

BELİRSİZ SÜRELİ KİRA SÖZLEŞMESİ

Tokat, 29 Eylül 2023

Sözleşme Düzenleme Tarihi-No : 29-09-2023 - 087-20230930-SNYA-021

Kiraya Veren Adı Soyadı-TC : Ali Umut DALCI - 363 1660 3468

Kiracı Adı Soyadı-TC-Tel-Adres : METİN ÇELİK - 374 7156 5288 - 0545 243 50 40

Doğancı Bağları Mah. 1.Cad. No:8 TOKAT

Kiralananın Cinsi - Kullanım Amacı-Adres : İş yeri - Oto Tamirhane

Yeni yurt Mah. İsmail Altıngöve Cad. No:21/G TOKAT

Tapu Ada/Parsel - Abone Elektrik/Su : 1245/1 - -/-

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

Kira Bedeli Stopaj Vergisi Hariç (Net On iki aylık) : 96,000.00 TL - (Doksan Altı 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, taşınmazın kiralanması, teslimi, kira miktar ve ödemeleri, kullanım şartları, tahliyesi ile tarafların karşılıklı yükümlülüklerinin belirlenmesidir. İşbu sözleşme belirsiz sürelidir ve her altı aylık dönem bitiminden üç ay öncesi bildirimle sona erer.³⁰⁰⁻²⁷

MADDE 2 - KİRALANANIN DURUMU

2.1. İşbu sözleşme aynı zamanda teslim tutanağıdır ve 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, yan giderler ve benzeri yükümlülükler kiracı katlanır. Kiracı, kanuni süresinde vergi, harç vb. mükellefiyetlerini yerine getirmediği takdirde kiraya veren adına tahakkuk edebilecek olan ceza, faiz, tazminat 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 ilk kira döneminde peşin olarak, uzama durumunda da kira başlangıç tarihinden 15 gün öncesinde 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, 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.



METİN ÇELİK - 374 7156 5288

Kiraya Veren

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.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 KİRAÇI: Kiracı, yazılı rıza olmadıkça, kiralananı kısmen veya tamamen gerçek ve/veya tüzel kişilere devredemez, terk edemez, kullanıramaz, 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 zorundadır.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. Devreden kiracıya devrettiği tarih itibarı ile kalan kira bedeli iade edilir. 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 kullanılsa 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 01 Ocak- 30 Haziran tarihleri arasında, üç ay önceden noterden bildirim yaparak ve tahliye tarihini izleyen üç aylık kira bedelini de kiraya verene peşin ödeyerek kiralananı tahliye edebilir. Tahliye sonrası ödemesi yapılan 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 kiranın devam etmesine yönelik istekleri, bu sözleşmeye bağlı olarak

Kiraya Veren

METİN ÇELİK – 374 7156 5288

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. Üç ay içinde mirasçıların tahliye ile ilgili herhangi bir girişimde bulunmaması durumunda kiracının malları bir yedi emine teslim edilir. Sözleşmesi tek taraflı olarak fesh 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 vereni, kiralanan ile ilgili gelişmelerden zamanında haberdar edecektir. Aksi halde gelecek gelecekte zararlarından 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.

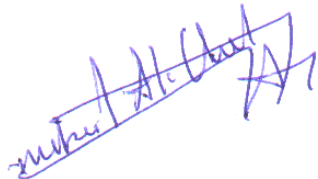
17.3. Ceza: Kiracı ceza durumunun olduğu tarihten itibaren geçen her gün için, yıllık kira bedelinin yüzde biri oranında ayrıca günlük ceza bedeli ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

17.4. Önceki yıl yapılan sözleşmeye ek olarak yapılan işbu 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 istisaline 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 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 uyacağımı, uyuşmazlıkların çözümü için Tokat Adliyesi Mahkeme ve İcra dairelerinin salahiyetini peşinen kabul ettiğimi, işbu sözleşmeyi okuduktan sonra hür irademle imzaladığımı, beyan, kabul ve taahhüt ederim.



METİN ÇELİK – 374 7156 5288

