 **DORUK EMLAK OFİSİ**

**KİRA SÖZLEŞMESİ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **İli ve İlçesi** | Kastamonu / Merkez | |
| **Mahallesi** | Cebrail Mahallesi | |
| **Caddesi, Sokağı ve No** | Plevne Caddesi, Üster İş Merkezi, No: 38 | |
| **Kiralanan Yerin Cinsi** | İş Yeri | |
| **Kiraya Veren Adı-Soyadı / T.C. Kimlik** | Hüseyin Avni Üster | 11228613330 |
| **Kiraya Verenin Telefon Numarası** | 0 532 266 34 69 | |
| **Kiraya Verenin İkametgâhı** | Örencik Köyü, Yeşilkent Mevkii, Ledakent Küme Evleri, No: 6/1, Kastamonu/Merkez | |
| **Kiracının Adı-Soyadı / T.C. Kimlik** | Kastamonu English Time  Eğitim ve Danışmanlık Hizmetleri Limited Şirketi | 5271217924 |
| **Kiracının Telefon Numarası** | 0 544 355 33 37 (Müdür Aydın Atıcı) | |
| **Kiracının İkametgâhı** | Mehmet Akif Ersoy Mahallesi, Rauf Denktaş Caddesi, Hacıbey Kavşağı, Serdaroğlu Apartmanı, Kat: 5, Daire: 30, Merkez/Kastamonu | |
| **Kiracının İş Adresi** | Cebrail Mahallesi, Plevne Caddesi, Üster İş Merkezi No: 38, Merkez/Kastamonu | |
| **Bir Aylık Kira Karşılığı** | 52.500 TL + Stopaj | Elli İki Bin Beş Yüz TL + Stopaj |
| **Bir Senelik Kira Karşılığı** | 630.000 TL + Stopaj | Altı Yüz Otuz Bin TL + Stopaj |
| **Banka ve Şubesi** | İş Bankası | TR 85 0006 4000 0015 2000 0051 02 |
| **Kiranın Ne Şekilde Ödeneceği** | Yukarıda belirtilen hesap numarasına ödenecektir. | |
| **Kira Müddeti** | 5 Yıl + 5 Yıl (Opsiyonlu) | |
| **Kiranın Başlangıcı** | 01.11.2023 | |
| **Kiralanan Şeyin Şimdiki Durumu** | Boş | |
| **Kiralanan Şeyin Ne İçin Kullanılacağı** | Dil Kursu – Kastamonu English Time | |
| **Zorunlu Deprem Sigortası (DASK)** | - | |

**Kiralanan şey ile beraber teslim edilen demirbaş eşyanın beyanı ve notlar,**

|  |
| --- |
| 1. İlk kira bedeli peşin olarak ödenmiştir. |
| 1. Asansör çalışır halde kiracıya teslim edilecektir. |
| 1. Binanın yangın merdiveni ve bu konuda farklı eksikleri var ise mülk sahibi tarafından tamamlanarak kiracıya iş yeri ruhsatı almaya uygun şekilde teslim edilecektir. |
| 1. Mülk sahibinin isteği üzerine iş merkezi boşaltılırken kiracı tarafından dükkânda yapılan tadilatlar eski haline getirilecek veya yapılan dekorasyonlar aynı şekilde bırakılacaktır. Bu duruma mülk sahibi kendisi karar verecektir. |

**Gelir Vergisi Kanunu’na göre:**

Tüccar, Serbest Meslek Erbabı ve Çiftçiler, Ticari, Mesleki ve Zirai işleri ile ilgili olarak yaptıkları kira ödemelerinden Kanunca belirtilen oranlarda Stopaj tevkifatı yaparak Vergi Dairesine yatırılacaktır.

1. Kiracı kiraladığı şeyi kendi malı gibi kullanmaya ve bozulmamasına, evsaf ve meziyetlerini şöhret ve itibarını kaybetmesine meydan vermemeye ve içinde oturanlara (varsa) onlara karşı iyi davranmaya mecburdur.
2. Sitenin aidat ve kapıcı parası kiracıya aittir.
3. Kiracı kiraladığı şeyin kiralanan kiracı tarafından üçüncü şahsa kısmen veya tamamen kiralanıp taksimatı ve ciheti tahsisi değiştirilir veya herhangi bir suretle tahrip ve tedil edilirse mal sahibi kira akdini bozabileceği gibi bu yüzden vukua gelecek zarar, ziyanı protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kiracı tazmine mecburdur. Vaki zararın üçüncü şahıs tarafından yapılmış olması mal sahibinin birinci kiracıdan talep hakkına tesir etmez.
4. Kiralanan şeyin tamiri lazım gelir ve üçüncü bir şahıs onun üzerinde bir hak iddia ederse kiracı hemen mal sahibine haber vermeye mecburdur. Haber vermezse zarardan mesul olacaktır. Kiracı zaruri tamiratın icrasına müsaade etmeye mecburdur.
5. Kiralanan şeyin vergisi ve tamiri mal sahibine, kullanılması için lazım gelen temizleme ıslah masrafları kiracıya aittir.
6. Kiracı kiraladığı şeyi ne halde buldu ise mal sahibine o halde ve âdete göre teslim etmeye mecburdur. Kiralanan gayrimenkul içinde bulunan demirbaş eşya ve aletler kontrat müddetinin bitiminde tamamen, iade ile mükelleftir.
7. Kiracı kiraladığı şeyi mukaveleye göre kullanmış olması hesabıyla onda ve eşyasında husule gelen eksikliği ve değişiklikten mesul olmayacaktır. Kiracının kiraladığı şeyi iyi halde almış olması esastır.
8. Kiracı mukavele müddetinin son ayı içinde kiralanan şeyi görmek için gelen taliplerin gezip görmesine ve vasıfların tetkik etmesine karşı koyamaz.
9. Kira müddeti bittiği halde kiralanan şeyi boşaltmadığı takdir de kiracı mal sahibinin bundan doğacak zarar ve ziyanı tazmin edecektir.
10. Kontrata yapıştırılması icap eden damga pulları ve kontrat bedel harçları ve belediye ve noter dairelerine ödenecek harç ve resimler kiracıya aittir.
11. Kiracının yahut kendisiyle birlikte yaşayan kimselerin yahut işçilerin sıhhati için ciddi bir tehlike teşkil edecek derece ve mahiyette bulunmayan şeyler kiracı için kiralanan şeyi tesellümden imtina ve kira müddeti içinde zuhuru halinde kontratı bozmaya ve kiradan bir miktar kesmeye talepte bulunamaz.
12. Kiracı kiralanan şeyin içinde ve dışında yaptıracağı tezyinat masrafları kendisine ait olacak ve mukavele müddeti bittiğinde yapılan her türlü masraf için tazminat istemeye hakkı olmamak ve bu gayrimenkul inşaatın tamamı mal sahibinin olacaktır.
13. Kiracı mal sahibinin rızasını almadan masrafı hamilen kendine ait olmak üzere şehir suyu havagazı ve elektrik alabilecek ve apartmanda umumi anten tesisatı yoksa hususi anten takabilecektir.
14. Bu sözleşmede yazılı bulunmayan hükümlere ihtiyaç duyulduğunda 6570 sayılı kira kanunu, Medeni Kanun’u, Borçlar Kanunu, 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu ve diğer yürürlükteki alakalı kanun ve Yargıtay kanunları uygulanır.

|  |  |
| --- | --- |
| **KİRACI** | **KİRAYA VEREN** |
| Kastamonu English Time  **Müdür:** Aydın Atıcı  30691965098 | Hüseyin Avni Üster |

**HUSUSİ ŞARTLAR**

1. Kiracı Kat Mülkiyeti Kanununa uymayı aynen kabul ve taahhüt eder.
2. Kiracı kiralananı kısmen veya tamamen başkasına devir ve ciro edemez.
3. Kiracı kiralananı mesken, ikametgâh veya iş adresi olarak kullanacaktır.
4. Kiracı kiralananda mal sahibinin haberi ve izni olmadan tadilat yapamaz.
5. Kiracı kira bedelini en geç ait olduğu ayın ilk beş gününde ve her ay peşin olarak ödemeyi taahhüt eder.
6. Kiracı kontrat bitiminde kira rayiç bedelini tefe-tüfe ortalamasında artırmayı şimdiden kabul ve taahhüt eder.
7. **Elektrik, su, doğalgaz, kalorifer, apartman giderleri** ile kat mülkiyetinden ve diğer mevzuattan meydana gelecek yönetim giderleri kiracıya aittir. **Çöp vergisi** kiracıya aittir.
8. Kiracı kiralananı boşaltmak istediği taktirde bir ay evvelinden mal sahibine ulaşacak şekilde bildirmelidir.
9. Kiracı mal sahibine verdiği peşinat ve depozitten faiz isteyemez.
10. Kiracı mal sahibine vermiş olduğu peşinat ve depoziti yapacağı tamirata mahsup edemez.
11. Kiracı daireyi boşaltıp giderken doğacak herhangi zarar ve ziyanı mal sahibi depozitten giderir. Verilen depozit yapılacak zarar ve ziyanı karşılamazsa kiracı karşılamayı şimdiden kabul eder.
12. Mal sahibi kontrat tarihinden sonra **elektrik, su varsa doğalgaz varsa telefon** parasından sorumluluk kabul etmez.
13. Kontrat öncesi elektrik, su, telefon, doğalgaz borcu varsa mal sahibine aittir. Kiracı kontrat öncesi borçlardan sorumluluk kabul etmez ve bunlara ait bütün masraflar mal sahibine aittir.
14. Kiracı kiralanandan kaldığı sürece kefilin kefaleti devam eder.
15. İşbu kira mukavelesinden doğacak ihtilaflardan **mahkeme ve icra daireleri** yetkilidir.
16. Kiralanan işyeri veya dükkân ise **stopaj vergisi** kiracıya aittir.
17. Bir kira ödenmediği takdirde gelecek kiralar muacceliyet gasp eder. Gelecek kiraların tahsiline gidilir.
18. Kiracı kontrat tarihinden itibaren en geç beş gün içinde kiraya ödemekle yükümlüdür. Zamanında ödemediği takdirde **%10 gecikme cezası** kabul ve taahhüt eder. Kiracı binayı tahliye edip anahtarı teslim etmediği takdirde kira devam eder.
19. Aşağıda imzaları bulunan **Mal sahibi – Kiracı – Kiracı kefili** imzalarını hiçbir tazyike maruz kalmadan okuyup imza ve kabul etmiştir.

Dört sahifelik ve 19 (On Dokuz) özel maddelik bu kira sözleşmesi **3 (Üç)** nüsha olarak düzenlenmiş **1 (Bir)** sureti kiracıya, **1 (Bir)** sureti Doruk Emlak Ofisi’ne ve **1 (Bir)** sureti de kiraya verene bırakılarak yürürlüğe girmiştir.

|  |  |
| --- | --- |
| **KİRACI** | **KİRAYA VEREN** |
| Kastamonu English Time  **Müdür:** Aydın Atıcı  30691965098 | Hüseyin Avni Üster |

**KİRAYA VERENE YAPILAN ÖDEMELER**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ödenen Kira** | **Tarih** | **Ödemenin Yapıldığı Aylar** | **İmza** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |