

## GAYRİMENKUL KİRA SÖZLEŞMESİ

KİRALANAN YER	İMES SANAYİ SİTESİ ..... BLOK ..... SOKAK NO:..... DUDULLU OSB MH. ÜMRANIYE İSTANBUL
KİRALANAN YERİN CİNSİ	..... metre kare alanlı boş iş yeri.
KİRAYA VERENİN UNVANI	
KİRAYA VERENİN İKAMETGAHI	
KİRACININ UNVANI:	
KİRACININ İKAMETGAHI	
BİR AYLIK KİRA KARŞILIĞI	..... TL ( ..... Türk Lirası) (NET)
KİRANIN NE ŞEKİLDE ÖDENECEĞİ	Her ayın ..... (.....) günü akşamına kadar ..... nezdinde, IBAN TR..... numaralı hesaba defaten ödenmek suretiyle.
KİRA MÜDDETİ	1 (Bir) yıl.
KİRANIN BAŞLANGIÇ TARİHİ	
KİRALANAN ŞEYİN ŞİMDİKİ DURUMU	Kullanıma hazır ve iyi durumda.
KİRALANAN ŞEYİN NE İÇİN KULLANILACAĞI	
KİRALANAN YER İLE BERABER TESLİM EDİLEN EŞYANIN BEYANI	Sözleşmenin ekini teşkil eden, DEMİRBAŞ LİSTESİ VE YER TESLİMİ TUTANAĞI'nda belirtilmiştir.

### KİRA SÖZLEŞMESİ ÖZEL ŞARTLARI

#### KİRALANAN YERİN KULLANIM AMACI:

**MADDE 1.-** Kiralanan yer, şirket iştiğal konusunun belirlediği sınırlar içerisinde ..... nitelikteki faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla işyeri olarak kullanılmak üzere kiralanmıştır. Kiralanan yer, bu amaçtan başka bir amaçla kullanılamaz, kısmen veya tamamen boş bırakılamaz. **KİRACI**, bu sınırlar içerisinde kiralanan yerde OSB mevzuatı ve sair yasal mevzuatların izin verdiği ve gerekli yasal müsaadeler alınmak şartıyla faaliyet gösterecektir. **KİRACI** mecuru amacına uygun kullanmak için gerekli olan tüm izin, ruhsat ve Risk Analiz Raporu ve benzerlerini kendisi almakla mükelleftir. Söz konusu izin, ruhsat ve/veya raporların alınamamış olması hiçbir şekil ve surette sözleşmenin ademi ifası, kira bedellerinin ödenmemesi, geç ödenmesi ve/veya kira bedellerinde indirim yapılması talebinin gerekçesi olamaz. **KİRACI**, kiralanan yeri **KİRALAYAN**'ın yazılı onayı olmaksızın, sözleşmede belirtilen amaç ve faaliyet konusu dışında kullanamaz. İşbu maddede yazılı hükümlere aykırılık, müstakil bir akde muhalefet ve tahliye sebebi oluşturur.

#### ALT KİRALAMA VE DEVİR TEMLİK YASAĞI:

**MADDE 2.-** **KİRACI**, **KİRALAYAN**'ın yazılı muvafakatı olmaksızın taşınmazı ve işbu sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerini kısmen veya tamamen başkasına devir ve ciro edemez, başkasına kiralayamaz, herhangi bir şekilde veya herhangi bir nedenle başkalarının istifadesine sunamaz. Mecurda **KİRACI**'nın dışında üçüncü bir özel veya tüzel kişinin fiili ikametgahı akde muhalefet halini ve **KİRACI**'nın akde muhalefet nedeni ile mecurdan tahliyesi sebebini oluşturur.

KİRACI	KİRACININ MÜŞTEREK BORÇLUSU MÜTESELSİL KEFİLİ	KİRALAYAN
.		.

**KİRA BEDELİ, ARTIŞ ORANI, ÖDEME YERİ VE ZAMANI:**

3.- Mecurun aylık kira bedeli net ..... TL ( ..... Türk Lirası) **(NET)**'dir. İşbu sözleşmenin akdinden kaynaklanan, kira stopajı ve/veya KDV ve sair her türlü ödemeler kira parasından ayrı olarak, **KİRACI**'ya ait olup, işbu sözleşme ile belirlenen kira bedeli **NET KİRA BEDELİDİR**. İşbu, net kira bedelinden ayrı olarak ödenmesi gereken meblağlar, **KİRACI** tarafından, yasal süreleri içinde ilgili mercilerine ödenecek olup, ödeme makbuz suretleri, ödemeyi müteakip 7 gün içinde **KİRALAYAN**'a verilecektir.

Söz konusu ödemelerin hiç yapılmaması ve/veya geç yapılmasından doğan mali ve hukuki sorumluluk doğrudan **KİRACI**'ya ait olup, söz konusu bedellerin ve/veya bu bedellere işleyecek her türlü fer'ilerin, tediyesinin **KİRALAYAN**'dan talep edilmesi halinde, **KİRACI**, söz konusu meblağları, **KİRALAYAN**'ın ilk yazılı talebini müteakip **İKİ GÜN İÇİNDE** kayıtsız ve şartsız **KİRALAYAN**'a veya ilgili merciiye ödeyeceğini kabul ve taahhüt eder. Söz konusu bedellerin **KİRALAYAN** tarafından ödenmesi halinde, bu meblağlara ticari işlere uygulanan reeskont faizinin iki misli tutarındaki temerrüt faizi uygulanmak suretiyle **KİRACI**'dan talep ve tahsil edilir.

4.- Kira bedellerinin süresi içinde ödenmemesi halinde, temerrüt tarihi itibarıyla, ticari işlere uygulanan reeskont faizinin iki katı tutarında temerrüt faizi tatbik olunur. Bunun dışında, bir aylık kira parası süresinde ödenmediği takdirde, bakiye üç aylık kira parası muaccel hale gelir.

5.- İşbu kira sözleşmesinin kira dönemleri birer yıldır. Kira bedeli, her yıl, "*bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı kadar*" arttırılacaktır. Yasal mevzuat gereği belirlenen bu artış oranında bir değişiklik yapılması halinde kira bedeli, her yıl, bir önceki yıla ilişkin olarak TÜFE'nin oniki aylık ortaması kadar arttırılacaktır.

**TEMİNAT:**

**MADDE 6.- KİRACI, dan ..... (.....) Depozito olarak alınmıştır.**

**ABONELİK TESİSLERİ, RUHSAT VE İZİNLER:**

**MADDE 7.- KİRACI**, iş bu kira sözleşmesinin teslim alındığı tarihten en geç on beş gün içinde, elektrik, su ve doğalgaz abone sözleşmelerini kendi üzerine yeniden akdedecek, gerek OSB Tüzel Kişiliği ve gerekse sair idari merciler nezdinde yapılması lazım gelen sözleşmeleri ve gerekli müracaatları ve izinleri tamamlayacaktır.

**KİRACI**'nın faaliyet konusuna ilişkin her türlü ruhsat ve izinlerin alınması yükümlülüğü ile bunlardan kaynaklanan tüm masrafları bütünü ile **KİRACI**'ya aittir. **KİRACI**'nın iştigal konusu ile ilgili olarak faaliyet izni alamaması akdin feshi sebebi olarak ileri sürülemez.

**İŞYERİ GÜVENLİĞİ:**

**MADDE 8.- KİRACI**, kiralanan yerin ve kiralanan yerdeki emtialar ile her türlü menkul mal ve kıymetlerin güvenliğinden, çalınmasından, hasar görmesinden ve benzeri rizikolardan doğrudan sorumludur. **KİRACI**, **S.S. İMES İŞLETME KOOPERATİFİ** tarafından İMES sınırları içinde verilen güvenlik hizmetinin genel kontrol amaçlı olduğunu bildiğini beyanla, hiçbir şekilde **KİRACI**'ların veya İMES'de faaliyet gösteren diğer işyerlerinin güvenliğinden, hırsızlık ve benzeri eylemlerden **S.S. İMES İŞLETME KOOPERATİFİ**'nin veya işbu sözleşme kapsamında **KİRALAYAN**'ın sorumlu olmadığını kabul ve beyan eder.

**KİRALANANDA YAPILACAK DEĞİŞİKLİKLER:**

**MADDE 9.- KİRACI**, **KİRALAYAN**'ın yazılı izni olmaksızın, kiraladığı yerde veya taşınmazın bir kısmında yahut tamamında herhangi bir tadilat, inşaat, binanın ana bölmelerinde değişiklik ve sair yapısal değişiklikler veya ilaveler yapamaz. Şu kadar ki, **İMES YÖNETİM PLANI** ve **OSB** mevzuatına aykırı olmamak şartı ile binanın iç kısmında, cephe vitrininde tadilat, inşaat, değişiklikler, bölmeler vs. yapılabilecektir.

KİRACI	KİRACININ MÜŞTEREK BORÇLUSU MÜTESELSİL KEFİLİ	KİRALAYAN

**KİRACI**'nın bu maddeye aykırı inşaat ve tadilat işlemleri yapması halinde taşınmazı eski durumuna getirmeye veya meydana gelecek zarar ve ziyanı ayrıca, kendisine yapılacak ilk talepte, nakden ve peşin olarak ödemeye mecburdur. Bu şekilde yapılacak tadilat veya ilavelerden kaynaklanacak, inşaat vergisi ve diğer vergiler **KİRACI**'ya aittir. **KİRALAYAN**'ın yazılı izniyle yapılacak tadilat veya ilaveler, (**KİRACI**'nın zilyetlik ve mülkiyetten doğan hakları saklı kalmak kaydı ile) tahliye sırasında hiçbir hak ve masraf talep edilmeksizin olduğu gibi **KİRALAYAN**'a bırakılacaktır. **KİRALAYAN**, iş bu emvale ilişkin olarak dilerse tahliye sırasında taşınmazın eski durumuna getirilmesini veya bu talebinin kabul görmemesi halinde taşınmazın eski haline getirilerek doğacak zarar ve ziyana ile her türlü masrafin ödenmesini, **KİRACI**'dan talep edebilir.

**10.- KİRACI**, kiralanan yerde bulunan bina, tesis ve her türlü müstemilata ilişkin olarak, S.S. İMES İŞLETME KOOPERATİFİ genel kurul ve yönetim kurulu kararları ile İMES YÖNETİM PLANI, OSB mevzuatı ve ilgili mevzuat hükümlerine göre, alınmasına karar verilebilecek olan yönetim giderleri ve genel giderlerden doğrudan sorumlu olup, bunların, **KİRALAYAN**'ın ilk talebi halinde nakten, defaten ve itirazsız biçimde ödenmesi gerekir. Bu giderler kira bedelinden tenzil edilemez, teminat mektubundan tenzil edilmesi talep edilemez. Bunların ödenmemesi, akde muhalefet teşkil eder ve akdin feshini gerektirir. Bu giderlerin ilgisine **KİRALAYAN** tarafından ödenmesi halinde, **KİRALAYAN** işbu alacağını **KİRACI**'dan ticari işlere uygulanan reeskont faizinin iki katı faiz uygulamak suretiyle talep ve tahsil edecektir.

**11.- KİRACI**, kiralanan yer dışında, hiçbir alanı, kullanamaz, işgal edemez her ne surette olursa olsun kiraladığı bulunduğu alanı, müşterek yerlere eşya ve benzeri emtia koymak suretiyle fiili olarak genişletemez.

**12.- KİRACI**, İMES İşletme Kooperatifi Ana Sözleşmesi, İMES Yönetim Planı ve OSB Kanunu ile mecuru doğrudan ilgilendiren, kanun, yönetmelik, sözleşme ve idari kararlarına uymak zorunda olup, aksi halin varlığı müstakilen akde muhalefet halini teşkil eder ve akdin feshini gerektirir.

Bu anlamda anılan yasa ve sair mevzuatın tatbiki, işbu sözleşmede değişiklik yapılmasını veya feshini gerektirdiği takdirde, **KİRACI** bu halin varlığını sözleşmenin geçersizliği ya da ademi ifasının sebebi olarak ileri süremez.

Ancak, söz konusu hukuki mevzuatta sonradan yapılabilecek değişiklikler nedeni ile mecurda, kira sözleşmesinde ön görülen faaliyetlerin yapılabilmesi imkansız hale gelirse, **KİRACI** tarafından iş bu sözleşme haklı nedenlerle fesh edilebilecektir.

#### **SORUMLULUK, SİGORTA VE BİLDİRİM YÜKÜMLÜLÜĞÜ:**

**MADDE 13.- KİRACI**; mecurdaki faaliyetlerinden dolayı, kendisinin, personelinin ve/veya her ne sebeple olursa olsun, zararın meydana gelmesine sebep olan üçüncü kişinin mecura verebileceği zararlardan dolayı, doğrudan sorumludur.

Bu hususta, her ne sebeple olursa olsun, **KİRALAYAN**'dan talep edilebilecek her türlü meblağ, **KİRALAYAN**'ın ilk talebi halinde **KİRACI** tarafından nakden veya defaten, **KİRALAYAN**'a veya talep edene ödenir.

**KİRACI**'nın mecuru kullanımı sırasında mecurdaki faaliyetlerinden dolayı, kendisine, personeline ve/veya her ne sebeple olursa olsun 3. Kişilere bir zarar verilmesinden dolayı ödediği veya ödeyeceği tazminatlardan **KİRALAYAN** sorumlu değildir. **KİRACI**, mecurla ilgili açılan dava, icra takibi veya herhangi bir idari bildirimi en geç 3 gün içinde **KİRALAYAN**'a yazılı olarak bildirecektir. Gecikmeden kaynaklanan zarar, faiz, gecikme cezasını **KİRACI** tazminle yükümlüdür.

Mecurda **KİRACI** tarafından, **KİRALAYAN**'ın bildireceği bina inşaat değeri üzerinden, "Meydana gelebilecek hasarların ve sigorta tarafından yapılacak ödemelerin tazmini talebiyle hiçbir şekilde **KİRALAYAN**'a rücu edilmeyeceği şartını havi" "Tam rizikolu yangın sigortası" ve All Risk sigortaları yaptırılacaktır.

<b>KİRACI</b>	<b>KİRACININ MÜŞTEREK BORÇLUSU MÜTESELSİL KEFİLİ</b>	<b>KİRALAYAN</b>

Mecur içindeki **KİRACI**'ya ait her türlü emvalin, deprem, fırtına, sel, su baskını gibi doğal afetler ile yangın ve sair her türlü rizikolara karşı sigorta yaptırma ve prim ödeme yükümlülüğü **KİRACI**'ya aittir. **KİRACI**, bu tür rizikolara karşı yaptıracığı sigorta poliçelerini, düzenli olarak **KİRALAYAN**'a tevdi edecektir. Sigorta poliçelerinin yukarıdaki şartları ihtiva etmemesi ve/veya poliçe süresi sonunda, poliçelerin yenilenmemesi yada yukarıdaki şartları havi yeni sigortaların yaptırılmamış ve poliçelerinin **KİRALAYA**'a ibraz edilmemiş olması, müstakil bir akde muhalefet hali oluşturur. **KİRALAYAN** dilerse bu sigortaları kendisi yaptırıp, **KİRACI**'dan talep edebilir ve/veya depozitodan mahsup edebilir. Bu halde de, depozitonun eksik kalması akde muhalefet hal oluşturur. **KİRACI** mecurda kaldığı sürece, yangın yönetmeliği ve kurallarına uymak ve yangına karşı mal ve can güvenliğini sağlamak zorundadır.

**KİRACI**, mecurun işbu elektrik tesisatının hali hazır durumu hakkında tam ve kesin olarak bilgi sahibi olduğunu, mecurda iş bu elektrik sistemine göre hareket edeceğini ve/veya bu sistemin masrafları kendisine ait olmak üzere değiştirileceğini, bu itibarla elektrikten kaynaklanan bir problem olması durumunda **KİRALAYAN**'ın bir sorumluluğunun olmayacağını kabul, beyan ve taahhüt eder.

**KİRACI**, taşınmaz içindeki kendisine ait emtianın ya da demirbaşın, sigorta risklerinden kaynaklanan bir zarara uğramasından, **KİRALAYAN**'ın hiçbir sorumluluğu olmayacağını ve uğradığı zarar ile ilgili olarak kiraya verenden herhangi bir maddi talepte bulunmayacağını, yaptıracığı sigorta poliçesinde **KİRALAYAN**'a rücu edilemeyeceğini, peşinen kabul ve taahhüt eder. **KİRACI**, iş bu hususu gösterir sigorta poliçesinin bir örneğini **KİRALAYAN**'a tevdi edecektir. Bu şekilde bir sigorta poliçesinin tanzim edilmemiş olması, sözleşmenin haklı nedenle feshinin hukuki gerekçesi olarak kabul edilmiştir.

#### **SÖZLEŞMENİN YENİLENMESİ VE SONA ERMESİ HALLERİ:**

**MADDE 14.-** Kira döneminin bitiminden 3 (üç) ay önce akdin feshi taraflarca ihbar edilmediği takdirde, sözleşme, kira bedelleri hariç olmak üzere birer yıllık dönemler itibariyle yenilenmiş sayılacaktır. Beş yıllık sürenin sonunda, kira sözleşmesi ancak, tarafların karşılıklı mutabakatına bağlı olarak uzatılabilir. Kira sözleşmesinin altıncı kira dönemini kapsayacak biçimde yenilenmesi, tarafların kira bedeli hususunda mutabakat içinde olmaları şartına bağlıdır.

Taraflar bu hususta anlaşamazlar ise, **KİRACI** mecuru tahliye etmediği takdirde, işbu kira sözleşmesi aynı şartlarla, bir yıl müddetle, bir önceki yıl için ödenen kira bedelinin %40 fazlası ile devam eder.

Bu halde dahi kira bedeli, iş bu sözleşme ile tayin edilmiş bulunan vadelerde ve şekilde ödenir. İşbu maddenin tatbiki hususunda **KİRACI**, müdebbir tacif sıfatını haiz olduğunu beyanla, iş bu sözleşme ile belirlenen kira bedelinin artışına ilişkin hükümler ve yasal düzenlemelerin kendilerine tanıdığı haklardan feragat ettiğini kabul ve beyan etmiştir.

**15.-** Tarafların iş bu sözleşmenin akdini müteakip sözleşmeden cayması veya sözleşmenin birinci kira dönemi içinde, **KİRACI** tarafından feshil edilmesi yada yetkili ve görevli mahkemeler tarafından, iş bu sözleşmenin **KİRACI**'dan kaynaklanan sebeplere binaen, akde aykırılık nedeni ile feshine ilişkin olarak hüküm ittihamı hallerinde, **KİRACI** üç aylık bürüt kira bedeli tutarı kadar nakdi cezai şartı **KİRALAYAN**'ın ilk talebi ile birlikte nakten ve defaten ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

**KİRALAYAN**, işbu sözleşmede yazılı her ne nam altında olursa olsun, her türlü alacağını **KİRACI**'dan cebri icra yolu ile tahsil etmek veya teminat mektubunu irat kaydetmek seçimlik hakkına sahiptir.

**16.-** İş bu sözleşmenin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde **KİRACI** mecuru boşaltmak ve **KİRALAYAN**'ın kullanımına hazır bırakmak zorundadır. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi halinde, **KİRACI** mecurun usulsüz işgali süresindeki zararlar için, günlük olarak, aylık kira bedelinin otuzda birinin dört katı tutarında nakdi cezai şartı **KİRALAYAN**'a ödemek zorundadır. Hiçbir koşulda işbu nakdi cezai şart kira bedelinden sayılmaz.

<b>KİRACI</b>	<b>KİRACININ MÜŞTEREK BORÇLUSU MÜTESELSİL KEFİLİ</b>	<b>KİRALAYAN</b>

**BİLDİRİMLER**

**MADDE 17.-** Taraflar bu Sözleşme’de yazılı adreslerinin kanuni tebligat adresleri olduğunu, adres değişikliği 10 gün önceden yazılı olarak diğer tarafa bildirilmediği sürece bu adreslere yapılacak bildirimlerin Tebligat Kanunu hükümlerine göre yapılmış bir tebligatın bütün hukuki sonuçlarını haiz olacağını beyan ve kabul etmişlerdir.

**İHTİLAFLARIN HALLİ:**

**MADDE 18.-** İşbu sözleşmenin, eklerinin, tadillerinin uygulanmasından ve yorumundan doğan ihtilaflarda İstanbul Anadolu Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

**DAMGA VERGİSİ:**

**MADDE 19.-** İşbu sözleşmeden kaynaklanan damga vergisi, sözleşmenin akdini müteakip 30 gün taraflarca eşit olarak ödenecek ve ödeme makbuzlarının birer suretleri karşılıklı olarak tevdi edilecektir. (Veya; İşbu sözleşmeden kaynaklanan damga vergisi, **KİRACI**’ya ait olup, sözleşmenin akdini müteakip 30 gün ödenecek ve ödeme makbuzunun bir sureti **KİRALAYAN**’a tevdi edilecektir).

**YÜRÜRLÜK:**

**MADDE 20.-** Beş sayfa ve yirmi maddeden ibaret iş bu **GAYRİ MENKUL KİRA SÖZLEŞMESİ**, ...../...../2020 tarihinde, 2 (iki) nüsha olarak taraflarca birlikte ve huzurda imzalanarak yürürlüğe girmiştir. İş bu sözleşmenin ekinde yer **DEMİRBAŞ LİSTESİ VE YER TESLİMİTUTANAĞI** iş bu sözleşmenin ayrılmaz parçası hükmünde olup, sözleşme hükümleri gibi netice doğurur.

<b>KİRACI</b>	<b>KİRACININ MÜŞTEREK BORÇLUSU MÜTESELSİL KEFİLİ</b>	<b>KİRALAYAN</b>