

BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİ

30 Mart 2023, Tokat

Sözleşmenin Düzenleme

Tarihi :

No: Sıf-02-20230330-081

Kıtaaya Veren

Adı Soyadı :

TC Kimlik No :

Kıtaa

Adı Soyadı : Meral KİPEL TC Kimlik No : 246 3555 1720
Tebliğat Adres : Akarçay Görümlü Kasabası Atatürk Mah. Festival Sokak ALMUS TOKAT
Telefon No : 0538 027 30 78

Kıtanın Adı

Cins : Çatılı İşyeri Kullanım Amacı : Kaynak İşleri Atölyesi
Adresi : Yeniyurt Mah. İsmail Altıngöde Cad. No:21/F Tokat
Tapu Bilgileri : Ada : 1245 Parsel : 2
Abone Bilgileri : Elektrik: Su :

Kıtanın

Başlangıç tarihi: 30 Mart 2023 Bitiş tarihi : 29 Mart 2024 Süresi : 1 Yıl (Bir Yıl)

Bedeli : 83,160 TL (Seksen Üç Bin Yüz Almış TL) + STOPAJ VERGİSİ

Ödeme Şekli : 83,160 TL taksitle ödemeye taahhude pegin olarak banka hesabına yatırılacaktır

Kıta Sözleşmesi Özel Şartları

MADDE 1 – SÖZLEŞMENİN KONUSU, SÜRESİ : İşbu sözleşmenin konusu, yukarıda adresi belirtilen taşınmazın kiralanması, teslimi, kira miktar ve ödemeleri, kullanımı, tahliyesi ile tarafların karşılıklı olarak yükümlülüklerinin belirlenmesidir. İşbu sözleşme, belirli sürelidir ve kararlaştırlan sürenin sonunda herhangi bir bildirim olmaksızın, sözleşmeden doğan haklar saklı kalmak şartıyla sona erer. Süre sonunda taraflar anlaşmayı devam etirmek isterlerse, kira bedeli güncellenerek sözleşme yenilenebilir.

MADDE 2 – TAŞINMAZDA YAPILACAK İŞ : Kiracı, kiralamış olduğu taşınmazı iş yeri olarak yukarıda belirtilen amaçla kullanacaktır. Kiracı mevcut işinden başka herhangi bir işle istigal etmek isterse, kiraya verenin yazılı onayını alacaktır. Kiraya verenin izin vermemesi halinde, kiracı hakkın kötüye kullanıldığı iddiasında bulunamaz, zarar ziyan talep edemez. Aksi sözleşmeye aykırı tek kişilik teşkil eder ve tek taraflı fesih sebebidir.

MADDE 3 – MECURUN DURUMU:

3.1. Kiralanan, kiracı tarafından gerekli inceleneler yapıldıktan sonra teslim alınmıştır. Kiracı, kira sözleşmesine konu taşınmazın tam eksiksiz ve her türlü sıyiptan arı vazyiyetle olduğunu ve yapacağı işe uygun durumda olduğunu kabul etmektedir.

3.2. Kiracı, kiralananı kendi mali gibi kollarına, evasif ve meziyetlerini şöhret ve it berini kaybetmesine meydan vermemeye ve etrafında meskin diğer kırıcı/maliklere karşı özenli davranışmaya mecburdur.

3.3. İşbu sözleşme aynı zamanda teslim tutanağ hükmünde olup, kiracı kiralananı sağı ami, ayıpsız ve eksiksiz olarak teslim aldığı kabul ederek işbu sözleşmeye imzalamıştır. Taşınmazda bulunan tuvalet, lavabo vb. malzemeler kiracıya sağlanır olarak teslim edilmiş ve kira bitiminde kiracı bu malzemeleri sağlam ve eksiksiz olarak teslim etmekle yükümlüdür. Malzemelerde hasar oluşması durumunda kiracı ödemekle yükümlüdür. Mecurun kullanılması sırasında olusabilecek her türlü arıza, hasar vb. giderler kiracıya aittir. Kiracının, mecurun teslimi sonrası, kendi ihtarları doğrultusunda ortaya çıkarılmış eksik olarak tanımlayacağı şeylerin sorumluluğu kiracıya aittir.

MADDE 4 - KİRALANANDA YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI :

4.1. Kiraya veren, kiralananı, kira sözleşmesi in fesih gereklitmeyen ve kira tarihi kalkanması

Signature

Necip KİPEL

KİRACI

Meral KİPEL

246 3555 1720

İmza / Tükrük

Ş. 2/3

beklenebilecek olan yenilik ve değişiklikler yapabilir. Bu yenilik ve değişikliklerin yapılması sırasında kiraya veren kiracının menfaatlerini gözetmekle yükümlüdür.

4.2. Kiracı kiralanananda her türlü tadiat, değişiklik ve dekorasyonu kiraya verenin yazılı onayı olmaksızın yapamaz. Kiracının imar mevzuatına aykırı tadiatlarından dolayı ilgili resmi makanlar tarafından kiraya veren adına düzenlenecek harg, ceza, imar para rezası vb. her türlü cezalar kiracı tarafından ödenecektir.

4.3. Kiracı, taşınmazda bir değişiklik yapmak isterse bu ek bir sözleşme ile belirlenmelidir. Kiracı, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralananada ortaya çıkabilecek değer artışının karşılığını isteyemez. İzin verilen, bçra, badana tamirat tadiyat tefrişat veya kiracının kullanım amacı doğrultusunda mecur üzerine veya içeresine yapacağı baraka, kulübe, yazihanе vb. yapı masrafları kiracıya aittir. Kiracı bu ve benzeri masraflar için kiraya verenden veya üçüncü bir şahıtstan, bu işlerin yapımı sırasında, kira süresince veya kira bitiminden sonra dahi bir bedel talep edemez, tahliye zamanı alıp götürmez, sökemez. Aksi bir sözleşme ile kararlaştırılmışsa, Kiracı, kira bitiminde yaptığı bu tip imalatları sökemez, kırılamaz. Kiracı bu tip imalatları sağlam olarak kiraya verene teslim etmekle yükümlüdür.

4.4. Kira sözleşmesinin sona erdirilmesi halinde kiralanan üzerinde yapılmış olan her türlü tadiyat ve değişiklik, kiraya veren tarafından tamami veya bir kısmı talep edilmesi halinde, kiracı tarafından eski haline getirilecek ve kiralanan teslim alındığı şekli ile kiraya verene teslim edilecektir. Kiracı bu yükümlülüğüne aykırı hareket etmesi halinde kiraya verenin kiralananı eski haline getirmek için yaptığı masrafların beş katı tutarında cezai şart bedeli ödemeyi kabul eder.

MADDE 5 - KIRA BEDELİ, VERGİLER, ÖDEME ŞEKLİ, YILLIK ARTIŞ ORANI

5.1. **Kira Bedeli:** Bedel nettir ve sözleşme tarihinde peşin olarak kiraya verenin banka hesabına yatırılacaktır.

5.1.1. Kiracı, kira süresi boyunca ve sonrasında, sözleşmede belirlenen kira bedelinde, mücbir sebepler dahil, herhangi bir sebeple indirim yapılmasını isteyemez.

5.1.2. Normal veya mücbir bir sebeple, medur kullanımına veya sınırlı olarak kullanılsa bile kiracı, kira bedelinin ödemekle yükümlüdür. İşbu sözleşme pandemi koşulları göz önünde bulundurularak düzenlenmiştir.

5.2. **Vergiler:** İşbu sözleşme sebebiyle herhangi bir yasal mevzuat veya düzenlemeden doğan/doğabilecek stopaj, fon, damga vergisi ve diğer tüm vergi, harç ve resimler kiracı tarafından ödenir. Kiracı kanuni süresinde vergi, harç vb. mükellefiyetlerini yerine getirmediği takdirde kiraya veren adına tahakkuk edecek olan ceza, faiz ve gecikme zamlarından sorumlu olacağını kabul eder. Kiralanana ait; kültür, arsa, bina vergileri kiraya veren tarafından öder.

5.3. **Ödeme:** Kiracı, kira bedelinin (kira bedeli aylık ödemeli yapılacağsa her ayın 1. günü, 1. gün tatilse izleyen ilk iş günü) ve yan giderleri, peşin ödemekle yükümlüdür. Kira ödemeleri kiraya verene ait banka hesabına yatırılacaktır. İşbu sözleşmede belirlenen kira bedelinin ödeme vadesi sözleşme düzenleme tarihidir. Ödeme çek veya senet ile taahhüt edilmiş ise ödemeyin zamanında ödenmemesi durumunda, mührakip bonolarda muaceliyet kesbedecek, çek veya senedin ödeme vadesi, sözleşme düzenleme tarihi olarak kabul edilecektir ve kiracı geçmiş ve oturduğu süreye ait kira borcunu, geçen her gün için, yıllık kira bedelinin yüzde biri oranında (%1) günlük ceza bedeli ile birlikte ödemeyi peşinen kabul ve taahhüt eder.

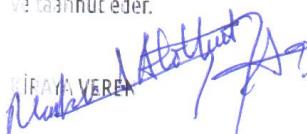
6.4. YILLIK ARTIŞ: Yıllık artış oranı yıllık TÜFE bazında yapılacaktır.

MADDE 7 - KIRA HARİCİ GİDER VE ÖDEMELER

7.1. Kiracı aïdat, elektrik, su, doğalgaz, çevre temizlik vergisi gibi kullanımından kaynaklanan sair giderleri ödemeyi kabul ve taahhüt eder. Kiracı varsa, elektrik, su, doğalgaz, telefon aboneliklerini derhal devralmakla yükümlüdür. Sözleşme başlangıç tarihini itibarıyle taahhüt edecek, elektrik, su, doğalgaz, telefon, aïdat vs. tüm giderlerden kiracı sorumlu olacaktır. Abonelik olmadan kullanılan elektrik, su vb. giderler kiracı tarafından ödenir. Varsa bu tip kullanımlar, kendi şartlarının belirlendiği ek bir sözleşme ile belirlenir.

7.2. Kiracı, kiralanan yerin kira süresince kullanıldığı ve kira süresinin bitirilmesi sırasında üçüncü şahıslara vereceği zararlar da dahil olmak üzere her türlü zarar ve ziyandan inânahasırın sorumludur. Tahliye anında doğmuş ve/veya doğacak herhangi bir zarar ve ziyâan kiracının onay ya da izni aranmaksızın kiraya veren tarafından karşılanarak varsa depozitocan mahsûp edilebilir. Ancak verilen depozitonun zarar, ziyâanı karşılamaması durumunda, kiracı depozitoyu işan zarar ve ziyâanı ayrıca tazmin etmemi peşinen kabul, beyan ve taahhüt eder.

KİRAÇI VEREN



KİRAÇI
Mehmet KİPEL
246 3555 1720



ŞAHIT

7.3. Kiracı taşınmazın bulunduğu mahallen yönetim planına, güvenlik tedbirlerine, işletme projesine istisnásız uyacak ve bu hususlardan dojacak yükümlülüklerini yerine getirecek ve kiraya veren kiralanan ile ilgili gelişmelerden zamanında haberdár edecektir. Aksi halde gelecek zararlardan kendisi sorumlu olacaktır. Kiracı kiralanan bağımsız bölümün bulunduğu yapıdaki ortak alanlara kiraya verenin yazılı onayı olmaksızın müjâdalede bulunamaz, kullanamaz.

7.4. Kiracı, kiralananın kullanımıyla ilgili olnak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür.

MADDE 8- Devir, Temlik ve Alt Kira: Kiracı, yazılı rza olmadıkça, kiralananı kısmen veya tamamen, gerçek ve/veya tüzel kişilere devredemez, terk edemez, kullanıramaz, alt kira yolu ile kiraya veremez.

Madda 9- SÖZLEŞMENİN FESİHİ, ERKEN TAHLİYE:

9.1. Kiracı sözleşmeyi 3 ay önceden noter marifeti ile fesih ihbarının yapılması şartı ile kiralananı tahliye edebilir. Kiracı, sözleşme süresi bitmeden kiralananı ihtarsız tahliye etnesi halinde, kira sözleşmesinden doğan borçları devam eder. Bu durumda kira bedellerini hiçbir ihtarla gerçek kalmadan ödeyecektir. Kiracı sözleşmede belirtilen şartlarda, kiralananı kullanmasa bile, kira borcunu ödemekle yükümlüdür. Bu gibi durumlarda kiracı, kiralananı başkasına devredermez. Kiraya veren, kiralananın güncel koşullarla kiraya verilebileceği yeni bir kiracı bulması halinde, kiracıın kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer.

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

9.3. Kiracı Borçlar Kanunu'nun öngödüğü herhangi bir tahliye sebebi gerçekleştiği halde ve/veya işbu sözleşmeye bağlı olarak kiralananı 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 ödemesi ayrıca kabul ve taahhüt eder.

9.4. İşbu sözleşmenin herhangi bir macdesinin ihlali ile sözleşme hakları saklı kalmak şartıyla, sözleşme fesih ecilir ve kiracı mecuru hiçbir ihtarla gerçek kalmadan boşaltmayı kabul ve taahhüt etmiştir.

MADDE 10 - Kiracının ifası ve ölümü : Kiracı iflas eder veya öürse, ölen kiracının mirasçıları ve ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları kiranın devam etmesine yönelik istekleri, bu sözleşmeye bağlı olarak geçersizdir. Kiracının ölümü ile bu sözleşmedeki "Kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi" maddesinde belirtilen şartlar uygulanır. Kiraya veren, mirasçılara yeni bir sözleşme yapma hakkını tek taraflı olarak kullanabilir. Yeni bir anlaşma yapılmaması durumunda, mirasçılar, kiraladıkları, bedeli ödenmişse kira bitim tarihine kadar, aksi takdirde derhal boşaltırmakla yükümlüdür. Mirasçının kiralananı boşaltmakla ilgili herhangi bir girişimde bulunmaması durumunda kiracının, kiralanan üzerindeki malları bir yedim ine teslim edilir. Kira sözleşmesi tek taraflı olarak fesh edilir.

MADDE 11 - Kiralananın geri verilmesi : "Kiralananda yenilik ve değişiklik yapılması" maddesinde belirtilen hususlar saklı kalmak kaydıyla, kiracı kiralananı ne durumda teslim alırsa, kira sözleşmenin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Kiralananın, kiracının isteği ile boşaltılması durumunda, mecur, taraflar arasında yapılan bir teslim tutanağı ile geri verilecektir. Teslim tutanağın düzenlenmemesi, kiranın devam ettiğini gösterir. Kiracı, sözleşme sona erse dahil, sözleşme aykırı kullanmadan doğacak zararları gidermekle yükümlüdür.

MADDE 12 - Kiralananın gözden geçirilmesi ve kiracaya bildirme : Kiraya veren, geri verme sırasında kiralananın durumunu gözden geçirmek ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları ona hemen bildirmek zorundadır. Ancak, teslim alma sırasında olağan incelemeyle betirlenmeyecek olan eksikliklerin ve ayıpların varlığı hâlinde, kiracının sorumluluğu devam eder. Kiraya veren, bu tür eksiklikleri ve ayıpları belirttiğinde, kiracaya hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır.

MADDE 13 - Tahliye : Önceki yıl yapılan sözleşme nin devamı niteligidde olan İşbu sözleşme ile kiracı halen tâbi içarında bulunan taşınmazı; sözleşme bitim tarihinde, işbu sözleşme in şartlarına bağlı kalarak, hiçbir kırımı merasime, ihtar ve protesto kesfesine, cevap itasına, tebliğ ve tebellige, herhangi bir ihtar ve hiçbir hükmü istihsaline ve inahkemedeni ilan almaya haced kalmaksızın kayıtsız ve sartsız olarak boşaltmayı kesin olarak, hür iradesiyle beyan, kabul ve taahhüt etmiştir. Gündünde tahliye edemediği veya etmediği takdirde, Kiracı tahliye hakkının doğduğu tarihten itibaren geçen her gün için aylık kira bedelinin % 10'u oranında cezai şart ödemesi ayrıca kabul ve taahhüt eder. Kiraya veren veya yetkili karısı vekili tarafından aleyhine

KIRAYA VEREN

KİRACI

ŞAHIT

Mandal KİPEL

248 3255 1720

3/4



yapılacak, her türlü icra takibatı, mahkeme masrafları, avukatlık ücretleri ve benzeri tüm ücretlerinde tamamen kiracı veya şahit tarafından; kiracı tüzel kişilik ise, firma imza yetkilisi şahsen kendisi tarafından karşılanacağını sindiden kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Madda 14 - TEBLİGAT ADRESİ

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

Madda 15 - SÖZLEŞMENİN BÜTÜNLÜĞÜ

15.1. Bu sözleşme, süre bitiminde taraflarca mutabakata varılıp tadil edilebilir.

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

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

Madda 16 - MÜCBİR SEBEP

Deprem veya ülkenin dahil olduğu savaşın nübübir sebep kabul edilebilmesi ancak Bayındırılık ve İskan Bakanlığı tarafından bu hususun mücbir sebep olarak ilan edilmesi halinde mümkündür. Bunun dışındaki hiçbir hal, mücbir sebep ve beklenmeyen durum olarak kabul edilmez. Taşınmazda meydana gelebilecek yangın, su basması, tahrifat vb. hallerden doğan zarar ve ziyan kiracı tarafından tazmin edilecektir.

Madda 17 - DELİL SÖZLEŞMESİ

İşbu sözleşmenin imzalanmasından sonra taraflar arasında haberleşmede kullanılan e-posta, faks ve sair her türlü bildirimler, rapor, whatsapp, 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 18 - ŞAHİT : Şahit, sözleşmeyi imzalayan kişinin, sözleşmede adı geçen kişi olduğuna şahitlik ettiğini kabul ve beyan etmiştir. Kiracı tüzel bir kişilik ise firma imza yetkilisi şahsen şahittir ve bu sözleşmeye attığı imza ile, sözleşme şartlarına uyulması ve/veya bu sözleşmeyle bağlantılı taahhütnameyi vb. belgeler ile ortaya çıkabilecek her türlü maddi ve manevi zararların karşılanması hususunda, tüzel kişilik olan kiracı ile müteselsilen sorumluluğu kabul ve beyan etmiştir.

Madda 19 - YETKİLİ MAHKEME

İşbu sözleşmenin uygulanmasından doğacak yürürlüklerin çözümü için Tokat Adliyesi Mahkeme ve icra devreleri yetkilidir. Taraflar işbu sözleşmedeki yükümlülükleri zamanında yerine getirmeyi taahhüt eder. Bu kira sözleşmesinde belirtilmemiş hususlar hakkında kat mülkiyeti kanunları, borçlar kanunu ve gayri menkul kiralaması hususundaki ilgili kanun hükümleri uygulanır.

MADDE 20 -- ÖZEL ŞARTLAR

Kiracı iş yerinde iş makinesi tamiri yaptığı için, kira bitiminde mecurun taban betonu, çatı ve yan duvarlar vb. hasar verdiği bölgüleri aynı şekilde eski haline getireceğini peşinen kabul ve taahhüt etmiştir. Kira bitiminde onarım, bedeli kiracı tarafından ödenmek üzere, kiraya veren tarafından yaptırılır. Kiralananda iş makine bakım ve onarımı işlerine, bu şartlar dâhilinde, kiraya veren tarafından izin verilmiştir.

MADDE 21 - YÜRÜRLÜK

1 nüsha 21 maddde ve 4 sayfadan ibaret işbu kira sözleşmesi tarafların karşılıklı anlaşması ile imza altına alınmıştır ve kiracuya bir nüsha fotokopi verilmiştir.

İşbu akitteki bilgilerin doğruluğunu ve sözleşmenin tüm şartlarına uyacağına peşinen kabul ettiğimi, akiti okuduktan sonra hür irademle inzaladığımı, beyan, kabul ve taahhüt ederim.


KİRAÇI
Mehmet KİPEL

KİRAÇI
Mehmet KİPEL
24035551720

ŞAHİT

4/4