

# KİRA SÖZLEŞMESİ

(İşyerleri İçin)

Tapu İli / İlçesi / Bölgesi	
Mahallesi / Sitesi	
Cadde/Sokak	
Bina (Blok) No / İç Kapı No.	
Kiralananın Cinsi	İŞYERİ
Kiralayan	
Kiralayanın T.C. Kimlik No	
Kiralayanın Adresi	
Kiracı	
Kiracının Kimlik / Vergi No'su	
Kiracının Adresi	
Sözleşme Başlangıç Tarihi	
Sözleşme Süresi	
1 Yıllık Kira Bedeli	
1 Aylık Kira Bedeli	
Kira Bedelinin Ödeme Şekli	
Kiralananın Kullanım Şekli	
Kiralananın Durumu	
Kiralananla Birlikte Teslim Edilen Demirbaşlar	

(imza)

(imza)

(imza)

--

## GENEL KOŞULLAR

1. Kiracı, kiralananı özenle kullanmak zorundadır.
2. Kiracı, kiralanda ve çevrede oturanlara iyi niyet kuralları içinde davranmaya zorunludur.
3. Kiracı, kiralananı kısmen veya tamamen üçüncü kişilere kiralayamaz, alt kiraya veremez; devir ve temlik edemez.
4. Kiracı, kiralayanın yazılı izni olmadıkça, kiralanda değişiklik yapamaz; aksi halde, doğacak zararı karşılamak zorundadır.
5. Üçüncü kişilerin kiralanan üzerinde hak iddia etmeleri halinde, kiracı, durumu derhal kiralayana haber vermek zorundadır.
6. Kiracı, kiralanda yapılması gereken bakım ve onarımları, derhal kiralayana bildirmek zorundadır; aksi halde doğacak zarardan sorumludur.
7. Kiracı, kat malikleri kurulunca kendisine tebliğ edilen hususları, kiralayana haber vermek zorundadır.
8. Kiracı, kat malikleri kurulu kararı uyarınca, yapılması gereken işlere izin vermek zorundadır.
9. Kiracı, kiralandaki onarımlara katlanmak ve kiralandaki olağan kullanımdan dolayı yapılması gereken onarımları yapmak/yaptırmak ve giderlerini karşılamak zorundadır.
10. Kiralananın mülkiyet hakkından doğan vergileri kiralayana, kullanımdan doğan vergi, resim ve harçları kiracıya aittir. Uyuşmazlık halinde, yerel örf ve âdetler uygulanır.
11. Kiracı, kira sözleşmesinin sonunda, kiralananı aldığı şekilde, kiralayana teslim etmek zorundadır: Keza kiralananla birlikte teslim edilen demirbaşlar da alındığı şekilde, kiralana teslim edilmediği takdirde, oluşan hasarların bedelinin kiralayana ödenmesi veya eski hale getirilmesi zorunludur.
12. Kiralananın iyi ve kullanılmaya elverişli halde teslim edildiği asıldır. Aksi durum kiracı tarafından ispatlanmak zorundadır. Kiralananın normal kullanımından dolayı ortaya çıkacak yıpranma ve eksikliklerden dolayı kiracı sorumlu değildir.
13. Kiracı, kira sözleşmesinin sona ermesi veya satılığa çıkartılması halinde, kiralananın gezilmesine ve incelenmesine izin vermek zorundadır.
14. Kiralananın boşaltılması/tahliyesi gerektiği hallerde, kiralananın boşaltılmaması durumunda ortaya çıkacak zararlardan dolayı kiracı sorumlu olacaktır.
15. Kiracı, kendisi veya birlikte oturanların sağlığı için ciddi tehlike oluşturmayan kusurlardan dolayı, kiralayana teslim almaktan kaçınmaz, sözleşmeyi bozamaz ve kiradan indirim talebinde bulunamaz.
16. Kiracı, kiralana yaptığı faydalı ve lüks şeylerin bedelini kiralayandan isteyemez ve sözleşme bitiminde bunları kiralayana teslim etmek zorundadır.
17. Kiracı, kiralayanın yazılı oluru almak ve giderleri kendisine ait olmak üzere, genel anten, uydu anteni, kablo televizyon gibi donanımları yaptırabilir.
18. **İŞ BU KİRA SÖZLEŞMESİNDE YER ALMAYAN HUSUSLAR HAKKINDA 6098 SAYILI BORÇLAR KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR**

(imza)

(imza)

(imza)

## ÖZEL KOŞULLAR

1. Kiralanan alt kiraya verilemez, ortak alınamaz; devir ve temlik edilemez.
2. Kiralanan, işyeri dışında herhangi bir amaçla kullanılamaz. İşletme planı ve/veya yönetim

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

3. Kiralanana, belediye encümen kararları, işletme planı ve/veya yönetim kararlarının izin verdiği saatler ve yerler dışında ürün / eşya taşıması yapılamaz, belirlenen saatler dışında işyeri açık tutulamaz.
4. Kiralananda, işyerinin çalışanları ve müşterileri dahil herhangi bir kimsenin yatılı kalmasına izin verilemez. Kiracı, çalışanları ve müşterileri ile birlikte binanın / sitenin güvenlik kurallarına, uygulamalarına ve güvenlik personelinin talimatlarına uymak zorundadır.
5. Kiracı yönetim planı, işletme planı, site /bina yönetim kurulu kararları, kat malikleri kurulu kararları ve sair düzenlemeler gibi tüm kurallara uymakla yükümlüdür. Kiracının bu kurallara uymaması fesih ve tahliye nedenidir.
6. Kira bedelleri, her ayın beşinci günü akşamına kadar, kiralayanın ..... bankası, ..... Şubesindeki ..... numaralı hesabına yatırılacaktır. Kira parasının başka bir şubeden havale edilmesi halinde, aynı süre içinde hesapta olacak şekilde işlem yaptırılacak olup, aksi durumda temerrüt hükümleri uygulanacaktır.
7. Bir ayın kira bedelinin ödenmemesi halinde dönem sonuna kadar işleyecek kira bedellerinin tümü muacceliyet kazanacaktır. Kiracı bu muacceliyet hükmünün sonuçlarını bildiğini ve hiçbir itirazı 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 kiralayana 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, sıhî 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 kiralayana verecektir.
13. Kiracı, en geç bir hafta içinde, işyeri ruhsatını ve çalışma izinlerini alacak ve durumu kiralayana bildirecektir.
14. Kira süresi 1 yıldır. Ancak, kira dönemi sonundan en az 15 gün evvel taraflar sözleşmeyi yenilemeyeceğini bildirmedikçe kira sözleşmesi otomatik olarak 1 yıl daha uzar.
15. Kira sözleşmesinin otomatik uzaması durumunda kira bedeli, TÜİK tarafından açıklanan ve bir önceki yılın aynı ayına göre hesaplanan ÜFE & TÜFE oranının ortalaması kadar

artırılacaktır.

16. Kiracı, kiralayana 2 kira bedeli ..... TL teminat (depozito) bedeli ödeyecektir. Kira sözleşmesi sona erdiği zaman kiralanda ve demirbaşlarda herhangi bir zarar- ziyan, aidat, elektrik, doğalgaz, su gibi, ayrıca kira bedeline ve genel giderlere ait bir borç olmadığı tespit edildiğinde, kiralayan teminatı kiracıya aynen iade etmeyi; eğer zarar ziyan ve borçların bulunması halinde ise, kiracı zarar ve borç miktarının teminatlardan mahsup edileceğini peşinen kabul ederler. Kiracı, hiçbir şekilde teminatı kiraya mahsup edemez.

17. Kiracı ilk bir yıllık kira dönemi hariç olmak kaydıyla, otomatik uzayan kira dönemleri içinde 2 (iki) ay önceden kiralayana yazılı olarak bildirmek şartıyla kira sözleşmesini feshetme ve kiralananı tahliye etme hakkına sahiptir.

18. Kefilin kefaleti müteselsil olup kira kontratı süresince devam eder ve kiracının iş bu sözleşme ile mal sahibine karşı yüklediği tüm edimleri içerir. Kefilin sorumluluğu, işbu kira sözleşmesinin imzasından itibaren en fazla 3 (üç) yıl ve en fazla 18 (onsekiz) aylık kira bedeliyle sınırlıdır.

19. İşbu sözleşmeden doğan damga vergisi, kiracıya ait olup, kiracı damga vergisini ödediğine dair dekontu / makbuzu en geç 10 gün içinde kiralayana ibraz edecektir.

20. Sözleşmeden doğacak uyuşmazlıklardan dolayı, ..... Mahkemeleri ve icra müdürlükleri yetkili olacaktır.

İşbu, 18 (on sekiz) genel ve 17 (on yedi) özel koşuldan oluşan sözleşmeyi, hür iradelerimizle iki nüsha olarak imzaladık.

Tarih:

Kiracı: Müteselsil Borçlu ve Kefil: Kiralayan:  
(imza) (imza) (imza)

(isim) (isim) (isim)

## ÖNERİLER VE NOTLAR

1. Sözleşme yapılırken, tarafların kimlik, çalışma belgelerinin vb. fotokopilerinin sözleşmeye eklenmesi,
2. Tarafların ad ve soyadları ile kiralananın adresinin doğru olarak yazılması,
3. Kira bedelinin rakam ve yazıyla yazılması ve arka sayfaya yeniden kira parası yazılıyorsa, ön sayfa ile aynı olmasına özen gösterilmesi,

4. Sözleşmenin yenilenmesi halinde artış şartı konuyorsa, bunun uyumsuzluğa neden olmayacak bir şekilde net olarak belirtilmesi,
5. Güvence (teminat, depozito) alınıyorsa, bunun da net bir şekilde belirtilmesi,
6. Kira sözleşmesi vekil aracılığı ile yapılıyorsa bu hususun da net bir şekilde sözleşmeye yazılması,
7. Kiracı veya kiralayan tüzel kişilik ise sözleşmeyi imzalayan şahsın tüzel kişiyi temsil yetkisinin bulunup bulunmadığının araştırılması ve imza 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 kiralarda, kiracıların, ödedikleri kira parasından kestikleri gelir vergisi stopajı bağlı buldukları vergi dairesine yatırmaları gerekmektedir.
11. Bazı işyeri kira sözleşmelerinde ödenecek kira parasının net olması kararlaştırılmaktadır. Bu durumda, kiracı, kira parasını net olarak ödeyecek, ayrıca ödediği net stopaj düşülmüş oran kabul ederek tam kirayı ve stopaj 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**