

BELİRLİ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİ

30 Mart 2023, Tokat

Sözleşmenin Düzenleme

Tarihi : No: SNF-02-20230330-081

Kiraya Veren

Adı Soyadı : TC Kimlik No :

Kiracı

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

Kiralanın

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

Kiranın

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 sözleşme tarihinde peşin olarak banka hesabına yatırılacaktır

Kira 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 süreli ve kararlaştırılan sürenin sonunda herhangi bir bildirim olmaksızın, sözleşmeden doğan haklar saklı kalmak şartıyla sona erer. Süre sonunda taraflar anlaşmayı devam ettirmek isterlerse, kira bedeli güncellenerek sözleşme yenilenir.

MADDE 2 – TAŞINMAZDA YAPILACAK İŞ : Kiracı, kiraladığı taşınmazı işyeri olarak yukarıda belirtilen amaçla kullanacaktır. Kiracı mevcut işinden başka herhangi bir işle iştirak etmek istese, kiraya verenin yazılı onayını alacaktır. Kiraya verenin izin vermemesi halinde, kiracı hakkın kötüye kullanıldığı iddiasında bulunamaz, zarar ziyan talep edemez. Aksi sözleşmeye aykırılık teşkil eder ve her tarafı fesih sebebidir.

MADDE 3 – MECURUN DURUMU :

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

3.2. Kiracı, kiralananı kendi malı gibi kullanmaya, evsaf ve meziyetlerini şöret ve itibarını kaybetmesine meydan vermemeye ve etrafında meskun diğer kiracı/maliklere karşı özenli davranmaya mecburdur.

3.3. İşbu sözleşme aynı zamanda teslim tutanağı hükmünde olup, kiracı kiralananı sağlam, ayıpsız ve eksiksiz olarak teslim aldığını kabul ederek işbu sözleşmeyi imzalamıştır. Taşınmazda bulunan tuvalet, lavabo vb. malzemeler kiracıya sağlam olarak teslim edilmiştir ve kira bitiminde kiracı bu malzemeleri sağlam ve eksiksiz olarak teslim etmekle yükümlüdür. Malzemelerde hasar oluşması durumunda kiracı ödemekle yükümlüdür. Mecurun kullanılması sırasında oluşabilecek her türlü arıza, hasar vb. giderler kiracıya aittir. Kiracının, mecurun teslimi sonrası, kendi ihtiyaçları doğrultusunda ortaya çıkabilecek ve eksik olarak tanımlayacağı şeylerin sorumluluğu kiracıya aittir.

MADDE 4 - KIRALANANDA YENİLİK VE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI :

4.1. Kiraya veren, kiralanda, kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyen ve kiracıdan kablanması

Kiraya Veren

KIRACI
Meral KİPEL
246 3555 1720

Şahit

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

4.2. Kiracı kiralanan her türlü tadilat, değişiklik ve dekorasyonu kiraya verenin yazılı onayı olmaksızın yapamaz. 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.

4.3. Kiracı, taşınmazda bir değişiklik yapmak isterse bu ek bir sözleşme ile belirlenmelidir. Kiracı, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralanan ortaya çıkabilecek değer artışının karşılığını isteyemez. İzin verilen, bçya, badana, tamirat, tadilat, tefrişat veya kiracının kullanım amacı doğrultusunda mecur üzerine veya içerisine yapacağı baraka, kulübe, yazıhane vb. 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, tahliye zamanı alıp götüremez, sökmez. Aksi bir sözleşme ile kararlaştırılmıyorsa, Kiracı, kira bitiminde yaptığı bu tip imalatları sökmez, kıramaz. Kiracı bu tip imalatları sağlam olarak kiraya verene teslim etmekle yükümlüdür.

4.4. Kira sözleşmesinin sona erdirilmesi halinde kiralanan üzerinde yapılmış olan her türlü tadilat ve değişiklik, kiraya veren tarafından tamamı 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 - KİRA 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 isteyeemez.

5.1.2. Normal veya mücbir bir sebeple, mecur kullanılsa veya sınırlı olarak kullanılsa bile kiracı, kira bedelini 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 getirmede kiraya veren adına tahakkuk edecek olan ceza, faiz ve gecikme zamlarından sorumlu olacaktır. Kiralanana ait, kültür, arsa, bina vergileri kiraya veren tarafından öder.

5.3. Ödeme: Kiracı, kira bedelini (kira bedeli aylık ödemeli yapılacaksa 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 ödememin zamanında ödenmemesi durumunda, müteakip bonolarda muacceliyet 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.

5.4. Yıllık Artış: Yıllık artış oranı yıllık TÜFE bazında yapılacaktır.

MADDE 7 - KİRA HARİCİ GİDER VE ÖDEMELER

7.1. 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. 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 kullanımı ve kira süresinin bitiminde boşaltılması sırasında üçüncü şahıslara vereceği zararlar da dahil olmak üzere her türlü zarar ve ziyandan mübhasıran sorumludur. Tahliye anında doğmuş ve/veya doğacak herhangi bir zarar ve ziyan kiracının onay ya da izni aranmaksızın kiraya veren tarafından karşılanarak varsa depozitodan mahsup edilebilir. Ancak verilen depozitonun zarar, ziyanı karşılamaması durumunda, kiracı depozitoyu aşan zarar ve ziyanı ayrıca tazmin etmeyi peşinen kabul, beyan ve taahhüt eder.

KİRAYA VEREN
[Signature]

KİRALI
Mandal KİPEL
246 3555 1720

ŞAHİT

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

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

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

MADDE 9-SÖZLEŞMENİN FESHİ, ERKEN TAHLİYE:

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

9.2. 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.

9.3. Kiracı Borçlar Kanunu'nun öngördüğü herhangi bir tahliye sebebi gerçekleştiği halde ve/veya işbu sözleşmeye bağlı olarak kiralanayı 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 ceza şart ödemeyi ayrıca kabul ve taahhüt eder.

9.4. İşbu sözleşmenin herhangi bir maddesinin ihlali ile sözleşme hakları saklı kalmak şartıyla, sözleşme fesih edilir ve kiracı mecuru hiçbir ihtara gerek kalmadan boşaltmayı kabul ve taahhüt etmiştir.

MADDE 10- Kiracının iflası ve ölümü: Kiracı iflas eder veya ölürse, 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, mirasçılarla yeni bir sözleşme yapma hakkını tek taraflı olarak kullanabilir. Yeni bir anlaşma yapılmaması durumunda, mirasçılar, kiralanayı, bedeli ödenmişse kira bitim tarihine kadar, aksi takdirde derhal boşaltmakla yükümlüdür. Mirasçıların kiralanayı boşaltmakla ilgili herhangi bir girişimde bulunmaması durumunda kiracının, kiralananın üzerindeki malları bir yediyemine 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 kiralanayı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Kiralananın, kiracının isteği ile boşaltılması durumunda, mecur, taraflar arasında yapılan bir teslim tutanağı ile geri verilecektir. Teslim tutanağının düzenlenmemesi, kiranın devam ettiğini gösterir. Kiracı, sözleşme sona erse dahi, sözleşmeye aykırı kullanımdan doğacak zararları gidermekle yükümlüdür.

MADDE 12 - Kiralananın gözden geçirilmesi ve kiracıya 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 belirlenemeyecek olan eksikliklerin ve ayıpların varlığı halinde, kiracının sorumluluğu devam eder. Kiraya veren, bu tür eksiklikleri ve ayıpları belirlediğinde, kiracıya hemen yazılı olarak bildirmek zorundadır.

MADDE 13 - Tahliye : Önceki yıl yapılan sözleşmenin devamı niteliğinde olan işbu sözleşme ile kiracı halen tahlii halinde bulunan taşınmazı; sözleşme bitim tarihinde, işbu sözleşmenin şartlarına bağlı olarak, hiçbir kanuni merasime, ihtar ve protesto keş desine, cevap itasına, tebliğ ve tebellüğe, herhangi bir ihtar ve hiçbir hüküm istisnasına ve mahkemeden karar almaya hacet kalmaksızın kayıtsız ve şartsız olarak boşaltmayı kesin olarak, hür iradesiyle beyar, kabul ve taahhüt etmiştir. Gününde tahliye edemediği veya etmediği takdirde, Kiracı tahliye hakkının doğduğu tarihten itibaren geçen her gün için aylık kira bedelinin % 10'u oranında ceza şart ödemeyi ayrıca kabul ve taahhüt eder. Kiraya veren veya yetkili kanuni vekili tarafından aleyhine

KIRAYA VEREN

KIRACI

SAHİT

Meral KİPEL

246 3055 1770

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 şahsen kendisi tarafından karşılanacağını şimdiden kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

Madde 14 - TEBLİGAT ADRESİ

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

Madde 15- SÖZLEŞMENİN BÜTÜNLÜĞÜ

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

15.2. İşbu sözleşmenin herhangi bir hükmünün 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 diğer hükümlerini etkilemez ve bu hükümler geçerliliği devam eder ve taraflar üzerinde aynı şekilde bağlayıcı olur.

Madde 16 - MÜCBİR SEBEP

Deprem veya ülkenin dahil olduğu savaşın mücbir sebep kabul edilebilmesi ancak Bayındırlık 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, tahribat vb. hallerden doğan zarar ve ziyan kiracı tarafından tazmin edilecektir.

Madde 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 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.

Madde 19 - YETKİLİ MAHKEME

İşbu sözleşmenin uygulanmasından doğacak uyuşmazlıkların çözümü için Tokat Adliyesi Mahkeme ve İcra daireleri yetkilidir. Taraflar işbu sözleşmedeki yükümlülükleri zamanında yerine getirmeyi taahhüt eder. Bu kira sözleşmesinde belirtilmemiş hususlar hakkında kat mülkiyeti kanunları, borçlar kanunu ve gayri menkul kiralama 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 bölümleri aynı şekliyle 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 onarım işlerine, bu şartlar dahilinde, kiraya veren tarafından izin verilmiştir.

MADDE 21 - YÜRÜRLÜK

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

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

KIRACI VEREN

KIRACI
Mandal KİPEL
246 3555 1720

ŞAHİT