

# KİRA SÖZLEŞMESİ

## (İşyerleri İçin)

DAİRESİ	
Mahallesi	
Cadde/Sokağı	
Numarası	
Kiralananın Cinsi	
Kiralayan	
Kiralayanın T.C. Kimlik No	
Kiralayanın Adresi	
Kiracı	
Kiracının T.C. Kimlik No	
Kiracının Adresi	
Akdin Başlangıç Tarihi	
Akdin Süresi	
Aylık Kira Bedeli	
Yıllık Kira Bedeli	
Kira Bedelinin Ödeme Şekli	
Kiralananı Kullanım Şekli	
Kiralananın Durumu	Sağlam, tam ve kullanılmaya elverişlidir
Kiralananla Birlikte Teslim Edilen Demirbaşlar	..... marka kombi, elektrik (endeks.....), su (endeks.....) ve doğalgaz (endeks.....) sayaçları, su ve doğalgaz sayaçlarına ait kartlar ve kiralananın apartman kapısı ve daire kapısının ikişer adet anahtarı.

(imza)

(imza)

(imza)

## GENEL KOŞULLAR

- 1.Kiracı, kiralananı özenle kullanmak zorundadır.
- 2.Kiracı, kiralanda ve çevrede oturanlara iyi niyet kuralları içinde davranmaya zorunludur.
- 3.Kiracı, kiralananı kısmen veya tamamen üçüncü kişilere kiralayamaz, alt kiraya veremez; devir ve temlik edemez.
- 4.Kiracı, kiralayanın yazılı izni olmadıkça, kiralanda değişiklik yapamaz; aksi halde, doğacak zararı karşılamak zorundadır.
- 5.Üçüncü kişilerin kiralanan üzerinde hak iddia etmeleri halinde, kiracı, durumu derhal kiralayana haber vermek zorundadır.
- 6.Kiracı, kiralanda yapılması gereken onarımları, derhal kiralayana bildirmek zorundadır; aksi halde doğacak zarardan sorumludur.
- 7.Kiracı, kat malikleri kurulunca kendisine tebliğ edilen hususları, kiralayana haber vermek zorundadır.
- 8.Kiracı, kat malikleri kurulu kararı uyarınca, yapılması gereken işlere izin vermek zorundadır.
- 9.Kiracı, kiralandaki onarımlara katlanmak ve kiralandaki olağan kullanımdan dolayı yapılması gereken onarımları yapmak/yaptırmak ve giderlerini karşılamak zorundadır.
- 10.Kiralananın mülkiyet hakkından doğan vergileri kiralayana, kullanımdan doğan vergi, resim ve harçları kiracıya aittir. Uyuşmazlık halinde, yerel örf ve âdetler uygulanır.
- 11.Kiracı, kira sözleşmesinin sonunda, kiralananı aldığı şekilde, kiralayana teslim etmek zorundadır: Keza kiralananla birlikte teslim edilen demirbaşlar da alındığı şekilde, kiralana teslim edilmediği takdirde, oluşan hasarların bedelinin kiralayana ödenmesi veya eski hale getirilmesi zorunludur.
- 12.Kiralananın iyi ve kullanılmaya elverişli halde teslim edildiği asıldır. Aksi durum kiracı tarafından ispatlanmak zorundadır. Kiralananın normal kullanımından dolayı ortaya çıkacak yıpranma ve eksikliklerden dolayı kiracı sorumlu değildir.
- 13.Kiracı, kira sözleşmesinin sona ermesi veya satılığa çıkartılması halinde, kiralananın gezilmesine ve incelenmesine izin vermek zorundadır.
- 14.Kiralananın boşaltılması/tahliyesi gerektiği hallerde, kiralananın boşaltılmaması durumunda ortaya çıkacak zararlardan dolayı kiracı sorumlu olacaktır.
- 15.Kiracı, kendisi veya birlikte oturanların sağlığı için ciddi tehlike oluşturmayan kusurlardan dolayı, kiralayana teslim almaktan kaçınmaz, sözleşmeyi bozamaz ve kiradan indirim talebinde bulunamaz.
- 16.Kiracı, kiralana yaptığı faydalı ve lüks şeylerin bedelini kiralayandan isteyemez ve sözleşme bitiminde bunları kiralayana teslim etmek zorundadır.
- 17.Kiracı, kiralayanın yazılı oluru almak ve giderleri kendisine ait olmak üzere, genel anten, uydu anteni, kablo televizyon gibi donanımları yaptırabilir.

(imza)

(imza)

(imza)

## ÖZEL KOŞULLAR

1. Kiralanan alt kiraya verilemez, ortak alınamaz; devir ve temlik edilemez.
2. Kiralanan, mobilya teşhir mağazası dışında herhangi bir amaçla kullanılamaz.
3. Kira bedelleri, her ayın beşinci günü akşamına kadar, kiralayanın ..... bankası, ..... Şubesindeki ..... numaralı hesabına yatırılacaktır. Kira parasının başka bir şubeden havale edilmesi halinde, aynı süre içinde hesapta olacak şekilde işlem yaptırılacak olup, aksi durumda temerrüt hükümleri uygulanacaktır. Bir ayın kira parasının ödenmemesi halinde dönem sonuna kadar işleyecek kira paralarının tümü muacceliyet kazanacaktır.
4. Kiracı, kira bedelinden kestiği stopajı düzenli olarak vergi dairesine yatırarak ve ödeme belgesinin fotokopisini kiralayana her üç ayda bir verecektir.
5. Kiralananın kapıcı/kaloriferci, yakıt ve genel giderleri kiracı tarafından ödenecektir.
6. Kapılar, vitrinler, sıhhi tesisat araçları sağlam, tam ve kullanılmaya elverişli olarak teslim edilmiştir.
7. Kiracı, kiralananı özenle kullanacak; kiralayan da gerekli onarımları, kiracının uyarısından itibaren on gün içinde -teknik olanaksızlar hariç- yaptıracaktır.
8. Kiracı, elektrik aboneliğini kendi adına yaptıracak, sözleşme sonunda hesabı kestirerek, buna ilişkin makbuz fotokopisini kiralayana verecektir.
9. Kiracı, üç gün içinde, aile beyannamesini mahalle muhtarlığına verecektir.
10. Sözleşmeden doğacak uyuşmazlıklardan dolayı, Ankara mahkemeleri ve icra müdürlükleri yetkili olacaktır.

İşbu, on yedi genel ve on özel koşuldan oluşan sözleşmeyi, hür iradelerimiz ile iki nüsha olarak imzaladık. ....Tarih

Kiracı:

(imza)

(isim)

Müteselsil Borçlu ve Kefil:

(imza)

(isim)

Kiralayan:

(imza)

(isim)

## ÖNERİLER VE NOTLAR

1. Sözleşme yapılırken, tarafların kimlik, çalışma belgelerinin vb. fotokopilerinin sözleşmeye eklenmesi,
2. Tarafların ad ve soyadları ile kiralananın adresinin doğru olarak yazılması,
3. Kira bedelinin rakam ve yazıyla yazılması ve arka sayfaya yeniden kira parası yazılıyorsa, ön sayfa ile aynı olmasına özen gösterilmesi,
4. Sözleşmenin yenilenmesi halinde artış şartı konuyorsa, bunun uyumsuzluğa neden olmayacak bir şekilde net olarak belirtilmesi,
5. Güvence (teminat, depozito) alınıyorsa, bunun da net bir şekilde belirtilmesi,
6. Kira sözleşmesi vekil aracılığı ile yapılıyorsa bu hususun da net bir şekilde sözleşmeye yazılması,
7. Kiracı veya kiralayan tüzel kişilik ise sözleşmeyi imzalayan şahsın tüzel kişiyi temsil yetkisinin bulunup bulunmadığını araştırılması ve imza sirkülerinin sözleşmeye eklenmesi,
8. SSK ve bağ kur emeklilerinin maaşlarının haczedilemeyeceğinin göz önünde bulundurulması,
9. Sözleşme yapıldıktan sonra (daha sonra ceza ve faiz ödeme durumunu ortadan kaldırmak için), 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu'na göre yasal süresi içinde, ilgili vergi dairesine gidilerek, sözleşmeye ilişkin damga vergisinin yatırılması,
10. İşyeri kiralalarında, kiracıların, ödedikleri kira parasından kestikleri gelir vergisi stopajı bağlı buldukları vergi dairesine yatırımları gerekmektedir.
11. Bazı işyeri kira sözleşmelerinde ödenecek kira parasının net olması kararlaştırılmaktadır. Bu durumda, kiracı, kira parasını net olarak ödeyecek, ayrıca ödediği net stopaj düşülmüş oran kabul ederek tam kirayı ve stopaj hesaplayıp vergi dairesine yatıracaktır.
12. Kira parasının net olarak ödeneceği kararlaştırılan işyeri kira sözleşmelerinde, kira tespit davası açılması halinde saptanan kira parası (Yargıtay kararları doğrultusunda), stopaj düşülmemiş brüt kira parası olup kiracı, belirlenen kira parasından stopajı keserek vergi dairesine yatıracaktır.

**13. İŞ BU KİRA SÖZLEŞMESİNDE YER ALMAYAN HUSUSLAR HAKKINDA 6098 SAYILI BORÇLAR KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR**