Çatılı işyeri kira sözleşmesi

1 Taraflar

Kiraya veren: [Ad soyad veya ticaret unvanı]

T.C. kimlik veya vergi numarası: [Numara]

Adres ve iletişim: [Açık adres, telefon; varsa UETS adresi]

Kiracı: [Ad soyad veya ticaret unvanı]

T.C. kimlik veya vergi numarası: [Numara]

Adres ve iletişim: [Açık adres, telefon; varsa UETS adresi]

Temsilci varsa adı, sıfatı ve yetki belgesi: [Bilgiler; yoksa yok yazınız]

2 Kiralanan ve kullanım amacı

Kiralananın açık adresi: [İl, ilçe, mahalle, cadde, bina ve bağımsız bölüm]

Tapu veya bağımsız bölüm bilgisi: [Biliniyorsa ada, parsel, bağımsız bölüm]

Kullanım amacı ve faaliyet: [Yürütülecek işin açık tanımı]

3 Süre ve teslim

Başlangıç tarihi: [Gün / ay / yıl] Kararlaştırılan süre: [Ay / yıl]

İlk kira döneminin bitişi: [Gün / ay / yıl] Teslim tarihi: [Gün / ay / yıl]

Bu sözleşme belirli süreli olarak düzenlenmiştir. İlk dönemin bitmesi tek başına kiraya verene tahliye hakkı vermez; uzama ve sona erme konusunda aşağıdaki hükümler uygulanır.

4 Kira bedeli ve ödeme

Aylık kira bedeli: [Rakamla] TL ([Yazıyla] Türk lirası).

Ödeme günü: Her ayın [Gün] günü. İlk ödeme tarihi: [Gün / ay / yıl].

Banka / PTT hesap sahibi: [Ad veya unvan] IBAN / hesap: [Bilgi]

Ödeme açıklamasına kiralananın adresi ve ilgili kira dönemi yazılır. Ödemeler, yürürlükteki tevsik kurallarına uygun biçimde banka veya PTT aracılığıyla yapılır.

Bedelin niteliği: [Brüt / net; yalnız uygun olanı bırakınız]. Stopaj ve KDV durumu ile bedelin KDV dahil veya hariç olduğu: [Tarafların vergisel durumuna göre açıkça yazınız]. Vergisel yükümlülükler ilgili mevzuata göre yerine getirilir; bu sözleşme kanuni vergi sorumluluğunu değiştirmez.

5 Yenilenen dönemlerde kira bedeli

Yenilenen kira dönemlerinde artış, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını aşmamak üzere [Kararlaştırılan oran veya hesaplama yöntemi] olarak belirlenmiştir. Daha düşük emredici bir kanuni sınır yürürlükteyse o sınır uygulanır. Türk Borçlar Kanunu madde 344 kapsamındaki kira bedelinin mahkemece belirlenmesine ilişkin haklar saklıdır.

6 Güvence

Güvence kararlaştırılması: [Var / yok]. Varsa tutarı: [Tutar] TL. Güvence üç aylık kira bedelini aşamaz. Para veya kıymetli evrak biçimindeki güvencenin yatırılması, saklanması ve geri verilmesinde Türk Borçlar Kanunu madde 342 uygulanır. Para güvencesi, kiraya verenin onayı olmadan çekilemeyecek şekilde vadeli tasarruf hesabına yatırılır.

Güvence hesabı / banka bilgisi ve yatırılma tarihi: [Bilgiler]. Güvence, kendiliğinden son ayın kirası yerine geçmez.

7 Giderler ve bakım

Kiracının kullanımından doğan elektrik, su, doğalgaz, internet ve olağan kullanım giderleri kiracıya aittir. Aidat içindeki kullanım giderleri ile malike ait esaslı onarım ve yatırım giderleri ayrılır. Kararlaştırılan gider paylaşımı: [Kalem ve sorumlu taraf]. Emredici hükümler saklıdır.

Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan kullanıma elverişli biçimde teslim eder ve sözleşme boyunca bu halde bulundurur. Kiracı, gerekli temizlik ve olağan bakımını yapar; kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıp ve arızaları gecikmeden kiraya verene bildirir. Kiracının ayıptan doğan kanuni hakları korunur.

8 Kullanım ve değişiklikler

Kiracı, kiralananı kararlaştırılan amaca uygun ve özenle kullanır; komşuların haklarına ve uygulanabilir yönetim planına uyar. Alt kira veya kullanım hakkının devri için kiraya verenin yazılı rızası gerekir. Kira ilişkisinin devrinde Türk Borçlar Kanunu madde 323 uygulanır.

Tadilat ve yenilikler, kiraya verenin yazılı rızası ve gerekiyorsa idari izinler alınarak yapılır. Masraf, eski hale getirme ve varsa bedel talebine ilişkin özel anlaşma ayrıca yazılı düzenlenir.

Faaliyetin niteliği, taşınmazın kullanım durumu ve ruhsat koşulları taraflarca kontrol edilir. Faaliyete ilişkin izin ve belgelerin hangi tarafça sağlanacağı: [Açıkça yazınız]. Kiraya verenin kullanıma elverişli teslim borcu ve kiracının kanuni hakları korunur.

9 Uzama ve sona erme

Kiracı, belirli sürenin bitiminden en az on beş gün önce yazılı bildirimde bulunmadıkça sözleşme aynı koşullarla bir yıl uzar. Kiraya veren, yalnızca sürenin bittiği gerekçesiyle sözleşmeyi sona erdiremez. Türk Borçlar Kanunu madde 347 ile diğer kanuni fesih ve tahliye sebepleri saklıdır.

Gecikme nedeniyle cezai şart veya sonraki kira bedellerinin kendiliğinden muaccel olması kararlaştırılmamıştır. Kiracının olağan kullanımdan doğan eskime ve yıpranma dışındaki sorumluluğu kanuna göre belirlenir.

10 Ekler ve imza

Ek 1 teslim ve demirbaş tutanağı bu sözleşmenin parçasıdır. Diğer ekler: [Varsa yazınız]. Taraflar doldurulmamış alanları tamamlayıp kullanılmayanları çizerek sözleşmeyi [Nüsha sayısı] nüsha imzalamıştır.

Düzenleme yeri ve tarihi: [Yer, gün / ay / yıl]

Kiraya veren ad / unvan ve imza: _____

Kiracı ad / unvan ve imza: _____

Teslim ve demirbaş tutanağı

Ek 1 - [Sözleşme tarihi] tarihli çatılı işyeri kira sözleşmesi eki

Kiralananın adresi: [Açık adres]

Kiraya veren: [Ad / unvan] Kiracı: [Ad / unvan]

Teslim tarihi ve saati: [Gün / ay / yıl, saat]

Anahtarlar ve sayaçlar

Teslim edilen anahtar / kart / kumanda: [Türü ve adedi]

Elektrik sayaç no ve endeksi: [Bilgiler]

Su sayaç no ve endeksi: [Bilgiler]

Doğalgaz sayaç no ve endeksi: [Bilgiler; yoksa yok yazınız]

Demirbaşlar

1. [Eşya adı, marka, model, varsa seri no, adet, çalışır durumu ve mevcut kusuru]
2. [Eşya adı, marka, model, varsa seri no, adet, çalışır durumu ve mevcut kusuru]
3. [Eşya adı, marka, model, varsa seri no, adet, çalışır durumu ve mevcut kusuru]
4. [Eşya adı, marka, model, varsa seri no, adet, çalışır durumu ve mevcut kusuru]

Teslim anındaki durum

Duvarlar, zemin, kapılar, pencereler, tesisat ve diğer bölümlerin durumu: [Açıkça yazınız; varsa hasar ve eksikleri ayrı ayrı belirtiniz]

Kararlaştırılan onarım veya eksik tamamlama işleri: [İşin tanımı, sorumlu taraf ve tamamlanma tarihi]

Fotoğraf / video eki: [Dosya adları veya ek numaraları ve çekim tarihi; yoksa yok yazınız]

Tarafların ek açıklamaları: [Varsa yazınız]

Bu tutanak teslim anında gözlemlenen durumu kaydeder; gizli ayıplar bakımından kanuni haklardan feragat anlamına gelmez. Kiralanan ve yukarıda belirtilen anahtarlar [Teslim edildi / henüz teslim edilmedi; uygun olanı bırakınız].

Tarih: [Gün / ay / yıl]

Teslim eden ad / unvan ve imza: _____

Teslim alan ad / unvan ve imza: _____