

ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ (DÜKKÂN VE OFİS)

Sözleşme No: [] Düzenleme yeri ve tarihi: [İL], [GG.AA.YYYY]

Kiralananın adresi	[MAHALLE], [CADDE/SOKAK], No: [], [Zemin kat dükkân / [] . kat ofis], [İLÇE]/[İL]
Tapu bilgileri ve nitelik	Ada [] Parsel [] Bağımsız bölüm [] — tapuda niteliği: [dükkân / ofis / işyeri], brüt [] m ²
Kiraya veren	[AD SOYAD / ŞİRKET UNVANI] — T.C. / Vergi No: [] — Adres: []
Kiracı	[ŞİRKET UNVANI] — Vergi Dairesi/No: [] — MERSİS No: [] — Adres: [] — Temsilci: [AD SOYAD, sıfatı]
Başlangıç tarihi ve süre	[GG.AA.YYYY] — [üç (3)] yıl
Aylık kira bedeli	Net [] TL / Brüt [] TL (KDV ve stopaj durumu Madde 4'te)
Ödeme şekli	Her ayın en geç [5]. günü, [IBAN] hesabına
Güvence bedeli	[] TL — [üç] aylık kira karşılığı
Kullanım amacı	[Perakende giyim mağazası / mimarlık ofisi / ...] — bu amaç dışında kullanılamaz
Teslim durumu	[Boş dükkân, sıvalı-boyalı, elektrik ve su tesisatı çalışır; tezgâh ve raf yok]

SÖZLEŞME HÜKÜMLERİ

Madde 1 — Konu ve kullanım amacı

Kiraya veren, yukarıda yazılı çatılı işyerini yalnızca [faaliyet alanı] amacıyla kullanılmak üzere kiracıya kiralamıştır. Kiracı, kiraya verenin yazılı izni olmadan faaliyet konusunu değiştiremez; gürültü, koku, duman veya yoğun yük trafiği yaratan, binanın niteliğiyle bağdaşmayan bir faaliyet yürütemez.

Madde 2 — Süre ve uzama

Sözleşme [üç] yıl sürelidir. Kiracı, sürenin bitiminden en az on beş gün önce yazılı bildirimde bulunmadıkça sözleşme aynı koşullarla birer yıl uzar. Kiraya veren sürenin dolmasına dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez; on yıllık uzama süresinin dolmasından sonra kanunda öngörülen üç aylık bildirimle sona erdirmeye hakkı saklıdır.

Madde 3 — Kira bedeli ve artış

Kira bedeli her ayın en geç [5]. günü banka hesabına ödenir; işyeri kira ödemelerinin tutarına bakılmaksızın banka veya PTT aracılığıyla yapılması vergi mevzuatı gereği zorunludur. Yenilenen dönemlerde artış, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçemez. Beş yılın sonunda bedelin yeniden belirlenmesine ilişkin kanuni hükümler saklıdır.

Madde 4 — Stopaj ve KDV

Kiraya veren gerçek kişi ise kiracı, brüt kira bedeli üzerinden gelir vergisi tevkifatını yapar ve vergi dairesine yatırır; kiraya verene net tutar ödenir. Tevkifat oranındaki yasal değişiklikler brüt bedele yansır. Kiraya veren, kiralananı ticari işletmesine dâhil etmiş bir mükellef ya da şirket ise kira bedeline katma değer vergisi eklenir ve fatura düzenlenir. Bu maddede [uygulanacak seçenek] geçerlidir.

Madde 5 — Güvence bedeli

Kiracı, [üç] aylık kira bedeli tutarındaki güvenceyi vadeli tasarruf hesabına yatırır veya aynı tutarda kesin ve süresiz banka teminat mektubu verir. Güvence; kira, yan gider ve hasar alacaklarının teminatıdır, kira yerine kullanılamaz. Kira bedelindeki artışlar oranında kiracı, kiraya verenin yazılı talebi üzerine güvenceyi tamamlar.

Madde 6 — Ruhsat, izin ve faaliyete ilişkin sorumluluk

İşyeri açma ve çalışma ruhsatı, vergi levhası, meslek odası kaydı, işletme ile ilgili tüm izin ve belgeler kiracı tarafından kendi adına alınır ve giderleri kiracıya aittir. Kiraya veren, ruhsat işlemleri için tapu örneği, muvafakat ve benzeri belgeleri kiracıya makul sürede verir. Kiralananın tapudaki niteliği ile yönetim planının bu faaliyete elverişli olduğu kiraya veren tarafından beyan edilmiştir; ruhsatın kiracıdan kaynaklanmayan bir sebeple alınamaması hâlinde kiracı sözleşmeden dönebilir ve güvence bedelini geri alır.

Madde 7 — Tadilat, dekorasyon ve eski hale getirme

Kiracı, faaliyeti için gerekli iç dekorasyon ve tadilatı kiraya verenin yazılı onayı ile ve onaylı projeye uygun olarak yapar. Taşıyıcı sisteme, ortak tesisata ve dış cepheye müdahale edilemez. Tahliyede kiracı, dilerse söküp götürebileceği eşyayı alır; kiraya verenin yazılı onayıyla yapılan sabit tadilat için kiracı, aksine yazılı anlaşma olmadıkça değer artışı tazminatı isteyemez ve kiraya veren de eski hale getirilmesini talep edemez. Onaysız yapılan tadilatın eski hale getirme gideri kiracıya aittir.

Madde 8 — Tabela ve reklam

Kiracı, kiralananın cephesine ve yönetim planının izin verdiği ortak alanlara faaliyetini gösteren tabela asabilir; belediye ilan ve reklam vergisi ile tabela izin giderleri kiracıya aittir. Tabela, binanın statik yapısına zarar vermeyecek biçimde monte edilir ve tahliyede sökülerek cephe eski hâline getirilir.

Madde 9 — Giderler, aidat ve vergiler

Elektrik, su, doğalgaz, internet, çöp toplama, işyeri aidatı ve ortak alan giderleri kiracıya; emlak vergisi, bina sigortası, zorunlu deprem sigortası ve binaya yönelik yatırım niteliğindeki giderler kiraya verene aittir. Kiracı, işletmesiyle ilgili çevre temizlik vergisi ve benzeri yükümlülükleri kendisi yerine getirir.

Madde 10 — Sigorta

Kiracı, kiralananındaki eşya ve stoklarını yangın, su baskını ve hırsızlığa karşı; üçüncü kişilere verebileceği zararları ise işyeri üçüncü şahıs mali mesuliyet sigortasıyla sigortalatır ve poliçe örneğini kiraya verene verir. Kiracının faaliyetinden kaynaklanan bir olay yüzünden bina sigortasının primi artarsa artan kısım kiracıya aittir.

Madde 11 — Bakım ve onarım

Olağan kullanımdan doğan küçük bakım ve onarımlar, kepenk ve vitrin camı, kapı kilidi, iç aydınlatma, klima bakımı kiracıya; çatı, dış cephe, ana tesisat ve yapıya ilişkin esaslı onarımlar kiraya verene aittir. Kiracı, esaslı onarım gerektiren ayıbbı derhâl yazılı bildirir.

Madde 12 — Kira ilişkisinin devri ve alt kira

Kiracı, kiraya verenin yazılı rızası olmadan kiralananı alt kiraya veremez ve kira ilişkisini devredemez. Kiraya veren, kira ilişkisinin devri için rızayı haklı sebep olmadıkça vermekten kaçınmaz. Devir hâlinde devralan, kiracının yerine geçer; devreden kiracı, kira süresinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumludur.

Kiracı şirketin ortaklık yapısında kontrolün el değiştirmesi, kiraya verene on beş gün içinde bildirilir; bu değişiklik tek başına fesih sebebi değildir.

Madde 13 — Çalışma saatleri ve ortak alanlar

Kiracı, binanın ya da alışveriş merkezinin yönetim planındaki çalışma saatlerine, yükleme-boşaltma kurallarına ve ortak alan kullanım kurallarına uyar. Ortak alanlarda ürün sergileme yalnızca yönetim izni ile mümkündür.

Madde 14 — Temerrüt

Kiracı, muaccel kira bedelini veya yan gideri ödemezse kiraya veren yazılı bildirimle en az otuz günlük süre verir ve bu sürede ödeme yapılmazsa sözleşmeyi feshedebilir. Kira bedelinin ödenmemesi hâlinde ceza koşulu veya sonraki kiralara muaccel olacağına ilişkin kayıt bu sözleşmede yoktur.

Madde 15 — Fesih, erken tahliye ve önemli sebep

Fesih bildirimleri yazılı yapılır. Kiracı, süreye uymadan tahliye ederse kiralananın benzer koşullarla yeniden kiraya verilebileceği makul süre boyunca kira borcu devam eder. Kira ilişkisinin sürdürülmesini taraflardan biri için çekilmez hâle getiren önemli bir sebep ortaya çıkarsa taraf, kanuni bildirim süresine uyararak sözleşmeyi feshedebilir; parasal sonuçlar hâkim tarafından belirlenir.

Madde 16 — Geri verme

Kiracı, sözleşme sona erdiğinde kiralananı boşaltılmış, temizlenmiş, tabelası sökülmüş ve onaysız tadilatı giderilmiş olarak geri verir. Kiraya veren, kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri geri verme sırasında hemen yazılı olarak bildirir. Elektrik, su ve doğalgaz aboneliklerinin borçsuz kapatıldığı belgelenir.

Madde 17 — Damga vergisi

Bu sözleşmenin damga vergisi, sözleşme süresine göre hesaplanan toplam kira bedeli üzerinden binde 1,89 oranında hesaplanır ve [kiracı / taraflarca eşit olarak] ödenir. Kefil eklenmesi hâlinde kefalet şerhi ayrıca vergiye tabidir.

Madde 18 — Tebligat ve uyuşmazlık

Tarafların yukarıdaki adresleri tebligat adresidir; kiracı için kiralananın adresi de tebligat adresidir. Uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması dava şartıdır; ilamsız icra yoluyla tahliye bu kuralın dışındadır. Tarafların her ikisi de tacir ise [İL] mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir; aksi hâde yetki kanuni kurallara göre belirlenir.

Madde 19 — Nüsha

On dokuz maddeden oluşan bu sözleşme iki nüsha düzenlenmiş, [GG.AA.YYYY] tarihinde imzalanmıştır. Kiracı şirket adına imza atan temsilcinin yetki belgesi ve imza sirküleri sözleşmeye eklenmiştir.

EK 1 — TESLİM TUTANAĞI VE ONAYLI TADİLAT LİSTESİ

Teslim tarihi: [] — Kiralananın durumu: [] — Sayaç endeksleri: elektrik [] su [] doğalgaz []

Kiraya verenin onayladığı tadilat kalemleri: [asma tavan / vitrin / bölme duvar / ...] — Tahliye: [yerinde kalacak / sökülecek]

Ekli belgeler: tapu örneği, kiracı imza sirküleri, vergi levhası, ticaret sicil gazetesini örneği

KİRAYA VEREN

KİRACI (yetkili temsilci, kaşe ve imza)

Ad Soyad:

Ad Soyad:

İmza:

İmza:

Bu belge www.ferhatsatan.com adresinde yayımlanan “Gayrimenkul Kira Sözleşmesi Örnekleri” yazısının ekidir. Örnek niteliğindedir; köşeli parantez içindeki alanlar somut duruma göre doldurulmalı, gerekmeyen seçenekler silinmelidir. Hukuki tavsiye yerine geçmez.