**KİRA SÖZLEŞMESİ**

**Kiralanan adresi** : **Heskop San. Ve Tic.Merkezi İkitelli O.S.B. S.Demirel Blv. 23.Cad.**

 **M…. Blk No: ……….. İkitelli –Başakşehir / İSTANBUL**

**Kiraya verenin Adı-Soyadı** **:**

**Kiraya veren Adresi :**

**Kiracının Adı-Soyadı** :

**Kiracı Adresi : Heskop San. Ve Tic.Merkezi İkitelli O.S.B. S.Demirel Blv. 23.Cad.**

 **M…. Blk No: ……. İkitelli –Başakşehir / İSTANBUL**

**İkametgah Adresi :**

**Kiracı Vergi Dairesi :**

**İş yeri adres Kodu :**

**Kefil Adı- Soyadı** **: / T.C:**

**Kefil Adresi :**

**Kira bedeli : 00.00 TL ( TÜRK LİRASI )**

**Bir senelik kira bedeli net: .000.00 TL ( TÜRK LİRASI )**

**Kira karşılığının ne**

**şekilde ödeneceği : HER AYIN 01 – 05 Bankadan**

 **Hesap No** :

**Banka Iban Numarası : TR**

**Kira müddeti** **: 1 YIL ( 00. 00.2021 – 00.00.2021 Tarihleri arası )**

**Kiranın başlangıç tarihi: 00. 00. 2021**

**Kiralananın şimdiki**

**Durumu : Boş ve temiz, kullanıma hazır.**

**Kiralananın ne amaçla**

**Kullanılacağı : İşi**

**Kiralananla birlikte teslim olunan demirbaşlar ; Yerler fayans yapılı , elektrik tesisatı yapılı , kapı ve camlar sağlam , WC yapılı , işyeri su sayacı takılı , 1. Kat yerler fayans yapılı , mermer mutfak tezgahı takılı olarak teslim edilmiştir.**

 **İş bu sözleşme her iki tarafın rızası ile 2 (iki) nüsha olarak tanzim ve teati edilmiş olup, ekli özel şartlar bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır.( 00/00/ 2021)**

 **KİRACI KEFİL KİRAYA VEREN**

 **KİRA SÖZLEŞMESİ HUSUSİ ŞARTLAR LİSTESİ**

1-Kiracı kiralananı başkasına devir ya da ciro edemez, kısmen veya tamamen kiraya

veremez.Alt kiralama yapamaz. Başkalarına istifade ettiremez. . Tahsis amacı dışında kullanamaz. Aksine davranış akde muhalefet olup, akdin feshi ve tahliye sebebidir**. 0.000.00**  **TL 1 kira Peşin , 0.000.00 TL depozito senet alınmıştır. .** Kiracı tarafından İş yerini boşaltırken depozito için nema enflasyon v.s. farkı talep edilmeyecektir. Kira borcu hiçbir şekilde depozitodan mahsup edilemez. Kiracı mecuru eksiksiz ,sağlam, mecurla ilgili borçlarının tamamını zamanında ve eksiksiz olarak ödedikten sonra ve mecuru tahliye edip teslim ettikten sonra depozito iade edilecektir. **Kira AİDAT ve SU borcu bulunan kiracı ; kira ve aidat borcunu ödemeden işyerini boşaltamaz, işyerindeki her türlü** **mal ve malzeme, ekipmanı borcunu ödemeden çıkaramaz**. Yönetim borcdan dolayı verdiği hizmetleri durdurabilir Kiracı Malzeme ve ekipmanı borcunu ödemeden çıkarmayacağını şimdiden gayri kabulu rucu olarak kabul ve beyan etmiştir.**Kiracı işyerini boşaltmadan en az 3 ay** önceden yazılı olarak haber verecektir.

 **2- Kiracı ve site sakinlerince uyulması gereken güvenlik bilgisi :**

 **Sitemiz güvenliği 2 görevli gündüz , 2 görevli gece olmak üzere 24 saat esasına göre güvenlik personeli tarafından kontrol edilerek sağlanmakta , site bodrum katlar dahil toplam 6 Blok ve Sosyal Tesis H Blok 7 Blok olarak 46 kamera tarafından 24 saat izlenmektedir. Sitenin tümünü kapsayacak şekilde 16 adet devriye noktası bulunmakta; Devriye sırası gelen Güvenlik personeli her saat bütün noktaları gezmek zorunda olup site böylece kontrol altında tutulmaktadır. 23. Cadde’den 1. Siteye , 1 bodrum katlara olmak üzere 2 Giriş , Egemen Caddesinden 1 giriş , Sosyal Tesis H Blok Bodrum Kat Girişi olarak toplamda 4 Adet Giriş mevcuttur. Bodrum katlar girişleri Yaz – Kış saatlerine göre akşamları belirli saatte kapatılmakta , sabah yaz ve kış saatlerine göre açılmaktadır.**

 **23. Caddeden site girişi ; Güvenlik mobosu , güvenlik elemanları ve geçiş için bariyerlerle kontrol edilmektedir. Egemen caddesi site girişinde Güvenlik mobosu olup devriye saatlerinde kontrol edilmektedir. Ayrıca 6 Adet Blok arasında gece araç geçişini engellemek üzere bariyerler mevcut olup 3. Blok ve H blok arasında demir kapı olup gece saatlerinde kapalı tutulmaktadır. Kiracı ve site sakinleri yukardaki güvenlik bilgilerini okumuş , anlamış ve uyacaklarını , itiraz etmeyeceklerini beyan etmişlerdir.**

3-Elektrik, su, doğal gaz, çöp vergisi,çevre temizlik ve katı atık vergisi, tabela vergisi, resim ve harçlar, kamu hizmetlerinin bedelleri, yönetim giderleri, site aidatı, yakıt giderleri, kira stopajı, ve diğer tüm sosyal giderleri ödeme yükümlülüğü kiracıya aittir. Elektrik, Su, .Doğalgaz aboneliklerini en geç 15 gün içinde kiracı kendi üzerine alacaktır. Abonelikleri kendi üzerine almadığı takdirde de kiracı faturaları ve bunlarla ilgili her türlü gideri itirazsız olarak talep edildiğinde peşin olarak ödemeyi şimdiden kabul ve taahhüt etmiştir. **2021 Yılı için aylık aidat \* 0000 . 00 TL ‘\*dir. Ve site yönetimine kira başlangıcına bakılmaksızın her ayın 01–05 i arası kiracı tarafından ödenir. (2022 yılı ve takip eden yıllar için Ocak ayından itibaren site Kat Malikleri Kurulunca belirlenen aidat ücreti ödenecektir.).**Ve aidatın tamamı kiracıya aittir. Kiranın ve aidatın zamanında ödenmemesi akde muhalefet olup, akdin feshi sebebidir. Bu tür ek giderlerin zamanında ödenmemesi temerrüt oluşturur ve tahliye sebebidir. Site aidatı ile ilgili Site Yönetiminin kararları geçerlidir ve kesindir.

Kiracı aidat ödemesinden hiçbir şekilde ve sebeple kaçınamaz , geç ödeme durumunda gecikme cezası ile birlikte ödemeyi de şimdiden kabul ve beyan etmiştir. Aidat ile ilgili Site kat malikleri kurulu hangi ayda ve tarihte karar alırsa alsın uygulama karar alınan yılın takvim yılı başında yürürlüğe girer.

4-Kiracıdan sözleşmenin imzası anında her türlü hasar ve zarar ile yükümlü bulunduğu ve kiracı tahliye esnasında mal sahibinin veya kendisinden sonraki kiracının kullanım ihtiyacı olmayan işyerinin tesliminden sonra kiracı tarafından yapılmış olan her türlü imalat ve yıkılması gerekli olsun olmasın inşaat ve işlerden, bunların masraflarından kiracı sorumludur.Kiracı yapılan her türlü imalat için hiçbir şekilde mal sahibinden veya site yönetiminden talepte bulunmayacaktır.

5-Kiracının tebligat adresi mecurun bulunduğu adrestir. Bu adrese yapılacak tebligatlar kendisine yapılmış sayılır.

6-Kiracı kira dönemi bitmeden mecuru tahliye edecek olursa, dönem sonuna kadar işleyecek kira parasını ödemeyi peşinen kabul ve taahhüt eder.

7-- a) Kiralanan , kiracı tarafından ticari iş yeri olarak kullanılacağından boş olarak teslim edilen kiralananda kiracı bunun için gerekli gördüğü dekorasyonu ve tamir ve değişikliği zarar vermeyecek şekilde yapacaktır. Başkaca değişiklik ve tamirat gibi şeyler kiracı tarafından kiralayanın kendi eli ile yazılı izini olmadan yapılamaz.

 b) Kiracı mecurda Site Yönetimi ve mal sahibinin yazılı iznini almaksızın hiçbir tadilat, tamirat ve değişiklik yapamaz. Bina cephesine klima,yönetimce izin verilenin dışında tabela,reklam v.s koyamaz, baca çıkaramaz., pencere açamaz,. İzin alarak veya almaksızın yapılan şeylerin eski hale getirilmesini kiracı kayıtsız ve şartsız kabul eder. İşyeri ile ilgili kiracı tarafındanYapılan masrafları (demirbaş veya masraf ettim savı ile) mal sahibinden veya 3. Şahıslardan talep edemez. Her ne sebeble olursa olsun kiralananın tahliyesi halinde yapılan yenlik değişiklik ve tamirat sebebi ile hiçbir bedel talep edilemez.Kiralananda ortaya çıkan değer artışının karşılığını isteyemez. Aksine davranış akde muhalefet olup, akdin feshi sebebidir.

 c) Derhal yapılacak olan değişiklik , iyileştirme ve tamirat için yapılacak masraflar kiracı tarafından yapılacaktır.

8-Kira bedelleri aidat ile birlikte ait olduğu her ayın birinci günü ile en geç beşinci günün akşamına kadar, nakden ve peşinen ödenir. Aidat ödemesinde kira başlangıç tarihine bakılmaksızın ilgili ayın aidatı her ayın 01 den 05 nci gününe kadar ödenir. Kira bedellerinin zamanında ödenmemesi akde muhalefet olup, akdin feshi sebebidir. Kira bedelleri nettir. Ard arda iki ayın kirası ödenmediği takdirde kira akdi fesih olur ve kiracı mecuru tahliye etmek zorundadır. Stopaj vergisi, çöp vergisi ,çevre temizlik vergisi ve katı atık vergisi ve sair vergileri ödeme yükümlülüğü kiracıya aittir. Stopaj ve sair vergilerin ödeme makbuzları yasal ödeme tarihini takip eden günden itibaren 20 gün içinde mal sahibine teslim edilecektir. Bu tür vergilerin ödenmemesi ve makbuzların mal sahibine öngörülen sürede teslim edilmemesi akde muhalefet olup, akdin feshi sebebidir.

9-Herhangi iki ayın kirası süresinde ödenmediği takdirde, hiçbir ihtara gerek kalmadan bütün bir yılın kira bedeli muaccel olur. Kiracı bu hususu kabul ve taahhüt eder. **( …/…../..2021 )**

 **KİRACI KEFİL KİRAYA VEREN**

 **KİRA SÖZLEŞMESİ HUSUSİ ŞARTLAR LİSTESİ / SAHİFE ; 3**

10 -Kira sözleşmesi dönem sonunda fesih edilmediği takdirde, yasa gereği (Kira bedeli hariç, kirada anlaşmak kaydıyla) aynı şartlarla kendiliğinden bir yıl süre yenilenmiş sayılır.

11 -Kiracı site yönetim planını okumuş ve aynen uymayı kabul ve taahhüt etmiştir. Site yönetiminin tüm kararlarını ve ihtarlarına uyacağımı yerine getireceğimi ve yönetimin hakkımdaki yaptırımlarını kabul ettiğimi doğacak borçları ödeyeceğimi kabul beyan ve taahhüt ettim. Aksine davranış akde muhalefet olup, akdin feshi sebebidir.

12 -Kira sözleşmesinde kiracıya kefil olan tarafın kefaleti kira müddeti ile sınırlı olmayıp, sözleşmenin kendisini yenilediği bütün dönemler için ve tahliye gerçekleşeceği tarihe kadar aynen geçerli olup, kefil bu hususu peşinen kabul ve taahhüt eder. Kefil kira bedeli yanı sıra kiracının iş bu hususi şartlardan doğacak her türlü borç ve sorumluluğuna da aynen, müştereken ve müteselsilen kefil olduğunu beyan ve taahhüt eyler.

13 -Kullanımdan doğan mecura ait her türlü tamir ve bakım giderlerini ödeme yükümlülüğü kiracıya aittir. Süresinde ödenmemesi akde muhalefet olup, akdin feshi sebebidir.

14 -İş bu hususi şartlar sözleşmesi ile, esası, kira sözleşmesinden doğabilecek her türlü ihtilafta İstanbul İcra Daireleri ve Mahkemeleri yetkili kılınmıştır.

15 -Kira bedellerinin ve kiracıya yüklenen diğer giderlerin zamanında ödenmemesi halinde, kiracı bu borçlarını aylık % 10 gecikme faizi ve % 15 oranında vekalet ücreti ile birlikte ödemeyi kabul ve taahhüt eyler.

16 – Kiracı 00**.0.2022 Tarihinde 0.000.00. TL**  kira bedeli üzerinden O YILIN ÜFE ORANINDA zam yapacaktır. Sözleşmenin bu hükmü sözleşmenin fesih edilmeyerek yenilendiği her dönem için geçerli olup, mal sahibinin her dönem bitiminden önce herhangi bir kira artırım ihtarı çekmesine gerek olmayacaktır. Artış geçerliliğini aynen koruyacaktır. Keza mal sahibinin ve kiracının emsallerine uygun olarak bilirkişi marifeti ile olmak kaydı ile kira tespit davası açması ve kira bedelinin hak ve nefaset kurallarına göre ve emsallerine uygun olarak yeniden belirlenmesini kira döneminin ikinci yılı da dahil olmak üzere her dönemi için isteme hakkı ve dava açma hakkı saklı ve esastır. Artırımı yapılmadan ödenen kira parası ödemesi temerrüdü doğurur. Akde muhalefet teşkil eder ve akdin feshi ve tahliye sebebidir.

17 - Kiracı yükü dahil **7.5 Tona** kadar ağırlığında araç siteye giriş izni olduğundan , daha ağır araç siteye girdirmeyeceğini, girmesi halinde sorumlu olduğunu ve meydana gelebilecek zararı tazmin edeceğini şimdiden kabul ve taahhüt eder.

18 – Kiracı kiralananın ( A tipi 55 x 3 = 165 m2 , B tipi 66 x 3 = 198 m2 , C tipi 100 x 3 = 300 m2 ) iş yerinin dışında(İşyeri kapısının dışında) hiçbir şekilde depolama , imalat yapamaz , işgalde bulunamaz , iş yerinin önünü işgal edemez. Aksi taktirde yönetimin işgal nedeni ile kestiği cezayı ödemek zorundadır. Kiracı bu maddeyi gayri kabil – i rucu ile kabul ve beyan etmiştir. Konulmuş veya unutulmuş her türlü eşya çalındığı , alıp götürme …v.b dahil güvenlik ve yönetim kesinlikle sorumlu tutulmayacaktır.Bu konuyu mal sahibi ve kiracı peşinen kabul etmiştir.

19 - İş bu şartlar sözleşmesi kira sözleşmesinin eki olup, ayrılmaz bir parçasıdır.

20 -Kira Sözleşmesinden doğan her türlü harç ve damga pulunun bedelini ödeme yükümlülüğü kiracıya aittir.

21 -İşbu kira sözleşmesi hususi şartlar listesi toplam 20 maddeden ibaret olup, tarafların karşılıklı rızaları ve kabulleri ile taraflarca teyiden imza edilmiştir. **(00 /00/ 2021 )**

 **KİRACI KEFİL KİRAYA VEREN**

 **TAHLİYE TAAHHÜTNAMESİ**

**HESKOP SAN. SİT. 704 ADA 7 PARSEL M… BLK. NO:……..GİRİŞ VE 1. KAT İKİTELLİ - BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL ADRESİNDE KİRACIYIM.**

**KİRALADIĞIM GAYRİMENKULÜ AŞAĞIDA YAZILI TARİHTE TAHLİYE ETMEYİ KABUL VE TAHHÜT EDERİM.**

**TAHLİYE EDECEĞİM TARİH : ………/ ……../ ……..**

 **KİRACI KEFİL**