

## BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİ

Sözleşme Düzenleme Tarihi – No : 30 Mayıs 2024 – SnyE.30.20240606.091

Kiraya Veren Adı Soyadı – TC : Ali Umut BALCI 36316603468

Kiracı Adı Soyadı – TC – Tel – Adres : SÜLEYMAN AKAN – 115 9142 8708 – 0 551 2421931 –  
Bahçelievler Mah. Küme 1 Evleri No:257 Emirseyit-TOKAT

Kiralananın Cinsi – Kullanım Amacı – Adres : Çatılı İşyeri – Oto Tamirhane – Yeniyurt Mah. İsmail Altıngöve Cad.  
No21-E TOKAT

Tapu Ada/Parsel – Abone Elektrik – Su : 1245-1  
390/89 – (Ortak kullanılacak olan Elektrik ve su kullanım şartları EK  
İşletme sözleşmesi ile belirlenmiştir)

Kira Başlangıç Tarihi – Bitiş Tarihi – Süresi : 06 Haziran 2024 – 05 Haziran 2025 - İşbu sözleşme 12 aylıktır

Stopaj Vrası Hariç Net Kira Bedeli – Ödeme Şekli: 204.024,00 TL (iki Yüz Dört Bin Yirmi Dört) - 12 aylık peşin ödenir  
İşbu sözleşmede yıllık kira bedeli olarak on iki adet 2024 yılı net asgari ücret bedeli baz alınmıştır. (17.002x12=204.024,00 TL)

### Genel Hükümler

#### MADDE 1 – SÖZLEŞME

**1.1. Konu:** İşbu sözleşmenin konusu, taşınmazın kiralanması, teslimi, kira miktar ve ödemeleri, kullanım şartları, sözleşmenin feshi, mecurun tahliyesi ile tarafların karşılıklı yükümlülükleri şartlarının belirlenmesidir. <sup>300-27</sup>

**1.2. Süre ve Sona Erme:** Bu sözleşme belirli süreli ve süre sonunda ihtar çekilmeyen kendiliğinden sona erer. Belirlenen süre sonunda kiracı mecuru tahliye etmezse işbu sözleşmenin “ceza” maddesinde belirtilen şekilde ceza ödemeyi, ceza başlangıç tarihinin işbu sözleşmenin kira bitiş tarihi olacağını peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

**1.2.1 Sürenin Uzaması ve Uzayan Dönem Sözleşmesi:** İşbu sözleşmede “kira dönemi”, ilk dönem için yukarıda belirlenen süredir. En geç belirli süre bitiminden on beş gün öncesine kadar kiracı; fesih bildiriminde bulunmaz ve mecuru tahliye etmez ise ve belirli sürenin bitimini izleyen otuz gün içerisinde kiraya veren; “1.2. Süre ve Sona Erme” maddesine uymayan kiracıya fesih bildirimini ihtaren tekrar bildirmez ise; kira süresi, kira bedeli hariç işbu sözleşme koşulları ile, kendiliğinden bir dönem uzar, sözleşme belirsiz süreli olur. Uzayan dönemler için kullanılan “kira dönemi” ifadesi altı aylık süreyi ifade eder. Kiracının kiraya verenle bir uzayan dönem sözleşmesi olmadan ve fesih bildirimini yapılmasına rağmen, uzayan döneme ait yapacağı kira bedeli ödemesi bildirimine gerek olmadan ihtirazi kayıtlı kabul edilecek, ödemenin yapılması temerrüde veya sürenin sona ermesine engel teşkil etmeyecektir. Uzayan dönem sözleşmesi yapıldığı durumda işbu sözleşme hükümsüz kalır.

**1.2.2 Fesih Dönemi:** Sözleşme fesih dönemi altı ay, fesih bildirim süresi üç aydır. İşbu sözleşmede ibraz edilen adreslere yapılan bildirimin tarafa ulaştığı tarih değil noterden gönderildiği tarih tebliğ tarihi olarak kabul edilecektir. <sup>328/1</sup>

**1.2.3 Uzayan dönemlerde fesih:** Uzayan her altı aylık kira döneminde, dönem bitiş tarihinden üç ay öncesine kadar, taraflar fesih bildiriminde bulunmaz ise sözleşme kira bedeli hariç aynı şartlarla bir kira dönemi daha uzar. Kiracı; Kiraya veren tarafından fesih bildirimi yapılması durumunda dönem bitiş tarihinin, işbu sözleşmenin “ceza maddesinde ki” ceza başlangıç tarihi olarak kabul edileceğini ve işbu sözleşmeyle belirlenen şekilde ceza bedeli ödemeyi peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. Süreye uymadan çekilen ihtarname bir sonraki dönem için geçerlidir.

**1.2.4 Olağanüstü Fesih:** Kiracının iflasının istenmesi, konkordato talebinde bulunması, tasfiyesine başlanması, süresinin bitmesi, aleyhinde aciz vesikası alınması, ilgili birimlerince aleyhinde tedbir kararı verilmesi ve iş yerinin mühürlenmesi, sözleşme maddelerinden birinin yerine getirilmemesi halleri olağanüstü fesih ve tahliye sebebidir. Bu maddede belirlenen şartların oluşması durumunda ihtar gerek olmadan kiracı mecuru otuz gün içerisinde tahliye edecektir. Süre sonunda kiracı mecuru tahliye etmezse, olay tarihi ceza başlangıç tarihi olmak üzere işbu sözleşmenin “ceza” maddesinde belirtilen şekilde ceza ödemeyi peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

**1.3. Kiracı, sözleşme şartlarına uymaksızın mecuru tahliye ederse dönem süresi boyunca kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Mecur kiraya veren tarafından bu dönemde kiraya verilirse kiracının sorumluluğu sona erer, varsa kalan kira bedeli yeni kiracıdan yapılan kira tahsilatı sonrası, varsa kiracının borçları düşüldükten sonra kalan iade edilir. <sup>325</sup>**

Kiraya Veren

Kiracı

Şahit



**1.4. Kiracının iflası ve ölümü:** Kiracı iflas eder veya ölürse sözleşme kendiliğinden fesih olur. Mirasçılarla işbu sözleşmeden bağımsız bir sözleşme yapılamaması ve otuz gün içerisinde mirasçıların tahliyeyi sağlamaması durumunda kiracıya ait mallar bir yedi emine teslim edilir ve masraflar düşüldükten sonra varsa kalan kira bedeli iade edilir.<sup>332-3</sup>

**1.5. Tahliye Taahhütnamesi:** İşbu sözleşmede adı geçen mecurun, gelecekte kiracı tarafından kendi isteğiyle belirlenen tarihte tahliye edileceğinin taahhüt edilmesi sonucu, tahliye taahhütnamesinde belirlenecek "tahliye tarihi" 'ne uymaması, verilen tahliye taahhüdüne herhangi bir sebeple itiraz etmesi durumunda, işbu sözleşmenin "ceza maddesi" uygulanacak ve ceza başlangıç tarihi tahliye taahhüdünde belirlenen "tahliye tarihi" olacaktır.

**1.5. Ceza:** İşbu sözleşmede açıklanan sebeplerle veya hukuki bir işlem sonucu geçerli hale gelen yasal bir tahliye tarihinde; kiracı mecuru kendiliğinden tahliye etmezse temerrüt hakları ve kira alacaklarından bağımsız bu maddedeki ceza uygulanır ve kiracı cezayı tazmin etmeyi peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmiştir. İşbu maddede uygulanacak cezanın belirlenmesi için baz alınacak "kira bedeli" işbu sözleşmeyle belirlenen "kira bedeli" 'nin yıllık ortalama TÜFE oranında güncellenmiş bedeli üzerinden hesaplanacaktır. Kiracı ceza bedeli olarak, tahliyenin yapılması gereken tarihten itibaren geçen her gün için, yıllık ortalama TÜFE oranında güncellenmiş yıllık kira bedelinin yüzde biri oranında günlük ceza bedeli ödemeyi beyan, kabul ve taahhüt etmiştir.

## MADDE 2 – KİRALANAN

**2.1. Kiracıya Teslim:** İşbu sözleşme aynı zamanda teslim tutanağıdır ve kiracı kiralananı kendi kullanım amacına uygun olarak ayıpsız, eksiksiz olarak teslim aldığı kabul ederek bu 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, cam kırılması, gider tıkanması vb. giderler kendi kullanım alanında kiracıya, ortak kullanım alanlarında tüm kiracılara aittir.

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

**2.4** Sonradan ayıplı durum olursa; kiracı, kiraya veren adına harcama yaparak, kiraya verenden bedel tazminat vb. ücretler talep edemez. Zararını kiraya verenden isteyemez. Kiracının sorumluluğu ayıbı bildirmekle sınırlıdır.<sup>304-8</sup>

**2.5** Kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle, kiraya verenin gidermekle yükümlü olduğu ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bunlardan doğan zararlardan kendi sorumludur.

**2.6** Aşağıdaki olaylar işbu sözleşme için olağan üstü fesih sebebidir ve kiracının tazmin ödemesine sebep teşkil eder;

**2.6.1. İş değişikliği:** Mecur "kullanım amacı" ile ilgili iş dışında bir amaçla kullanılamaz. Yazılı onay olmadan iş değişikliği yapılamaz. Kiraya verenin iş değişikliğine izin vermemesi halinde, kiracı hakkın kötüye kullanıldığı iddiasında bulunamaz, zarar ziyan talep edemez.

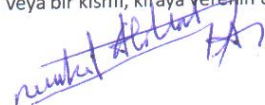
**2.6.2. Ekler:** İşbu sözleşmenin ekleri, yönetim planı, işletme sözleşmesi, sözleşmenin bir parçasıdır ve kiracı eklerde yazılı tüm kurallara uymakla yükümlüdür. Kiracı taşınmazın bulunduğu mahallin yönetim planına, güvenlik tedbirlerine, işletme projesine istisnasız uyacak ve bu hususlardan doğacak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

**2.6.3.** Kiracı, kiralanda veya çevresinde hayvan besleyemez.<sup>316...9</sup>

**2.7** Kiraya veren, kiralanda, kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyen ve kiracıdan katlanması beklenebilecek olan yenilik ve değişiklikler yapabilir. Bu durumdan dolayı kiracı herhangi bir hak, tazminat, kira indirimi talep edemez.<sup>320</sup>

**2.8** 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 varsa değer artışının karşılığını isteyemez. Yazılı onayla veya onaysız, kiracının imar mevzuatına aykırı tadilat veya imalatlarından dolayı ilgili resmi makamlar tarafından kiraya veren adına düzenlenecek harç, para cezası vb. her türlü cezalar kiracı tarafından ödenecektir; ödemese kiraya veren tarafından ödenen cezalar kiracıya rücu edilir.<sup>321</sup>

**2.9** Kira sözleşmesinin sona ermesi halinde kiralanan üzerinde yapılmış olan her türlü tadilat ve değişikliğin tamamı veya bir kısmı, kiraya verenin talebi olursa, kiracı tarafından eski haline getirilecek ve teslim edilecektir. Kiracı bu şekilde

  
Kiracı

  
Kiracı

Şahit

teslimat yapmazsa, kiraya verenin eski hale getirmek için yaptığı masrafın üç katı ceza bedelini kiracıya tebliğ edildiği tarihte, ödememenin gecikmesi durumunda sözleşmede belirtilen temerrüt faizi ile birlikte ödemeyi kabul eder.<sup>321</sup>

**2.10 Devir – Temlik – Alt Kira – Ortak Kiracı:** Kiracı yazılı rıza olmadıkça, kiralananı kısmen veya tamamen gerçek ve/veya tüzel kişilere devredemez, terk edemez, kullanıdramaz, alt kira yolu ile kiraya veremez, yanına ortak kiracı alamaz. Yazılı rızanın alınabilmesi için devir bilgisi kiraya verene noter marifetiyle bildirilmelidir. Kiraya veren kararını en geç üç ay içinde noter marifetiyle kiracıya bildirmek zorundadır.<sup>322</sup>

**2.11** Kiraya verenin devir işlemine noter kanalıyla onay vermesi durumunda;

**2.11.1** Devreden kiracı; devir alan kiracının mecuru tahliye edeceği tarihe kadar, bu sözleşme kapsamındaki tüm borç ve sorumluluklarına devir alan kiracı ile birlikte müteselsil kefil olduğunu kabul ettiğini ve kendi el yazısı ile kefalet sözleşmesi yapacağını peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

**2.11.2** Devreden kiracı, sonradan muaccel olacak kira bedellerinden, kira konusunun sözleşmeye aykırı kullanılmasından doğan zararlardan ve kiraya verenin, kira sözleşmesini herhangi bir sebeple feshetmesi halinde, doğan zararlardan ve tazminatlarından da devir alan kiracı ile birlikte, işbu sözleşmede belirlenen kira bedelinin on katı miktara kadar olan kısmına müteselsil kefil ve sorumlu olacağını peşinen kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

**2.11.3** Kira bedeli kiraya veren tarafından devir sırasında yeniden belirlenecek ve devreden kiracıya devrettiği tarih itibarı ile ödediği kiradan varsa kalan kira bedeli iade edilecektir. Devralan kiracının kira bedelini nakit ödemesi ile sözleşme yapılacaktır. Oluşan her türlü zarardan devreden ve devralan kiracı müteselsil sorumlu olacaktır.<sup>323-4</sup>

**2.11.4** Devralan kiracı, kira bedelinin yarısı kadar güvence bedeli ödeyecektir. Devreden ve devralan kiracıların güvence bedelleri, devralan kiracı ile sözleşme yasal olarak sona erdiğinde varsa borçları düşüldükten sonra birlikte iade edilir.

**2.12 Kiralananın kullanılmaması:** Normal veya mücbir bir sebeple, mecur kullanılsa veya sınırlı olarak kullanılsa bile kiracı, kira bedelini ve yan giderleri ödemekle yükümlüdür. İşbu sözleşme pandemi koşulları göz önünde bulundurularak düzenlenmiştir. Kiracı kiralananı kapalı tutamaz. Kullanmamazlık edemez.<sup>324</sup>

**2.12 Tahliye ve Kiralayana Teslim:** Kiralananın kiracı tarafından kendi isteğiyle tahliyesi, fesih dönemi ve fesih bildirim sürelerine uyularak ve noter marifeti ile yapılacaktır. Tahliye sonrası mecurun teslimi taraflarca imzalanan "Anahtar Teslimi Tutanağı" ile yapılacaktır. Mecur çatısız işyeri dahi olsa tutanaksız teslim kabul edilmeyecek, kiracı sorumluluğu devam edecektir.

### MADDE 3 – KIRA BEDELİ, ÖDENME TARİHİ ve DİĞER ÖDEMELER

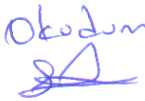
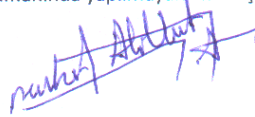
**3.1. Kira Bedeli ve Ödenme Tarihi:** İşbu sözleşmede belirlenen kira bedeli, vergiler hariç net bedeldir ve kira başlangıç tarihinde peşin olarak, uzayan her dönemde ise "Artış" maddesi uygulanarak uzayan kira dönemi başlangıç tarihinde peşin olarak, "Ödeme Şekli" maddesine uygun şekilde ödenecektir. Kira bedeli hesabında aylık kira bedeli olarak asgari ücret baz alınacak ve her ay için bir asgari ücret bedeli hesabıyla 12 aylık kira bedeli peşin ödenecektir.

**3.1.2 Ödeme Şekli:** Her türlü ödeme; kiraya verenin belirleyeceği banka şubesine kiracı ve kiraya veren veya vekili ile birlikte gidilerek, "kira ödemesidir" açıklaması yapılarak, kiraya verenin banka hesabına yatırılması ile yapılacaktır. Ödememenin kiracı tarafından, sebebin ne olduğuna bakılmaksızın ve kiracının inisiyatifine bağlı olarak; bankadan havale veya EFT, PTT havalesi, isme havale, İcra Dairesine ödeme de dahil ve benzeri şekilde yapılması durumunda; kira bedelinin kiraya verenin nakit olarak eline veya kiraya verenin belirlenen banka hesabına geçtiği tarih, ödemenin yapıldığı tarih olarak kabul edilecek; yapılan her türlü ödemenin hangi sebeple olursa olsun kiraya verenin hesabına geçişinin gecikmesi, kiracının sorumluluğunda ve temerrüdüne sebep olacaktır. İcra Dairesi ile ilgili işlemlerde dahi, ödeme İcra Dairesi hesabına değil, yukarıda açıklandığı şekilde, kiracı ve kiraya verenin birlikte banka şubesinde veya sorumluluk kiracıya ait olmak üzere havale ve benzeri yollarla yapılacak, İcra Dairesine banka havale makbuzu ibra edilerek işlem yapılabilir. Kiracının bir mecburiyet olmamasına rağmen, ödeme kanalı olarak İcra Dairesine kiraya veren adına ödeme yapmayı seçmesi durumunda, İcra Dairesinden kiraya verenin hesabına yapılacak ödemelerin gecikmesi kiracının sorumluluğunda olacak ve temerrüde sebep olarak kabul edilecektir.

**3.1.3** İşbu sözleşme veya bağlı ekleri ile ödeme tarihi belirlenen kira bedeli veya yan gider ödemelerindeki gecikme, ihtaraya gerek olmadan temerrüde ve işbu sözleşmeyle oranı belirlenen temerrüt faizine sebep olacaktır.

**3.1.4** Varsa aylık yapılacak ödemeleri, kiracı her ayın en geç 6. günü peşin ödemekle yükümlüdür.<sup>313-4</sup>

**3.1.5** Ödeme vadesi sözleşme ve eklerinde belirlenen ödemelerin düzenli olarak zamanında yapılmaması ve kiraya verenin bu ödemeleri ihtirazı kayıt bildirimini yapmadan alması, kiraya verenin sözleşmede belirlenen koşullardan vazgeçtiği, olayın teamül haline geldiği anlamına gelmez. İşbu sözleşmede belirlenen ödemelerin kiracı tarafından bir kısmının peşin ödenmesi, kiraya verenin ödemenin peşin olma koşulundan vazgeçtiği anlamına gelmez. Peşin ödemenin zamanında yapılmayan kısmı için temerrüt oluşur, ödeme gününe kadar temerrüt faizi uygulanır.

  
Kiraya Veren Kiracı Sahit



**3.2. Temerrüt:** İşbu sözleşme ile belirlenen ödemeler kira başlangıç tarihinde, uzayan dönemler için yapılacak ödemeler ise uzayan dönem kira başlangıç tarihinde ödenmezse temerrüt oluşur. Uzayan dönemlerde, zamanında yapılmayan ödemeler, herhangi bir ihtara veya bildirim gerek olmadan, kiraya veren tarafından ihtirazi kayıtlı alınmış kabul edilecektir. Ödemenin kabul edilmesi temerrüdü ortadan kaldırmaz. Ödeme için çek veya senet keşide edilmiş ise, bu tip belgeler ihtar yerine sayılacak, ödeme vadesinde yapılmamışsa, temerrüt başlangıç tarihi belgenin keşide tarihi olarak uygulanacaktır.<sup>315</sup>

**3.3. Temerrüt Faizi:** Sözleşme ve eklerine bağlı olarak, sözleşme süresi içerisinde, tahliye döneminde veya sonrasında, sözleşme sona erse veya herhangi bir sebeple fesih edilse dahi, yapılacak ödemelerde oluşan gecikmelerde; TÜİK tarafından, temerrüdün olduğu ay başlangıç ayı olmak üzere, temerrüt tarihinden önceki on iki aylık dönem içinde açıklanan, "bir önceki aya göre değişim oranı" en yüksek olan aya ait TÜFE değişim oranının iki katı, aylık temerrüt faizi olarak uygulanacaktır. Her durumda temerrüt faizi, yasal temerrüt faizinin **en az** iki katı olarak uygulanacaktır.

**3.3. Giderler-Yan Giderler-İndirim-Tazminat:** Elektrik, su vb. giderler kiracıya aittir. Kiracı, yan giderlere katlanmakla ve her ayın 6. günü ödemekle yükümlüdür. Kiracı, kira süresi boyunca ve sonrasında, sözleşmede belirlenen kira bedelinde, hiçbir sebepler dahil, herhangi bir sebeple indirim yapılmasını veya herhangi bir koşulda tazminat isteyemez.<sup>303-314</sup>

**3.4 Vergiler:** Kiralanan ile ilgili varsa; zorunlu sigorta, kira stopaj vergisi, çtv, her türlü vergi, yan giderler ve benzeri yükümlülükler kiracı katlanır. Kiracı, kanuni süresinde vergi, harç vb. mükellefiyetlerini yerine getirmede takdirde kiraya veren adına tahakkuk edebilecek olan ceza, faiz, tazminat ve gecikme zamlarından, mecuru tahliye ettikten sonra dahi sorumlu olacağını kabul eder. Sadece kiralananın ait kültür, arsa ve bina vergileri kiraya veren tarafından ödenir.<sup>302</sup>

**3.5** Kiracı hiçbir koşulda kiraya verenden tazminat talep edemez.<sup>331</sup>

**3.6** Kiracı, sözleşmenin sona ermesi halinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları gidecektir.<sup>334</sup>

**3.7 Güvence bedeli:** Kiracı üç aylık kira bedeli güvence bedeli verecektir. Güvence bedeli, herhangi bir ihtar veya ihbar bildirimine gerek olmadan, kira başlangıç tarihini izleyen doksan gün içerisinde kiracı tarafından kanuna uygun şekilde ödenecektir. Güvence bedelinin belirlenen süre içerisinde ödenmemesi, süre sonuna kadar olan süre içerisinde açılacak tahliye davası için ihtar ve ihbara gerek olmadan temerrüt sebebidir. Bu kural uzayan kira dönemlerinde, sözleşmede belirlenen güvence bedeline "artış" maddesi uygulanması ile oluşacak güvence bedeli farkı, uzayan dönem kira başlangıç tarihini izleyen bir aylık süre içerisinde ek güvence bedeli olarak kanunun öngördüğü şekilde ödenecektir. Verilen bir aylık sürede ödenmemesi durumunda ise dönem sonuna kadar açılacak tahliye davası için temerrüt sebebi olacaktır. Kiraya veren tarafından, güvence bedelinin geri ödenmesinde herhangi bir fark veya faiz ödenmez.<sup>342</sup>

**3.8.** 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 süresi içerisinde tahakkuk edecek, elektrik, su, doğalgaz, aidat vs. tüm giderlerden kiracı sorumlu olacaktır.

**3.9.** 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. 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 güvence bedelinin zarar, ziyanı karşılamaması durumunda, kiracı güvence bedelini aşan zarar ve ziyanı ayrıca tazmin etmeyi ve "ceza" ödemeyi peşinen kabul, beyan ve taahhüt eder.

**3.10.** Kiracı mecurun yönetim planını, güvenlik tedbirlerini, işletme projesini, kira başlangıcında okumuştur, bilgisi dahilindedir, mevcut kurallara ve sonradan eklenen kurallara istisnasız uyacak, bu hususlardan doğacak yükümlülüklerini yerine getirecek ve kiraya vereni, kiralanan ile ilgili gelişmelerden zamanında haberdar edecektir. Aksi halde gelecek zararlarından kendisi sorumlu olacaktır. Kiracı kiralanan bağımsız bölümün bulunduğu yapıdaki ortak alanlara kiraya verenin yazılı onayı olmaksızın müdahalede bulunamaz, kullanamaz.

**3.11. Artış:** Mecurun kira bedeli "Asgari Ücrete" bağlı olacak, kira başlangıç tarihine veya kira süresine bakılmaksızın "Asgari Ücrete" yapılacak olan her artışa bağlı olarak, "Asgari Ücret" artış oranında artırılacaktır. "Asgari Ücrette" artış olduğu her durumda, kira dönemi süre sonuna kadar olan fark hesap edilerek, artışın Resmî Gazete 'de yürürlüğe girdiği tarih itibarı ile kiraya verene ödenecektir. Kira bedeli farkı zamanında ödenmezse temerrüt oluşur, ödenmeyen miktara işbu sözleşmeyle belirlenen temerrüt faizi oranında fark eklenerek ödenecektir. Zamanında ödenmeyen farkın sonradan ödenmesi, ihbar ve ihtara gerek olmadan kiraya veren tarafından ihtirazi kayıtlı alınmış kabul edilecektir. Her hâlükkârda artış oranı TÜİK 'in açıkladığı, on iki aylık ortalamalara göre TÜFE değişim oranının altında olmayacaktır. Her beş yıllık süre sonunda piyasa şartlarına göre kira artışı TÜFE 'den bağımsız yeniden belirlenecektir.<sup>344</sup>

*mehmet altınkaya*

*Okudum*

Kiraya Veren

Kiracı

Şahit

#### MADDE 4 - DİĞER

**4.1. Mücbir Sebep:** Doğal afet veya ülkenin dahil olduğu savaşın mücbir sebep kabul edilebilmesi ancak ilgili Bakanlık tarafından bu hususun mücbir sebep olarak ilan edilmesi halinde, belirlediği süre boyunca mümkündür. Taşınmazda meydana gelebilecek yangın, su basması, tahribat vb. hallerden doğan zarar ve ziyan kiracı tarafından tazmin edilecektir.

**4.2. Şahit:** Şahit, sözleşmeyi imzalayan kişinin sözleşmede adı geçen kişi olduğuna ve işbu sözleşmeyi yanında imzaladığına 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 birlikte şahsi olarak, işbu sözleşme kapsamında ve varsa uzayan dönemlerde de tahakkuk edebilecek her türlü ödemeden de şahsen müteselsil sorumlu olacağını kabul, taahhüt ve beyan etmiştir.

#### MADDE 5 – ÖZEL ŞARTLAR

**5.1.** Kiralanan yer 100 m2 çatılı işyeridir. Yazıhane, tuvalet ve lavabo vardır. Elektrik ve su abonesi ortak kullanımlı olup EK SÖZLEŞME ile kullanım şartları belirlenmiştir.

**5.2.**

*İşbu akitteki bilgilerin doğruluğunu ve sözleşmenin tüm şartlarına uyacağımı, uyuşmazlıkların çözümü için Tokat Adliyesi Mahkeme ve İcra Dairelerinin salâhiyetini peşinen kabul ettiğimi, işbu sözleşmeyi okuduktan sonra hür irademle imzaladığımı, beyan, kabul ve taahhüt ederim.*

*[Signature]*  
Kiraya Veren

*[Signature]*  
Okudum  
8/8  
Kiracı

Şahit