirleri Kanunundan, eklerinde veya onun yerine geçecek kanuni ve diğer düzenlemelerden veya buna benzer mevzuat veya idari tasarruftan veya mahkeme kararlarından doğacak, kiralanan yerin kullanılması veya ondan yararlanılması ile ilgili her türlü vergi (stopaj), resim ve harçlar kiracı tarafından ödenir.

## **12.) KİRACININ ASLİ YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

12.1 Kiracı geçici olsun ya da olmasın işyerine giriş, çıkış zorlukları, otoparkların yetersizliği ve benzeri sebepler dolayısıyla kiralayana karşı ileri sürülebileceği bilimum şikâyetlerden feragat eder.

12.2 Kiracı, işbu kira sözleşmesindeki koşullardan herhangi birine aykırı hareketin sözleşmeyi fesih nedeni olacağını ve kendisine yazılı olarak verilen makul bir sürede durumu düzeltmediği takdirde, kiralanın sözleşmeyi derhal feshedebileceğini kayıtsız şartsız kabul etmiştir.

## **13.) YETKİLİ MAHKEME, İCRA DAİRESİ**

İşbu sözleşmenin, eklerinin tadillerinin uygulanmasından veya yorumundan doğan ihtilaflarda Türk Kanunları uygulanır ve bu hususlarda Bursa Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir. Kiracının bu sözleşmeyi kısmen dahi ihlal etmesi halinde, kiralanın uğrayacağı her türlü zararlar, yapacağı her türlü giderler, avukatlık ücretlerinin, yargılama giderlerinin tamamı vs. harcama ve giderler kiracıya aittir.

## **14.) TEBLİGAT ADRESİ**

Kiralanın, kiracının tebligat adresi sözleşmenin 1.maddesinde yazılı olan adrestir. Tarafların kanuni tebligat ve yazışma adresi, işbu kira sözleşmesinde belirtilen adreslerdir. Bu adreslere gönderilecek tebligatlar taraflara tebliğ edilmiş sayılır. Eğer taraflardan birisi adresini değiştirmek zorunda kalırsa, bu adres değişikliğini zamanında ve noter aracılığı ile karşı tarafa bildirmek zorundadır. Aksi takdirde sözleşmede bulunan adreslere yapılan tebligatlar tarafların kendisine yapılmış sayılacaktır.

İş bu sözleşme 5 (beş ) sayfa ve 14 (ondört) maddeden ibaret olup, ..... tarihinde imzalanmış ve imzası tarihinde yürürlüğe girmiştir.

**KİRACI(Yasal Temsilcisi)**

**KİRALAYAN**