

İşyeri Kira Sözleşmesi

Tapuİli /İlçesi /Bölgesi	
Mahallesi/Sitesi	
Cadde/Sokak	
Bina(Blok)No /İçKapıNo.	
KiralananınCinsi	İŞYERİ
Kiralayan	
KiralayanınT.C.KimlikNo	
KiralayanınAdresi	
Kiracı	
Kiracının Kimlik/VergiNo'su	
KiracınınAdresi	
SözleşmeBaşlangıçTarihi	
SözleşmeSüresi	
1YıllıkKiraBedeli	
1 AylıkKira Bedeli	
KiraBedelininÖdemeŞekli	
KiralananıKullanımŞekli	
KiralananınDurumu	
Kiralananla Birlikte TeslimEdilenDemirbaşlar	

(imza)

(imza)

(imza)

--

GENEL KOŞULLA

R

1. Kiracı,kiralananıözenle kullanmakzorundadır.
2. Kiracı,kiralananaveçevredeoturanlarıiniyetkurallarıiçinde davranmayazorunludur.
3. Kiracı,
kiralananıkısmenveyatamamenüçüncükişilerekiralayamaz,altkirayaveremez;devirvete
mlikedemez.
4. Kiracı,kiralayanınıyazılıizniolmadıkça,kiralananadeğişiklikyapamaz;aksihalde,doğaca
kzararıkarşılama zorundadır.
5. Üçüncükişilerin kiralananüzerindehakiddiaetmeleri halinde,kiracı,durumuderhalkiralay
anahabervermek zorundadır.
6. Kiracı,kiralananadayapılması gereken bakımve onarımları,derhalkiralayanabildirmekzoru
ndadır;aksi haldedogacak zarardansorumludur.
7. Kiracı,katmaliklerikuruluncakendisinetbliğedilenhususları,kiralayanahabervermekzor
undadır.
8. Kiracı,katmaliklerikurulukararıuyarınca,yapılması gereken işlere izin vermek zorundadır.
9. Kiracı,kiralananakionarımlarakatlanmakve kiralananadakiolağankullanımdandolayı yap
ılması gereken onarımları yapmak/yaptırmakve giderlerini karşılamak zorundadır.
10. Kiralananın mülkiyet hakkından doğan vergileri kiralayana, kullanımdan doğan vergi,
resim vekarşları kiracıya aittir. Uyuşmazlık halinde,yerelörfveâdetler uygulanır.
11. Kiracı,kirasözleşmesininsonunda,kiralananaldığışekilde,kiralayanateslimetmekzorund
adır: Keza kiralananla birlikte teslim edilen demirbaşlar da alındığı şekilde,
kiralananateslim edilmediği takdirde, oluşan hasarların bedelinin kiralayana ödenmesi
veya eski hale getirilmesizorunludur.
12. Kiralananınıyive kullanılmayaelverişli haldeteslim edildığıasıldır.Aksidurumkiracıtarafı
ndan ispatlanmak zorundadır. Kiralananın normal kullanımından dolayı ortaya
çıkacak yıpranma ve eksikliklerdendolayı kiracı sorumludır.
13. Kiracı,kirasözleşmesininsonaermesiveyasatılığaçıkartılması halinde,kiralananıngezilm
esineveincelenmesineizin vermek zorundadır.
14. Kiralananın boşaltılması/tahliyesi gerektiği hallerde, kiralananın boşaltılmaması
durumundaortaya çıkacak zararlardan dolayı kiracı sorumlu olacaktır.
15. Kiracı, kendisi veya birlikte oturanların sağlığı için ciddi tehlike oluşturmayan
kusurlardan dolayı,kiralayaniteslimalmaktan kaçınamaz,sözleşmeyibozamazvekiradani
ndirim talebinde bulunamaz.
16. Kiracı, kiralana yaptığı faydalı ve lüks şeylerin bedelini kiralayandan isteyemez ve
sözleşme bitiminde bunları kiralayana teslimetmek zorundadır.
17. Kiracı, kiralayanın yazılı oluru almak ve giderleri kendisine ait olmak üzere, genel
anten,uyduanteni, kablotelevizyongibi donanımlarıyaptırabilir.
18. **İŞBU KİRA SÖZLEŞMESİNDE YER ALMAYAN HUSUSLAR HAKKINDA**
6098 SAYILI BORÇLAR KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR

(imza)

(imza)

(imza)

ÖZEL KOŞULLA

R

1. Kiralanan altkirayaverilemez, ortak alınamaz;devirvete mlikedilemez.
2. Kiralanan,işyeridışında herhangibir amaçla kullanılamaz.İşletme planıve/veya yönetim

kararlarının izin verdiği ölçüler ve yerler dışında tabela, yönlendirme levhası ve otopark kullanılamaz.

3. Kiralanana, belediye encümen kararları, İşletme planı ve/veya yönetim kararlarının izin verdiği saatler ve yerler dışında ürün / eşya taşınması yapılamaz, belirlenen saatler dışındaişyeriaçık tutulamaz.
4. Kiralananda, işyerinin çalışanları ve müşterileri dahil herhangi bir kimsenin yatılı kalmasına izin verilemez. Kiracı, çalışanları ve müşterileri ile birlikte binanın/sitenin güvenliği kurallarına, uygulamalarına ve güvenlik personelinin talimatlarına uymak zorundadır.
5. Kiracı yönetim planı, işletme planı, site /bina yönetim kurulu kararları, kat malikleri kurulukararları ve sair düzenlemeler gibi tüm kurallara uymakla yükümlüdür. Kiracının bu kurallara uymaması fesih ve tahliye nedenidir.
6. Kirabadelleri, her ayın beşinci günü akşamına kadar, kiralayanın bankası,Şubesindeki numaralı hesabına yatırılacaktır. Kirapasının başkabişubeden havale edilmesihisinde, aynı süreç içinde hesapta olacağı şekilde işlem yaptırılacak olup, aksi durumda temerrüt hükümleri uygulanacaktır.
7. Bir ayın kirabadelinin ödenmemesihisinde dönem sonuna kadar işleyecek kirabadellerinin tümü muacceliyet kazanacaktır. Kiracı bu muacceliyet hükmünün sonuçlarını bildiğini ve hiçbir itiraz olmadığını şimdiden kabul ve beyan eder.
8. Kira bedeline stopaj dahil değildir. Kiracı, stopaj bedelini her 3 ayda bir beyan edip ilgili vergi dairesine ödeyecek ve dekontlarını kiralayan a teslim edecektir.
9. Kiralananın kapıcı/kaloriferci, güvenlik personeli, bina aidat, yakıt ve genel giderleri ile çevre temizlik vergileri kiracı tarafından ödenecektir.
10. Kapılar, pencereler, vitrinler, sıhhi tesisat araçları sağlam, tam ve kullanılmaya elverişli olarak teslim edilmiştir.
11. Kiracı, kiralananı özenle kullanacak; kiralayan da gerekli onarımları, kiracının uyarısından itibaren on gün içinde teknik imkansızlıklar hariç yaptıracaktır.
12. Kiracı, elektrik, su ve doğalgaz aboneliklerini kendi adına yaptıracak, sözleşme sonunda hesabı kestirerek, buna ilişkin makbuz fotokopisini kiralayan a verecektir.
13. Kiracı, en geç bir hafta içinde, işyeri ruhsatı ve çalışanların alacak ve durumukiralayana bildirecektir.
14. Kira süresi 1 yıldır. Ancak, kira dönemi sonundan en az 15 gün evvel taraflar sözleşmeyi yenilemeyeceğini bildirmediği takdirde kira sözleşmesi otomatik olarak 1 yıldaha uzar.
15. Kira sözleşmesinin otomatik uzaması durumunda kira bedeli, TUIK tarafından açıklanan

ve bir önceki yılın aynı ayına göre hesaplanan ÜFE & TÜFE oranının ortalaması kadar

artırılacaktır.

- Kiracı, kiralayana 2 kira bedeli TL teminat (depozito) bedeli ödeyecektir. Kirasözleşmesi sona erdiği zaman kiralanda ve demirbaşlarda herhangi bir zarar-ziyan,aidat, elektrik, doğalgaz, su gibi, ayrıca kira bedeline ve genel giderlere ait bir borç olmadığıtespit edildiğinde, kiralayan teminatı kiracıya aynen iade etmeyi; eğer zarar ziyan veborçların bulunması halinde ise, kiracı zarar ve borç miktarının teminalardan mahsupedileceğinipeşinen kabulederler. Kiracı,hiçbir şekildedeminatı kirayamahsupedemez.
- Kiracıilkbiryıllıkkiradönemihariçolmakaydıyla,otomatikuzayankiradönemleri içinde2 (iki) ay önceden kiralayana yazılı olarak bildirmek şartıyla kira sözleşmesini feshetme vekiralananı tahliyeetme hakkına sahiptir.
- Kefilin kefaleti müteselsil olup kira kontratı süresince devam eder ve kiracının iş busözleşme ile mal sahibine karşı yüklediği tüm edimleri içerir. Kefilin sorumluluğu, işbu kirasözleşmesinin imzasından itibaren en fazla 3 (üç) yıl ve en fazla 18 (onsekiz) aylık kirabedeliylesınırlıdır.
- İşbu sözleşmeden doğan damga vergisi, kiracıya ait olup, kiracı damga vergisini ödediğinedairdekontu /makbuzuengeç10 gününde kiralayana ibrazedecektir.
- Sözleşmedendoğacakuyuşmazlıklardandolayı, Mahkemeleriveicramüdürlükleri yetkiliolacaktır.

İşbu,18(onsekiz)genel ve17(onyedi)

özelkoşuldanoluşansözleşmeyi,hüriradelerimizleikinüşhaolarak imzaladık.

Kiracı: Mütteselsil Borçlu ve Kefil Kiralayıcı

Tarih: : an: :
(imza) (imza)

(isim)
(isim) (isim)
(isim) (isim) (isim)

ÖNERİLER VE NOTLAR

R

1. Sözleşme yapılırken, tarafların kimlik, çalışmaları, maddeleri, vb. fotokopilerinin sözleşmeye eklenmesi,
2. Tarafların adres ve soyadları ile kiralananın adresinin doğru olarak yazılması,
3. Kira bedelinin rakam ve yazılı yazılması ve arka sayfa ya da yenisinden kira parası yazılıyorsa, önceki ayfa ile aynı olması için gösterilmesi,

4. Sözleşmenin yenilenmesi halinde artı şartı konuyorsa, bunun uyuşmazlığına neden olmayacak bir şekilde net olarak belirtilmesi,
5. Güvence (teminat, depozito) alınıyorsa, bunun net bir şekilde belirtilmesi,
6. Kira sözleşmesi vekil aracılığıyla yapılıyorsa bu hususun net bir şekilde sözleşmeye yazılması,
7. Kiracı veya kiralayantüzel kişilik ise sözleşmeyi imzalayan şahsın tüzel kişiyi temsil yetkisini nbulunup bulunmadığının araştırılması ve imzası sirkülerinin sözleşmeye eklenmesi,
8. SSK ve bağ kur emeklilerinin maaşlarının haczedilemeyeceğinin göz önünde bulundurulması,
9. Sözleşme yapıldıktan sonra (daha sonra ceza ve faiz ödeme durumunu ortadan kaldırmak için), 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu'na göre yasal süresi içinde, ilgili vergi dairesine gidilerek, sözleşmeye ilişkin damga vergisinin yatırılması,
10. İşyeri kiralarında, kiracıların, ödedikleri kira parasından kestikleri gelir vergisi stopajı bağli b ulundukları vergi dairesine yatırmaları gerekmektedir.
11. Bazı işyeri kira sözleşmelerinde ödenecek kira parasının net olması kararlaştırılmaktadır. Budurumda, kiracı, kira parasını net olarak ödeyecek, ayrıca ödediği net stopaj düşülmüş orana b ulederek tam kirayı ve stopajı hesaplayıp vergi dairesine yatıracaktır.
12. Kira parasının net olarak ödeneceği kararlaştırılan işyeri kira sözleşmelerinde, kira tespit davası açılması halinde saptanan kira parası (Yargıtay kararları doğrultusunda), stopaj düşülmemiş brüt kira parası olup kiracı, belirlenen kira parasından stopajı keserek vergi dairesine yatıracaktır.

13. İŞ BU KİRA SÖZLEŞMESİNDE YER ALMAYAN HUSUSLAR HAKKINDA 6098 SAYILI BORÇLAR KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.