

ARSA VE AÇIK ALAN KİRA SÖZLEŞMESİ (ÇATISIZ TAŞINMAZ: OTOPARK, DEPOLAMA, KONTEYNER)

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

Taşınmaz	[İL] ili, [İLÇE] ilçesi, [MAHALLE] mahallesi, [] ada [] parsel — [] m ² — tapu niteliği: [arsa / tarla / bahçe]
İmar durumu	[Konut alanı / ticaret alanı / imarsız] — belediye imar durum belgesi Ek 1’de
Kiraya veren (malik)	[AD SOYAD / UNVAN] — T.C./Vergi No: [] — Adres: []
Kiracı	[AD SOYAD / UNVAN] — T.C./Vergi No: [] — Adres: []
Başlangıç tarihi ve süre	[GG.AA.YYYY] — [iki (2)] yıl; sürenin sonunda kendiliğinden sona erer
Kira bedeli	Aylık [] TL / Yıllık [] TL — [aylık / üç aylık peşin] olarak [IBAN] hesabına
Güvence bedeli	[] TL
Kullanım amacı	[Açık otopark işletmesi / konteyner depolama / açık malzeme stok sahası] — yapı yapılmaksızın
Teslim durumu	Boş, çevrili [/ çevrilmemiş], üzerinde yapı bulunmayan

SÖZLEŞME HÜKÜMLERİ

Madde 1 — Konu

Kiraya veren, yukarıda ada ve parseli yazılı çatısız taşınmazı, yalnızca [amaç] olarak ve üzerine kalıcı yapı yapılmaksızın kullanılmak üzere kiracıya kiralamıştır. Taraflar, bu kiralamanın konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlere değil, kira sözleşmesinin genel hükümlerine tabi olduğunu bilmektedir.

Madde 2 — Süre ve sona erme

Sözleşme [iki] yıl sürelidir ve sürenin sonunda bildirim gerekmezken kendiliğinden sona erer. Sürenin sonunda taraflar açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse sözleşme belirsiz süreli hâle gelir; bu durumda taraflardan her biri, altı aylık kira döneminin sonu için üç aylık fesih bildirim süresine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Taraflar, süre sonunda sözleşmeyi yazılı ek protokolle uzatabilir.

Madde 3 — Kira bedeli, ödeme ve artış

Kira bedeli [aylık / üç aylık dönemler için peşin] olarak banka hesabına ödenir. Yenilenen her yılda kira bedeli, bir önceki yılın tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında artırılır; taraflar farklı bir oran ya da yöntemi de yazılı olarak kararlaştırabilir. Kiraya veren gerçek kişi ve kiracı vergi mükellefi ise kira ödemesinden gelir vergisi tevkifatı yapılır.

Madde 4 — Yapı yasağı ve geçici tesisler

Kiracı, taşınmaz üzerinde kalıcı yapı, temel, betonarme zemin, duvar ve benzeri inşaat yapamaz; yapı ruhsatı gerektiren hiçbir iş yürütemez. Konteyner, prefabrik kulübe, seyyar bariyer, kamera direği ve aydınlatma gibi sökülüp götürülebilir geçici tesisler, kiraya verenin yazılı onayıyla ve Ek 2’deki yerleşim planına uygun olarak kurulabilir. Onaysız kurulan tesis, kiraya verenin yazılı uyarısından itibaren on beş gün içinde kaldırılır; kaldırılmazsa kiraya veren masrafı kiracıya ait olmak üzere kaldırılabılır.

Madde 5 — İzinler ve ruhsatlar

Otopark işletme ruhsatı, belediye ve ilgili kurum izinleri, çevre ve iş güvenliği yükümlülükleri kiracıya aittir. Kiraya veren, izin başvuruları için tapu örneği ve muvafakatname verir. Taşınmazın imar durumu Ek 1’de kiracıya gösterilmiştir; kiracı, imar durumunu bilerek sözleşmeyi imzalamıştır.

Madde 6 — Çevre, güvenlik ve komşuluk

Kiracı, taşınmazı çevre kirliliğine yol açmayacak biçimde kullanır; hafriyat, atık ve tehlikeli madde depolayamaz; komşu parsellere zarar veremez; sınır ihlali yapamaz. Saha güvenliği, aydınlatma, çevre çiti ve kamera sistemi kiracıya aittir. Kiracının faaliyetinden dolayı kiraya verene kesilen idari para cezaları kiracıya rücu edilir.

Madde 7 — Vergiler ve giderler

Emlak vergisi kiraya verene; elektrik, su, çevre temizlik vergisi, ilan-reklam vergisi ve işletmeye ilişkin tüm giderler kiracıya aittir. Bu sözleşmenin damga vergisi, süreye göre hesaplanan toplam kira bedeli üzerinden binde 1,89 oranında hesaplanır ve [kiracı] tarafından ödenir.

Madde 8 — Güvence bedeli

Güvence bedeli banka hesabına yatırılır. Sözleşme sona erdiğinde taşınmazın boş, temiz ve teslim alındığı durumda geri verilmesinden sonra en geç on beş gün içinde iade edilir. Çatısız taşınmaz kiralarda güvence bedeli için kanuni üst sınır bulunmadığından tutar taraflarca serbestçe belirlenmiştir.

Madde 9 — Alt kira ve devir

Kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla taşınmazı kısmen alt kiraya verebilir; ancak taraflar bu sözleşmeyle alt kira ve kullanım hakkının devrini kiraya verenin yazılı iznine bağlamıştır. Kira ilişkisinin devri de kiraya verenin yazılı rızasına bağlıdır.

Madde 10 — Kiraya verenin taşınmazı satması

Kiraya veren, taşınmazı sözleşme süresi içinde satarsa yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Kiraya veren, satış hâlinde kiracıyı yazılı olarak bilgilendirir. Kiracının, bu sözleşmenin tapu kütüğüne şerh edilmesini istemesi hâlinde şerh giderleri kiracıya aittir.

Madde 11 — Temerrüt

Kiracı muaccel kira bedelini ödemezse kiraya veren, yazılı bildirimle en az on günlük süre verir; sürede ödeme yapılmazsa sözleşmeyi feshedebilir.

Madde 12 — Olağanüstü fesih

Kira ilişkisinin sürdürülmesini taraflardan biri için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığında taraf, yasal fesih bildirim süresine uyarak sözleşmeyi her zaman feshedebilir. Taşınmazın kamulaştırılması veya imar uygulamasıyla kullanımının imkânsız hâle gelmesi bu sebeplerdendir.

Madde 13 — Geri verme

Sözleşme sona erdiğinde kiracı, geçici tesisleri söker, atıkları kaldırır, zemini teslim aldığı hâle getirir ve taşınmazı boş olarak geri verir. Kiraya veren, kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri geri verme sırasında

hemen yazılı olarak bildirir. Sökülmeyen tesis ve kaldırılmayan malzeme, on beş günlük yazılı uyarıdan sonra kiracı hesabına kaldırılır.

Madde 14 — Tebligat ve uyuşmazlık

Tarafların yukarıdaki adresleri tebligat adresidir. Uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması dava şartıdır. Taraflar tacir ise [İL] mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir; aksi hâlde yetki kanuni kurallara göre belirlenir.

Madde 15 — Nüsha

On beş madde ve iki ekten oluşan bu sözleşme iki nüsha düzenlenmiş, [GG.AA.YYYY] tarihinde imzalanmıştır.

EK 1 — İMAR DURUM BELGESİ VE TAPU ÖRNEĞİ

[Belediye imar durum belgesi tarih/sayı: ...] — [Tapu kaydı örneği]

EK 2 — YERLEŞİM PLANI VE ONAYLI GEÇİCİ TESİSLER

Konteyner [] adet ([] m² her biri) — Kulübe [] adet — Çevre çiti [] m — Aydınlatma direği [] adet — Kamera [] adet

KİRAYA VEREN (MALİK)

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.