

ALT KİRA SÖZLEŞMESİ (ASIL KİRAYA VERENİN YAZILI RIZASIYLA)

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

Asıl kiraya veren (malik)	[AD SOYAD] — Adres: [] — Rıza tarihi: [GG.AA.YYYY], Ek 1
Alt kiraya veren (asıl kiracı)	[AD SOYAD / UNVAN] — T.C./Vergi No: [] — Adres: []
Alt kiracı	[AD SOYAD / UNVAN] — T.C./Vergi No: [] — Adres: []
Asıl kira sözleşmesi	[GG.AA.YYYY] tarihli, [] yıl süreli sözleşme; bitiş tarihi [GG.AA.YYYY]
Alt kira konu bölüm	[Adres] — []. kattaki [] m ² oda / dükkânın [] m ² bölümü; krokisi Ek 2’de
Alt kira başlangıcı ve süresi	[GG.AA.YYYY] — [] ay; asıl sözleşmenin bitiş tarihini aşamaz
Aylık alt kira bedeli	[] TL — ödeme: her ayın []. günü [IBAN] hesabına
Güvence bedeli	[] TL
Kullanım amacı	[Ofis / konut odası / ...]

SÖZLEŞME HÜKÜMLERİ

Madde 1 — Konu ve asıl kiraya verenin rızası

Alt kiraya veren, [adres]’teki taşınmazı asıl kiraya verenden [GG.AA.YYYY] tarihli sözleşmeyle kiralamış olup, bu taşınmazın Ek 2’deki krokide gösterilen bölümünü asıl kiraya verenin Ek 1’deki yazılı rızasına dayanarak alt kiracıya kiralamıştır. Asıl kiraya verenin rızası bu sözleşmenin ayrılmaz parçasıdır; rıza yoksa veya geri alınırsa bu sözleşme kurulmuş sayılmaz.

Madde 2 — Alt kiranın asıl kiraya bağlılığı

Alt kira ilişkisi asıl kira sözleşmesine bağlıdır. Asıl kira sözleşmesi hangi sebeple olursa olsun sona erdiğinde alt kira sözleşmesi de kendiliğinden sona erer; alt kiracı, asıl kiraya verene karşı kiralananı boşaltmakla yükümlüdür ve bu sona erme için alt kiraya verenden tazminat isteyemez, alt kiraya verenin kusuru varsa bu hak saklıdır. Alt kiracı, asıl sözleşmenin bir örneğini okuduğunu ve koşullarını bildiğini kabul eder.

Madde 3 — Süre

Alt kira, [GG.AA.YYYY] tarihinde başlar ve [GG.AA.YYYY] tarihinde sona erer; bu tarih asıl sözleşmenin bitiş tarihini aşamaz. Asıl sözleşmenin uzaması hâlinde alt kira, tarafların yazılı anlaşmasıyla aynı süre için uzatılabilir.

Madde 4 — Kullanım biçimi ve sınırı

Alt kiracı, kiralanan bölümü yalnızca [amaç] için ve asıl kira sözleşmesinde asıl kiracıya tanınan kullanım biçimini aşmayacak şekilde kullanır. Alt kiracının kiralananı asıl sözleşmede tanınandan başka biçimde kullanması hâlinde alt kiraya veren asıl kiraya verene karşı sorumlu olur; asıl kiraya veren, kiracısına karşı sahip olduğu hakları doğrudan alt kiracıya karşı da kullanabilir.

Madde 5 — Ortak alanlar

Alt kiracı; giriş, koridor, mutfak, tuvalet, toplantı odası ve internet altyapısı gibi ortak alan ve hizmetleri Ek 2’de belirtilen sınırlar içinde kullanır. Ortak alanların temizlik ve düzeninden taraflar birlikte sorumludur.

Madde 6 — Kira bedeli ve artış

Alt kira bedeli her ayın []. günü banka hesabına ödenir. Yenilenen dönemde artış, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını aşamaz. Alt kiraya veren gerçek kişi ve alt kiracı vergi mükellefi ise tevkifat hükümleri uygulanır.

Madde 7 — Giderler

Elektrik, su, doğalgaz, internet ve aidat giderleri, kiralanan bölümün toplam alana oranı olan yüzde [] nispetinde alt kiracıya yansıtılır; alt kiraya veren her ay fatura örneklerini paylaşır. Ayrı sayaç bulunan giderler doğrudan alt kiracıya aittir.

Madde 8 — Güvence bedeli

Alt kiracı [] TL güvence bedeli verir; bu tutar üç aylık kira bedelini aşamaz ve alt kiraya verenin onayı olmadan çekilmemek üzere vadeli hesaba yatırılır. Güvence, alt kira alacağı ve alt kiracının sorumlu olduğu hasar dışında hiçbir borca mahsup edilemez.

Madde 9 — Alt kiracının alt kira ve devir yasağı

Alt kiracı, kiralanan bölümü başkasına kiralayamaz, kullanım hakkını devredemez, ilan platformlarında kiralık olarak gösteremez.

Madde 10 — Bakım, onarım ve değişiklik

Küçük bakım ve onarım alt kiracıya aittir. Esaslı onarım ihtiyacı alt kiraya verene bildirilir; alt kiraya veren de asıl kiraya verene bildirir. Alt kiracı, asıl kiraya verenin ve alt kiraya verenin yazılı rızası olmadan kiralanda değişiklik yapamaz.

Madde 11 — Hapis hakkı bilgilendirmesi

Alt kiracı, asıl kiraya verenin kanundan doğan hapis hakkının, alt kiracının asıl kiracıya olan kira borcunu aşmamak üzere, alt kiracının kiralanan getirdiği taşınırları da kapsayabileceği konusunda bilgilendirilmiştir.

Madde 12 — Temerrüt

Alt kiracı, muaccel bedeli ödemezse alt kiraya veren yazılı bildirimle konut ve çatılı işyeri kirasında en az otuz günlük süre verir; sürede ödeme yapılmazsa sözleşmeyi feshedebilir. Ceza koşulu ve muacceliyet kaydı öngörülmemiştir.

Madde 13 — Fesih ve geri verme

Fesih bildirimleri yazılı yapılır. Sözleşme sona erdiğinde alt kiracı, kiralanan bölümü teslim aldığı durumda ve boş olarak geri verir; alt kiraya veren eksiklikleri geri verme sırasında hemen yazılı bildirir.

Madde 14 — Tebligat, damga vergisi ve uyuşmazlık

Tarafların yukarıdaki adresleri tebligat adresidir. Sözleşme konut amaçlı ve gerçek kişiler arasında ise damga vergisinden istisnadır; işyeri amaçlı ise toplam kira bedeli üzerinden binde 1,89 damga vergisine tabidir. Uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması dava şartıdır.

Madde 15 — Nüsha

On beş madde ve iki ekten oluşan bu sözleşme üç nüsha düzenlenmiş, bir nüshası asıl kiraya verene bilgi için verilmiştir. Tarih: [GG.AA.YYYY]

EK 1 — ASIL KİRAYA VERENİN ALT KİRA RIZASI

Maliki olduğum [adres]’teki taşınmazı [GG.AA.YYYY] tarihli sözleşmeyle kiralayan kiracım [AD SOYAD]’ın, taşınmazın [tamamını / ... m² bölümünü], [amaç] için, [GG.AA.YYYY] tarihine kadar [ALT KİRACI AD SOYAD]’a alt kiraya vermesine rıza gösteriyorum. Bu rıza, asıl kira sözleşmesinden doğan haklarımı ve kiracımın bana karşı sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

Asıl kiraya verenin adı soyadı, tarih ve imzası: []

EK 2 — KROKİ VE ORTAK ALAN KULLANIM DÜZENİ

Alt kiracıya özgülenen bölüm: [kroki üzerinde taralı alan] — [] m²

Ortak alanlar: [giriş, koridor, mutfak, tuvalet, toplantı odası] — kullanım saatleri ve kuralları: []

ALT KİRAYA VEREN (ASIL KİRACI)

ALT KİRACI

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.