

## TAŞINMAZ KİRA SÖZLEŞMESİ

### Madde 1- Taraflar, Kiralanan Yer ve Tapu Kaydı ile Sair Esaslı Unsurlar

İşbu taşınmaz kira sözleşmesi aşağıda belirtilen Kiralayan ile Kiracı arasında ve yine aşağıda belirlenen hüküm ve şartlar çerçevesinde akdedilmiştir.

**Kiralayan** : ...

**Kiracı** : ...

#### **Kiralanan Yerin(Mecurun)**

**Adresi** : ...

**Kira Başlangıç Tarihi** : 01.08.2020

**Kira Bitiş Tarihi** : 01.08.2021

**Kira Bedeli Aylık ( Net )** : 2450 TL

**Kira Artış Oranı** : Bir yıllık kira döneminin sonunda her yıl TÜFE oranında artırılabacaktır.

**Ödeme Periyodu** : Her ayın 10. gününde peşin

**Feshi İhbar Süresi** : 1 ay önceden haber verilmek sureti ile

#### **Mecurun Kiracıya Teslim**

**Edildiği Andaki Durumu** : Boyalı ve kullanıma hazır temiz daire

### **KİRA SÖZLEŞMESİ ÖZEL ŞARTLARI**

#### **Madde 2- KONU**

... Mah. ... Cad. No:.. D:.. Kartal/İstanbul adresindeki dairenin kiralınması, teslimi, kira miktar ve ödemeleri, kullanımı, tahliyesi ile tarafların karşılıklı olarak yükümlülüklerinin belirlenmesidir.

#### **Madde 3- MECURDA YAPILACAK İŞ**

Kiracı kiralınmış olduğu mecuru işyeri olarak kullanacaktır. Kiracı mevcut işinden başka herhangi bir işle iştigal etmek isterse, kiralayanın yazılı onayını alacaktır. Kiralayanın izin vermemesi halinde, kiracı hakkın kötüye kullanıldığı iddiasında bulunamaz, zarar ziyan talep edemez. Aksi durum sözleşmeye aykırılık teşkil edeceğinden tek taraflı fesih sebebidir.

#### **Madde 4- MECURUN DURUMU**

**4.1.** Mecur kiracı tarafından gerekli incelemeler yapıldıktan sonra teslim alınmıştır. Kiracı kira sözleşmesine konu taşınmazın tam eksiksiz ve her türlü ayıptan arı vaziyette olduğunu ve yapacağı işe uygun durumda olduğunu kabul etmektedir.

**4.2.** Kiracı kiralanda her türlü tadilat, değişiklik ve dekorasyonu kiralayanın yazılı onayı olmaksızın yapamaz. Kiracının imar mevzuatına aykırı tadilatlarından dolayı ilgili resmi makamlar tarafından kiralayan adına düzenlenecek harç, ceza, imar para cezası vb. her türlü cezalar kiracı tarafından ödenecektir. Kiracı, yaptığı tamirat ve tadilatın bedelini hiçbir zaman ve surette mal sahibinden talep edemez, tahliye zamanı alıp götüremez, sökemez.

**4.3.** Kiracı, kiralananı kendi malı gibi kullanmaya, evsaf ve meziyetlerini şöhret ve itibarını kaybetmesine meydan vermemeye ve bina içinde meskun diğer kiracı/maliklere karşı özenli davranmaya mecburdur.

**4.4.** Kira sözleşmesinin sona erdirilmesi halinde mecur üzerinde yapılmış olan her türlü tadilat ve değişiklik kiralayan tarafından talep edilmesi halinde kiracı tarafından eski haline getirilecek ve mecurun ilk teslim edildiği şekli ile kiralayana teslim edilecektir. Kiracı bu yükümlülüğüne aykırı hareket etmesi halinde kiralayanın mecuru eski haline getirmek için yaptığı masrafların beş katı tutarında cezai şart bedeli ödemeyi kabul eder.

#### **Madde 5- KİRA BAŞLANGICI, MÜDDETİ, DEPOZİTO BEDELİ**

Kira başlangıcı 01.08.2020 olup, kira müddeti 1 ( bir ) yıldır. Taraflar bir ay önceden sözleşmenin fesih edileceğine dair herhangi bir bildirimde bulunmaz ise sözleşme aynı şartlarla bir yıl daha uzamış sayılacaktır.

#### **Madde 6- KİRA MİKTARI VE ÖDEME ŞEKLİ**

**6.1.** Kira miktarı aylık net 2450 TL'dir. Kira bedeli net bedel olup, işbu sözleşme sebebiyle herhangi bir yasal mevzuat veya düzenlemeden doğabilecek stopaj, fon, damga vergisi ve diğer tüm vergi, harç ve resimler kiracı tarafından ödenir.

**6.2.** Kiracı kanuni süresinde vergi, harç vb. mükellefiyetlerini yerine getirmediği takdirde kiralayan adına tahakkuk edecek olan ceza, faiz ve gecikme zamlarından sorumlu olacağını kabul eder.

#### **Madde 7- KİRA HARİCİ GİDER VE ÖDEMELER**

**7.1.** Kiracı bina aidatı, elektrik, su, doğalgaz, çevre temizlik vergisi gibi kullanımdan kaynaklanan sair giderleri ödemeyi kabul ve taahhüt eder. Kiracı elektrik, su, doğalgaz, telefon aboneliklerini derhal devralmakla yükümlüdür. Sözleşme başlangıç tarihi itibarıyla tahakkuk edecek, elektrik, su, doğalgaz, telefon, aidat vs. tüm giderlerden kiracı sorumlu olacaktır.

**7.2.** Kiracı, kiralanan yerin kira süresince kullanımını ve kira süresinin bitiminde boşaltılması sırasında üçüncü şahıslara vereceği zararlar da dahil olmak üzere her türlü zarar ve ziyandan münhasıran sorumludur. Tahliye anında doğmuş ve/veya doğacak herhangi zarar ve ziyan kiracının onay ya da izni aranmaksızın kiraya veren tarafından karşılanarak depozitodan mahsup edilebilir. Ancak verilen depozitonun zarar, ziyanı karşılamaması durumunda, kiracı depozitoyu aşan zarar ve ziyanı ayrıca tazmin etmeyi peşinen kabul, beyan ve taahhüt eder.

**7.3.** Kiracı mecurun bulunduğu mahallin yönetim planına, güvenlik tedbirlerine, işletme projesine istisnasız uyacak ve bu hususlardan doğacak yükümlülüklerini yerine getirecek ve kiralayanı mecurla ilgili gelişmelerden zamanında haberdar edecektir. Aksi halde gelecek zararlardan kendisi sorumlu olacaktır. Kiracı kiralanan bağımsız bölümün bulunduğu yapıdaki ortak alanlara kiralayanın yazılı onayı olmaksızın müdahalede bulunamaz, kullanamaz.

## **Madde 8- DEVİR, TEMLİK VE ALT KİRA**

Kiracı, mecuru kısmen veya tamamen başka gerçek ve/veya tüzel kişilere devredemez, terk edemez, kullanıramaz, alt kira yolu ile kiraya veremez.

## **Madde 9- SÖZLEŞMESİNİN FESHİ**

**9.1.** Kiracı sözleşmeyi 3 ay önceden noter marifeti ile fesih ihbarının yapılması şartı ile mecuru tahliye edebilir. Kiracı, sözleşme süresi bitmeden mecuru tahliye etmesi halinde, sözleşme süresi sonuna kadarki kira bedellerini hiçbir ihtara gerek kalmadan ödeyecektir.

**9.2.** Kiracının iflasının istenmesi, konkordato talebinde bulunması, tasfiyesine başlanması, süresinin bitmesi, aleyhinde aciz vesikası alınması, Maliye Bakanlığı ve ilgili birimlerince aleyhinde tedbir kararı verilmesi ve işyerinin mühürlenmesi halleri fesih ve tahliye sebebidir.

**9.3.** Kiracı Borçlar Kanunu'nun öngördüğü herhangi bir tahliye sebebi gerçekleştiği halde mecuru tahliye etmez ise hakkında yasal yollara başvurarak tahliyesi sağlanır. Kiracı tahliye hakkının doğduğu tarihten itibaren geçen her gün için aylık kira bedelinin % 10'u oranında cezai şart ödemeyi ayrıca kabul ve taahhüt eder.

## **Madde 10- TEBLİGAT ADRESİ**

Tarafların sözleşmenin ilk sayfasında bildirdikleri adreslerine (adres değişikliğini diğer tarafı yazılı olarak belirtmediği sürece) yapılacak tebligatlar ile mernis ve ticaret sicil adreslerine yapılacak tebligatlar muteber kabul edilecektir. Ayrıca gerek kiralayana gerekse kiracının bu adresine gönderilecek ve her ne sebeple olur ise olsun yapılmayan tebligatlar da yapılmış kabul edilecek yasal sonuçlarını doğuracaktır.

## **Madde 11- SÖZLEŞMENİN BÜTÜNLÜĞÜ**

**11.1.** Bu sözleşme, bu hüküm de dahil olmak üzere taraflarca mutabakata varılıp imza edilmediği sürece tadil edilemez.

**11.2.** İşbu sözleşmenin herhangi bir hükmünün taraflara sağlanmış olduğu haklardan ilgili taraf açıkça ve de yazılı olarak vazgeçmediği sürece o hakkı kullanmaktan vazgeçtiği anlamına gelmez.

**11.3.** İşbu sözleşmenin herhangi bir kısmının kanuna aykırı veya geçersiz sayılması halinde, söz konusu aykırılık veya geçersizlik sözleşmenin diğer hükümlerini etkilemez ve bu hükümler geçerliliği devam eder ve taraflar üzerinde aynı şekilde bağlayıcı olur.

## **Madde 12- MÜCBİR SEBEP**

Deprem veya ülkenin dahil olduğu savaşın mücbir sebep kabul edilebilmesi ancak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından bu hususun mücbir sebep olarak ilan edilmesi halinde mümkündür. Bahsi geçen hususlar dışındaki hiçbir hal, mücbir sebep ve beklenmeyen durum olarak kabul edilmeyecektir. Mecurda meydana gelebilecek yangın, su basması, tahribat vs hallerden doğan zarar ve ziyan kiracı tarafından tazmin edilecektir.

## **Madde 13- DELİL SÖZLEŞMESİ**

İşbu sözleşmenin imzalanmasından sonra taraflar arasında haberleşmede kullanılan her türlü e-posta, faks ve sair her türlü bildirimler, rapor, telefaks, mesajları ve banka kayıt ve belgeleri, taraflarca düzenlenen belgeler Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun ilgili maddesi uyarınca taraflar arasında münhasır ve kesin delil teşkil eder.

## **Madde 14-YETKİLİ MAHKEME**

İşbu sözleşmenin uygulanmasından doğacak uyuşmazlıkların çözümü için İstanbul Anadolu Adliyesi Mahkeme ve İcra daireleri yetkilidir. Taraflar işbu sözleşmedeki yükümlülükleri zamanında yerine getirmeyi taahhüt eder. Bu kira sözleşmesinde belirtilmemiş hususlar hakkında kat mülkiyeti kanunları, borçlar kanunu ve gayri menkul kiralama hususundaki ilgili kanun hükümleri uygulanır.

## **MADDE 15- YÜRÜRLÜK**

2 nüsha 15 madde ve 5 sayfadan ibaret işbu kira sözleşmesi .... tarihinde tarafların karşılıklı anlaşması ile imza altına alınmıştır.

**KİRALAYAN**

**KİRACI**