# İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ

**KİRAYA VEREN**: [Ad Soyad / Unvan], T.C. Kimlik No / Vergi No: [.....], Adres: [Açık adres]

**KİRACI**: [Ad Soyad / Unvan], T.C. Kimlik No / Vergi No: [.....], Adres: [Açık adres]

**YETKİLİ (KİRACI ŞİRKETSE)**: [Ad Soyad], [imza sirküleri tarihi ve noterliği]

**KİRALANANIN ADRESİ**: [İl / İlçe / Mahalle, sokak, bina no, bağımsız bölüm no]

**KİRALANANIN CİNSİ**: [Dükkân / ofis / depo], yaklaşık [....] m²

**KULLANIM AMACI**: [Faaliyet konusu, ör. kafe, muayenehane, büro]

**KİRA BAŞLANGIÇ TARİHİ**: [gün/ay/yıl]

**KİRA SÜRESİ**: [.....] yıl (belirli süreli)

**AYLIK KİRA BEDELİ**: [.....] TL [brüt / net] (yazıyla: [.....] Türk lirası)

**ÖDEME ZAMANI VE ŞEKLİ**: Her ayın [.....]. gününe kadar, kiraya verenin [IBAN] numaralı hesabına

**GÜVENCE (DEPOZİTO)**: [.....] TL (en fazla üç aylık kira bedeli)

**KİRALANANIN DURUMU**: Ekteki teslim tutanağında yazılı olduğu gibi

**GENEL ŞARTLAR:**

1. Kiracı, aylık kira bedelini yukarıda yazılı gün ve hesaba öder. Kiracının yasal olarak vergi kesintisi (stopaj) yapması gerekiyorsa yukarıdaki bedel [brüt / net] tutardır ve kesinti belgesi kiraya verene iletilir.

2. Yenilenen kira yıllarında kira bedeli, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek üzere artırılır (TBK m. 344).

3. Kiracı, kiralananı yalnız yukarıda yazılı amaçla kullanır. Faaliyet için gereken ruhsat ve izinleri kiracı kendi adına alır; tabela, dekorasyon ve tesisat değişiklikleri kiraya verenin yazılı rızasına bağlıdır (TBK m. 321).

4. Elektrik, su, doğal gaz, internet ve [site / iş merkezi] işletme giderleri (aidat) kiracıya; demirbaş ve esaslı onarım giderleri, emlak vergisi ve zorunlu deprem sigortası kiraya verene aittir (TBK m. 302, 341).

5. Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan kullanıma elverişli durumda teslim eder ve bu durumda bulundurur. Kiracı, olağan kullanım için gerekli temizlik ve bakım giderlerini karşılar (TBK m. 301, 317).

6. Kiracı, kiraya verenin yazılı rızası olmadan kiralananı başkasına kiralayamaz ve kullanım hakkını devredemez (TBK m. 322).

7. Güvence bedeli, kiracı tarafından kiraya verenin onayı olmadan çekilmemek üzere vadeli bir tasarruf hesabına yatırılır (TBK m. 342).

8. Kiracı, belirli süre bitiminden en az on beş gün önce yazılı bildirimde bulunmazsa sözleşme aynı koşullarla bir yıl uzar (TBK m. 347). Fesih bildirimleri yazılı yapılır (TBK m. 348).

9. Sözleşme sona erdiğinde kiracı, kiralananı kendisine ait eşya ve demirbaşlardan boşaltılmış ve teslim tutanağındaki durumda geri verir; sözleşmeye uygun kullanımdan doğan eskimelerden sorumlu değildir (TBK m. 334).

10. Taraflar yukarıdaki adreslerini tebligat adresi olarak kabul eder; adres değişikliğini yazılı bildirir.

11. Bu sözleşmeden doğan uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulur; ilamsız icra yoluyla tahliye bunun dışındadır (HUAK m. 18/B).

**ÖZEL ŞARTLAR:**

[Örneğin: çalışma saatleri, otopark, ortak alan kullanımı, devir ve hava parası konusundaki anlaşmalar. Gecikmede ceza veya kalan kiraların peşin ödenmesini öngören maddeler çatılı işyerlerinde de geçersizdir (TBK m. 346).]

İşbu sözleşme [gün/ay/yıl] tarihinde [iki] nüsha olarak düzenlenmiş ve taraflarca okunarak imzalanmıştır.

Kiraya Veren
[Ad Soyad / Unvan]
[İmza]

Kiracı (veya Yetkilisi)
[Ad Soyad / Unvan]
[İmza / Kaşe]

**MÜTESELSİL KEFİL:**

**KEFİL**: [Ad Soyad], T.C. Kimlik No: [.....], Adres: [Açık adres]

Kefil, işbu kira sözleşmesinden doğan kira bedeli ve yan gider borçları için aşağıda kendi el yazısıyla belirttiği azami miktarla sınırlı olarak müteselsil kefil olduğunu kabul eder.

Aşağıdaki üç bilgiyi kefil kendi el yazısıyla yazar: (1) sorumlu olduğu azami miktar rakam ve yazıyla, (2) kefalet tarihi, (3) "müteselsil kefil" ifadesi.

Azami miktar (rakam ve yazıyla, kefilin el yazısıyla): ..... TL

Kefalet tarihi (kefilin el yazısıyla): ..../..../.....

Sıfat (kefilin el yazısıyla): .....

Müteselsil Kefil
[Ad Soyad]
[İmza]

[Kefil evliyse doldurulur; ayrılık kararı veya yasal ayrı yaşama hakkı yoksa zorunludur (TBK m. 584). Şirket ortağı veya yöneticisinin şirketle ilgili, esnafın mesleki faaliyetiyle ilgili verdiği kefalette eşin rızası aranmaz:] Eşimin yukarıdaki kefaletine yazılı olarak rıza gösteriyorum.

Kefilin Eşi (Rıza)
[Ad Soyad]
[İmza]

Ekler: 1) Teslim tutanağı ve demirbaş listesi, 2) Kimlik fotokopileri, 3) Kiracı şirketse imza sirküleri ve vergi levhası.