

BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİ

Tokat, 29 Ağustos 2023

Sözleşme Düzenleme Tarihi-No : 29-08-2023 - 085-20230830-SNYA-080

Kiraya Veren Adı Soyadı-TC : Ali Umut BALCI - 363 1660 2448

Kiracı Adı Soyadı-TC-Tel-Adres : Samed TURGUT - 324 5273 3762 - 0545 284 49 38

Büyük Beybağı Mah. GOP Bulvarı 39. Sok. Tarakçıoğlu Apt. k:6 No:27 Merkez-TOKAT

Kiralananın Cinsi – Kullanım Amacı-Adres : İş yeri – Oto Yıkama

Yeniyurt Mah. İsmail Altıngövde Cad. No:21/A TOKAT

Ada : Parsel : Elektrik : Su :

Kira Süresinin Başlangıç – Bitiş tarihi : 30 Eylül 2023 – 29 Eylül 2024

Kira Bedeli Stopaj Vergisi Hariç (Net) : 84,000.00 TL – (Seksen Dört Bin TL)

Ödeme Şekli : İlk kira bedeli sözleşme tarihinde, sözleşmenin uzaması halinde, uzayan her yılda ise kira başlangıç tarihinden 15 gün öncesinde peşin olarak banka hesabına yatırılacaktır

Genel Hükümler

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 süreli ve süre bitiminde kendiliğinden sona erer. ³⁰⁰⁻²⁷

MADDE 2 – KİRALANANIN DURUMU

2.1. İşbu sözleşme aynı zamanda teslim tutanağı hükmünde olup, kiracı kiralananı kendi kullanım amacına uygun olarak ayıpsız ve eksiksiz olarak teslim aldığı kabul ederek işbu sözleşmeyi imzalamıştır. Mecurun teslimi sonrası, kiracının kendi ihtiyaçları doğrultusunda ortaya çıkabilecek ve eksik olarak tanımlayacağı şeylerin sorumluluğu kiracıya aittir.

2.2. Taşınmazda bulunan tuvalet, lavabo vb. malzemeler kiracıya sağlam olarak teslim edilmiştir ve kira bitiminde kiracı bu malzemeleri sağlam ve eksiksiz olarak teslim etmekle; hasar oluşması durumunda ödemekle yükümlüdür. Mecurun kullanılması sırasında oluşabilecek her türlü arıza, hasar vb. giderler kiracıya aittir.

2.3. Sözleşme süresince kiralananın amaçlanan kullanıma elverişli tutması için kiraya verenden yapması beklenen harcamaları, kiracı kendi yaparak veya yaptırarak kiraya verenden isteyemez. ³⁰¹

2.4. Kiracı, kiralananı kendi malı gibi kullanmaya, evsaf ve meziyetlerini şöhret ve itibarını kaybetmesine meydan vermemeye ve etrafında meskün diğer kiracı/maliklere karşı özenli davranmaya mecburdur. ³⁰¹

MADDE 3 – VERGİLER: Kiralanan ile ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülükler kiracı katlanır. Kiracı, kanuni süresinde vergi, harç vb. mükellefiyetlerini yerine getirmedeği takdirde kiraya veren adına tahakkuk edebilecek olan ceza, faiz ve gecikme zamlarından, mecuru tahliye ettikten sonra dahi sorumlu olacağını kabul eder. Sadece kiralana ait kültür, arsa ve bina vergileri kiraya veren tarafından ödenir. ³⁰²

MADDE 4 – Kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse, kiracı fesih hakkını kullanabilir. Kiracı kiraya veren adına harcama yaparak, kiraya verenden bedel tazminat vb. ücretler talep edemez. Zararını kiraya verenden isteyemez. ³⁰⁴⁻⁸

MADDE 5 – KİRA BEDELİ – GİDERLER – YAN GİDERLER

5.1. **Kira Bedeli:** Kira bedeli vergiler hariç net bedeldir ve peşin olarak kiraya verenin banka hesabına yatırılacaktır. Aylık yapılacak ödemeleri, kiracı her ayın 6. günü peşin ödemekle yükümlüdür. ³¹³⁻⁴

5.2. **Temerrüt:** Belirlenen kira bedelinin ödeme vadesi sözleşme düzenleme tarihidir. Ödeme çek veya senet ile taahhüt edilmiş ise, bu tip belgeler ihtar yerine geçer ve ödeme zamanında yapılmamışsa kiracı temerrüde düşer. ³¹⁵

5.2. **Giderler:** Elektrik, su vb. giderler kiracıya aittir.

5.3. **Yan giderler:** Kiracı, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla ve her ayın 6. günü ödemekle yükümlüdür. ³⁰³⁻³¹⁴

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

MADDE 6 – ÖZENLE KULLANMA

6.1. Kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür, aksi takdirde bunlardan doğan zararlardan sorumludur.


Kiraya Veren


Samed TURGUT- 324 5273 3762

Kiracı

Şahit

Aşağıdaki olaylar işbu sözleşme için olağan üstü fesih sebebidir ve tazminata sebep olur;

6.1.1. İş değişikliği: Kiracı, kiralananı iş yeri olarak yukarıda belirtilen amaçla kullanabilir ve iş değişikliği kiraya verenin yazılı onayı olmadan yapılamaz. Kiraya verenin izin vermemesi halinde, kiracı hakkın kötüye kullanıldığı iddiasında bulunamaz, zarar ziyan talep edemez.

6.1.2. Kullanmama: Kiracı kiralananı kapalı tutamaz. Kullanmamazlık edemez.

6.1.3. Ekler: İşbu sözleşmenin ekleri, yönetim planı, işletme sözleşmesi, sözleşmenin bir parçasıdır ve kiracı eklerde yazılı tüm kurallara uymakla yükümlüdür. Kiracı taşınmazın bulunduğu mahallin yönetim planına, güvenlik tedbirlerine, işletme projesine istisnasız uyacak ve bu hususlardan doğacak yükümlülüklerini yerine getirecek ve kiraya vereni kiralanan ile ilgili gelişmelerden zamanında haberdar edecektir. Aksi halde gelecek zararlardan kendisi sorumlu olacaktır. Kiracı ortak alanlara kiraya verenin yazılı onayı olmaksızın müdahalede bulunamaz, kullanamaz.

6.1.4. Kiralananda veya çevresinde kiracı hayvan besleyemez.^{316...9}

MADDE 7 – YENİLİK – DEĞİŞİKLİK

7.1. Kiraya veren, kiralanda, kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyen ve kiracıdan katlanması beklenebilecek olan yenilik ve değişiklikler yapabilir. Bu durumdan dolayı kiracı herhangi bir hak talep edemez ve kiraya veren kiracının menfaatlerini gözetmekle yükümlüdür.³²⁰

7.2. Kiracı, taşınmazda bir değişiklik yapmak isterse bu ek bir sözleşme ile belirlenmelidir. İzin verilen yapı masrafları kiracıya aittir. Kiracı bu ve benzeri masraflar için kiraya verenden veya üçüncü bir şahıstan, bu işlerin yapımı sırasında, kira süresince veya kira bitiminden sonra dahi bir bedel talep edemez. Bu tip imalatları tahliye zamanı alıp götüremez, sökemez, kıramaz. Kiracı bu tip imalatları sağlam olarak kiraya verene teslim etmekle yükümlüdür, kiralanda ortaya çıkabilecek değer artışının karşılığını isteyemez. Yazılı onayla veya onaysız, kiracının imar mevzuatına aykırı tadilatlarından dolayı ilgili resmi makamlar tarafından kiraya veren adına düzenlenecek harç, ceza, imar para cezası vb. her türlü cezalar kiracı tarafından ödenecektir; kiraya veren tarafından ödenen cezalar kiracıya rücu edilir.³²¹

7.3. Kira sözleşmesinin sona erdirilmesi halinde kiralanan üzerinde yapılmış olan her türlü tadilat ve değişikliğin tamamı veya bir kısmı, kiraya verenin talebiyle, kiracı tarafından eski haline getirilecek ve teslim edilecektir. Kiracı, kiraya verenin eski hale getirmek için yaptığı masrafların beş katı ceza bedeli ödemeyi kabul eder.³²¹

MADDE 8 – DEVİR – TEMLİK – ALT KİRA – ORTAK KIRACI: Kiracı, yazılı rıza olmadıkça, kiralananı kısmen veya tamamen gerçek ve/veya tüzel kişilere devredemez, terk edemez, kullanılamaz, alt kira yolu ile kiraya veremez, yanına ortak kiracı alamaz. Yazılı rızanın alınabilmesi için devir bilgisi kiraya verene otuz gün öncesinde, noter marifetiyle bildirilmelidir. Kiraya verende kararını en geç üç ay içinde noter marifetiyle kiracıya bildirmek durumundadır.³²² Kiraya verenin devir işlemine onay vermesi durumunda;

8.1. Devreden kiracı; devir alan kiracının mecuru tahliye ettiği tarihe kadar bu sözleşme kapsamındaki tüm borç ve sorumluluklarına müteselsil kefil olduğunu kabul, taahhüt etmiştir.

8.2. Devreden kiracı, sonradan muaccel olacak kira bedellerinden, kira konusunun sözleşmeye aykırı kullanılmasından doğan zararlardan ve kiraya verenin, kira ilişkisini haklı sebeplerle olağanüstü feshetmesi halinde, uğramış olduğu zararlardan ve tazminatlardan da sorumlu olacaktır.

8.3. Devralan kiracı için uygulanacak kira bedeli kiraya veren tarafından devir sırasında yeniden belirlenir. Devralan kiracının kira bedelini nakit ödemesi ile sözleşme yapılabilir. Oluşan her türlü zarardan devreden ve devralan kiracı müteselsilen sorumlu olacaktır.³²³⁻⁴

MADDE 9 – KİRALANANIN KULLANILMAMASI: Normal veya mücbir bir sebeple, mecur kullanılmaya veya sınırlı olarak kullanılsa bile kiracı, kira bedelini ve yan giderleri ödemekle yükümlüdür. İşbu sözleşme pandemi koşulları göz önünde bulundurularak düzenlenmiştir.³²⁴

MADDE 10 – BİLDİRİM İLE SÖZLEŞME FESHİ

10.1. İşbu sözleşmenin fesih bildirim süresi 3 (üç ay), fesih dönemi 6 (altı) aydır.^{328/1}

10.2. Taraflar kira bitiş tarihinden üç ay öncesinde, sözleşmenin fesih edileceğine dair bir bildirimde bulunmaz ise sözleşme kira bedeli hariç aynı şartlarla kendiliğinden bir dönem uzar.

10.3. Kiracı, sözleşme bitiş tarihine uymaksızın tahliye etmek isterse, sadece Ocak-Haziran ayları arasında, üç ay önceden noterden bildirim yaparak ve boşaltacağı tarihi izleyen üç aylık kira bedelini de kiraya verene peşin ödeyerek kiralananı tahliye edebilir. Son 3 ay içerisinde yeni bir kiracı ile sözleşme yapılırsa, oturulmayan dönem kira bedeli kiracıya iade edilir.³²⁵

MADDE 11 – İşbu sözleşmedeki herhangi bir maddenin yerine getirilmemesi sözleşmenin fesih sebebidir. Kiracı hiçbir koşulda kiraya verenden tazminat talep edemez.³³¹

MADDE 12 – Kiracının iflası ve ölümü: Kiracı iflas eder veya ölürse, ölen kiracının mirasçıları ve ortakları veya bu ortakların aynı meslek ve sanatı yürüten mirasçıları kiracının devam etmesine yönelik istekleri, bu sözleşmeye bağlı olarak

Kiraya Veren

Samed TURGUT- 324 5273 3762

Kiracı

Şahit

geçersizdir. Kiraya veren, mirasçılarla yeni bir sözleşme yapma hakkını tek taraflı olarak kullanabilir. Yeni bir anlaşma yapılmaması durumunda, mirasçılar, kiralananı, derhal boşaltmakla yükümlüdür. Boşaltma tarihi itibarı ile varsa kalan kira bedeli iade edilir. Mirasçıların kiralananı boşaltmakla ilgili herhangi bir girişimde bulunmaması durumunda kiracının, kiralanan üzerindeki malları bir yedi emine teslim edilir. Sözleşmesi tek taraflı olarak fesih edilir. ³³²⁻³

MADDE 13 – Kiracı, sözleşmenin sona ermesi halinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları gidermekle yükümlüdür. ³³⁴

MADDE 14 – GÜVENCE BEDELİ: Kiracı üç aylık kira bedeli güvence bedeli verecektir. Kiraya veren tarafından, güvence bedelinin geri ödenmesinde herhangi bir fark ödenmez. ³⁴²

MADDE 15 – ARTIŞ: TÜFE 'nin altında olmayacaktır. Kira bedelini piyasa şartları belirler. Kira bedeli zamanında ödenmezse, ödenmeyen miktara tüfe oranında fark eklenerek ödenecektir. Her beş yıllık süre sonunda TÜFE oranına bakılmaksızın kira artışı yapılacaktır. ³⁴⁴

MADDE 16 – KİRA HARİCİ GİDER VE ÖDEMELER

16.1. Kiracı aidat, elektrik, su, doğalgaz, çevre temizlik vergisi gibi kullanımdan kaynaklanan sair giderleri ödemeyi kabul ve taahhüt eder. Kiracı varsa, 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.

16.2. Kiracı, kiralanan yerin kira süresince kullanımı 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 bir zarar ve ziyan kiracının onay ya da izni aranmaksızın kiraya veren tarafından karşılanarak varsa güvence bedelinden mahsup edilebilir. Ancak verilen depozitonun zarar, ziyanı karşılamaması durumunda, kiracı depozitoyu aşan zarar ve ziyanı ayrıca tazmin etmeyi ve "ceza" ödemeyi peşinen kabul, beyan ve taahhüt eder.

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

Madde 17 – SÖZLEŞMENİN FESHİ – CEZA – TAHLİYE

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

17.2. Kiracı, herhangi bir tahliye sebebi gerçekleştiği halde kiralananı tahliye etmez ise "ceza" maddesi uygulanır.

17.3. Ceza: Kiracı ceza durumunun olduğu tarihten itibaren geçen her gün için, yıllık kira bedelinin yüzde biri oranında ayrıca günlük ceza şart ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

17.4. İşbu sözleşme ile kiracı, halen tahtı icarında bulunan mecuru;

tarihinde, sözleşmenin şartlarına bağlı kalarak, hiçbir cevap itası, tebliğ ve tebellüğ, kanuni merasim, ihtar ve protesto keşidesi, hüküm istihsaline ve mahkeme ilamına hacet kalmaksızın kayıtsız ve şartsız olarak boşaltmayı, hür iradesiyle beyan, kabul ve taahhüt etmiştir. Kiracı; mecuru gününde tahliye edemediği veya etmediği takdirde, tahliye hakkının doğduğu tarihten itibaren geçen her gün için yıllık kira bedelinin % 1 'i oranında günlük ceza bedeli ödemeyi, kiraya veren veya yetkili kanuni vekili tarafından aleyhine yapılacak, her türlü icra takibatı, mahkeme masrafları, avukatlık ücretleri ve benzeri tüm ücretlerinde tamamen kendi veya şahit tarafından; kiracı tüzel kişilik ise, firma imza yetkilisi şahit şahıs şahsen kendisi tarafından karşılanacağını şimdiden kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Madde 18 – MÜCBİR SEBEP: Doğal afet veya ülkenin dahil olduğu savaşın mücbir sebep kabul edilebilmesi ancak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından bu hususun mücbir sebep olarak ilan edilmesi halinde mümkündür. Taşınmazda meydana gelebilecek yangın, su basması, tahribat vb. hallerden doğan zarar ve ziyan kiracı tarafından tazmin edilecektir.

MADDE 19 – 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 uyulmaması ve/veya bu sözleşmeyle bağlantılı tahliye taahhütnamesi vb. belgeler ile ortaya çıkabilecek her türlü maddi ve manevi zararların karşılanması hususunda, tüzel kişilik olan kiracı ile müteselsilen sorumlu ve kefil olduğunu kabul ve beyan etmiştir.

İşbu akitteki bilgilerin doğruluğunu ve sözleşmenin tüm şartlarına uyacağını, uyuşmazlıkların çözümü için Tokat Adliyesi Mahkeme ve İcra dairelerinin salahiyetini peşinen kabul ettiğini, işbu sözleşmeyi okuduktan sonra hür irademle imzaladığını, beyan, kabul ve taahhüt ederim.

Kiraya Veren

Samed TURGUT- 324 5273 3762

Kiracı

Şahit

2024062701FCp0000062

TAHAKKUK FİŞİ

TOKAT T.C.
060260 TOKAT
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

2024062701FCp0000062

(TC Kimlik No)

36316603468

VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI / DEFTERDARLIĞI
VERGİ DAİRESİSIRA NO :
DUMLUPINAR MAH. ETİLER SOKAK BOR

VERGİ KİMLİK NO : BALCI (*)

K.No: (Y.D.) D.No: Tel.No:

SOYADI (UNVANI) ALI UMUT

MERKEZ

Ana Vergi Kodu: 9047

YABANCI ÜLKE

TEK BAŞINA ALINABİLEN DAMGA VERGİSİ

ADI

27/06/2024 01/2023-12/2023 27/06/2024

Bayanname/İşe Kabul Tarihi	Düzenleme Tarihi

9047 DAMGA VERGİSİ
1030 PİŞMAN. ZM.#0,00#
#0,00#

ORAN

#158,76#
#50,01##0,00#
#0,00##158,76#
#50,01#07/2024 VADESİ
27/07/2024

104 Kira mukavele nameleri (Mukavele süresine göre kira bedeli üzerinden)

İşlem Türü:
Thk Türü:0023
9000

TOPLAM :

#208,77#

ŞULE KAP

YALNIZ İKİYÜZSEKİZ TL YETMİŞYEDİ Kr .dir

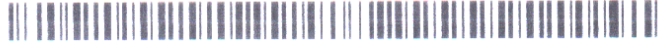
www.gelirler.gov.tr

Düzenleyen

Samed Turpat

VKN: 1360555744 MÜKELLEF

(*) T.C. Vatandaşı olan Gerçek Kişilerde T.C. Kimlik Numarası yazılmıştır.



VERGİ DAİRESİ ALINDISI

T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI

TOKAT VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI / DEFTERDARLIĞI

060260 TOKAT VERGİ DAİRESİ

Alındı No. : 2024062703FC70000129

Ödeme Tarihi : 27/06/2024

Düzenleme Tarihi : 27/06/2024 14:58

Vergi Kimlik No. (*): 36316603468

Soyadı (Unvanı) : BALCI

Adı : ALI UMUT

Adres: Pos No: S11XLH01 İşlem No: 10/197

Banka: 00064 Onay Kodu: 634291

Ana V.K.: 9047 DAMGA VERGİSİ. Belge No: 2024062701FCp0000062

TAHSİL OLUNAN GELİRİN			
TÜRÜ	DÖNEMİ - TAKSİDİ	TUTARI	GEÇİKME ZAMMI
9047 - DAMGA VERGİSİ.	01/2023-12/2023 1	#158,76#	#0,00#
1030 - PİŞMAN. ZM.	01/2023-12/2023 1	#50,01#	#0,00#
		#208,77#	#0,00#
TOPLAM :			#208,77#

Yalnız : İKİYÜZSEKİZ TL YETMİŞYEDİ Kr .dir

Tahsilat şekli: VEZNE İşlem türü: MÜKELLEF HESABINA Ödeme şekli: KREDİ KARTI ile tahsil edilmiştir.

Açıklama: Kira mukavele nameleri (Mukavele süresine göre kira bedeli üzerinden)

(*) T.C. Vatandaşı Olan Gerçek Kişilerde T.C. Kimlik Numarası Yazılmıştır.

VEZNEDAR

VKN: 1360555744

MÜKELLEF