

İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ

Madde 1 - TARAFLAR

İşbu kira sözleşmesi (bundan böyle "**Sözleşme**" olarak anılacaktır) aşağıda belirtilen taraflar arasında imzalanmıştır:

Kiraya Veren Adres:
.....
adresinde mukim.

Kiraya Veren Ad Soyad / Ünvan:

T.C.Kimlik No / Vergi No ve Vergi Dairesi:
(bundan sonra "**Kiraya Veren**" olarak anılacaktır)

VE

Kiracı Adres:
.....
adresinde mukim

Kiracı Ad Soyad / Ünvan:

T.C.Kimlik No / Vergi No ve Vergi Dairesi:
(bundan sonra "**Kiracı**" olarak anılacaktır)

Kiraya Veren ve Kiracı bundan sonra tek tek "**Taraf**", birlikte "**Taraflar**" olarak anılacaklardır.

Madde 2 - TANIMLAR

Mecur: Kiraya Veren ile Kiracı arasında imzalanan bu sözleşmede kira konusu kiralanan yeri ifade eder.

Kira Ödemelerinin Başlangıç Tarihi: İşbu sözleşmede belirtilen kira başlangıç tarihi veya kiralanan yerin bu tarihten önce açılması halinde açıldığı tarih kira ödemelerinin başlayacağı tarihi ifade eder.

Teslim Tarihi: Kiraya Veren tarafından kiralanan yerin Kiracı'ya teslim edileceği tarihi ifade eder.

Madde 3 - SÖZLEŞMENİN KONUSU

Bu Sözleşme, Türk Borçlar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabi olarak, sözleşmedeki şartlar çerçevesinde Kiraya Veren ile Kiracı arasında kabul ve imza edilen, tarafların hak ve

yükümlülüklerini gösteren ve aşağıda adresi belirtilen mülkün Kiraya Veren tarafından Kiracı'ya kiralanmasına ilişkin kira sözleşmesidir. Kiralanan yerin (bundan böyle "mecur" olarak anılacaktır.) adres bilgisi şu şekildedir:

Kiralanan mülkün adresi:

Kiralanan mülk taraflarca birlikte ölçülmüş ve net olarak metrekare alana sahiptir.

Madde 4 - SÖZLEŞMENİN SÜRESİ

İşbu sözleşme..... tarihinden itibaren ve belirtilen süre ile geçerli olacaktır:

Bu kira sözleşmesi belirtilen sürenin sonuna kadar ve dolayısıyla tarihine kadar geçerliliğini koruyacaktır. Kiracı, Sözleşmenin süresinin bitiminden en az on beş gün önce yazılı bildirimde bulunmadıkça, işbu Sözleşme ayrıca herhangi bir işleme ya da bildirim gerek olmaksızın aynı şartlarla ve süre ile kendiliğinden uzamış olacaktır. On yıllık uzama süresi sonunda Kiraya Veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce yazılı bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.

Madde 5 - KULLANIM AMACI

Kiracı, kiralanan taşınmazdaki aşağıda açıklanan ticari faaliyetinin, yine aşağıdaki ilkelere uygun olacağını kabul ve taahhüt etmiştir. Kiracının ticari faaliyetleri şu şekilde olacaktır:

.....
.....
.....
.....

A- Kiracı, kiralanan yer işyeri olarak kiralamıştır. Kiracı, işletme adını Kiraya Veren'in yazılı ön izni olmadan değiştiremez. Kiracı amaç dışı kullanım için Kiraya Verenden yazılı izin almak zorundadır. Kiraya Veren'in izin vermemesi halinde Kiracı hakkın kötüye kullanıldığı iddiasında bulunamaz, zarar ziyan talep edemez. Kiracı bu hükme aykırılığın kesin tahliye nedeni olduğunu kabul ve taahhüt etmiştir.

B- Kiracı, kiralanan yerde kendi adına gerekli yazar kasa, İşletme (açılış) ruhsatının ve vergi levhalarının bulundurulmasını sağlamakla ve Kiraya Veren tarafından talep edildiğinde birer nüshasını vermekle mükelleftir.

C- Kiracı, kendisine ait olsa dahi, başka işletme adı ile sahip olduğu firmasını kiralanan yerden yararlandırma hakkı yoktur.

D- Kiracı, kiralanan yerde kısmi veya tam olarak belli markalara yer tahsisi suretiyle doğrudan veya dolaylı olarak hiçbir kira münasebetine giremez, stant kiralaması yapamaz, kira tahsil edemez.

E- Kiracı, kiralanan yerde kendi namına başkası hesabına ticaret yapamaz.

F- Kiracı, Binada bulunan diğer kiracıların da kiracılığını, onların da gerek aynı iş kolunda, gerekse farklı iş kollarında ticari faaliyetini sürdüreceğini şimdiden kabul eder ve Binada bulunan diğer kiracıları rakip olarak değerlendirmeden bu konuda Kiraya Veren' a karşı herhangi bir şikayette bulunmayacağını, sorumluluk yüklemeyeceğini şimdiden kabul, beyan ve taahhüt eder.

G- Mecurda Kiracı'nın yapacağı işin, işbu Kira Sözleşmesi ile kararlaştırılması veya ileride değiştirilmesi veya ilaveler yapılması için Kiraya Veren'in vereceği izinler, bu faaliyetlerin uygulanması hususunda her ne suretle olursa olsun gerekli idari izinlerin sağlanması anlamında Kiraya Veren'in hiçbir garantisi ve teşebbüsünü gerektirmemektedir. Bu itibarla Kiraya Veren, söz konusu izinlerin verilmemesi ya da bunların iptalleri halinde hiçbir sorumluluk üstlenmemektedir. Kiracı, gerekli izinleri alamazsa dahi kira ödemeye devam edecek ve sözleşmeden doğan her tür yükümlülüğünü yerine getirecektir. Hiçbir tereddüde mahal bırakmamak adına ifade edilmelidir ki, Kiracı'nın ilgili izinleri alamaması başta olmak üzere, herhangi bir sebeple mecurda faaliyet göstermemesi hali Sözleşme'nin haklı nedenle feshi gerekçesi olarak kabul edilemez.

H- Mecurun tahsis amacı dışındaki her türlü kullanımı akde aykırılık teşkil eder ve akde aykırılık nedeniyle Kiraya Veren, Kiracı'nın tahliyesini talep edebilir. Bu halde Kiraya Veren yargı yoluna başvuracağı gibi, Kiracı'yı mecurun temin edeceği hizmetlerden mahrum etme hakkını kullanır. Kiracı'nın, Sözleşme' nin işbu maddesi sebebiyle feshine sebep olması halinde, "Cezai Şart" tutarı olan TL muaccel hale gelir. Kiracı muaccel hale gelen tüm bu Cezai Şart bedellerini nakden ve defaten ödemek zorundadır. Kiracı, hiçbir koşulda Cezai Şartın fahişliği ile tenkisini talep etmeyeceğini Kabul ve Taahhüt eder.

Madde 6 - KİRA BEDELİ

A- Kira sözleşmesininyıl süreyle geçerli olacağı taraflarca kararlaştırılmıştır. Sözleşmeye göre kira bedeliaylık dönemlerde ödenecek olup, mecurun aylık kirası(yazı ile:) para birimi:..... ile ödenecektir. Kira bedeline **KDV dahil değildir.**

B- Kira stopaj vergisi ödemesi(Kiracı'ya veya Kiraya Veren'e) aittir.

C- Kiraya Veren, kiralama bedeline mahsuben, Kiracı'dankapora almıştır.

Bu sözleşme imzalandıktan sonra, Türk Borçlar Kanunu'nun 178. maddesine göre, taraflardan Kiracı, bu mecuru kiralamaktan vazgeçtiği takdirde, verdiği kaporayı geri alamayacaktır. Kiraya Veren mecuru kiraya vermektен vazgeçerse, kaporayı iade edecek ve kaporaya miktarı kadar daha tazminat ödeyecektir.

Kiracı kira bedelini en geç ayın gününde yatırmalıdır.

E- Kiracı, kirayı aşağıda belirtilen bankaya ve hesaba yatıracaktır.

Banka Adı:
Iban: TR
Hesap Sahibi:
Swift Kodu:

Kira sözleşmesinin belirlenen bitiş süresinden sonra kendiliğinden yenilenmesi halinde, kira bedelinde oranında artış yapılacaktır.

F- Kiracı, Sözleşme feshedilse ve/veya Kiracı tarafından sözleşmeden cayılrsa dahi, işbu sözleşmede belirtilen ve varsa peşin olarak yaptığı ödemeleri (faizleri de dahil olmak üzere) herhangi bir iade ve/veya başkaca hak ve talepte bulunmayacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

G- İhtilafın varlığı halinde Kiracı, tüm kira ödemelerini makbuz ile kanıtlamak durumundadır. Ödemelerle ilgili havale ve diğer olan ve olabilecek tüm masraflar Kiracı'ya aittir.

Madde 7 - DİĞER GİDERLER

A- Elektrik, su, doğal gaz aboneliği kiracıya ait olacaktır. Elektrik, su, doğalgaz, çöp vergisi, stopaj vergisi, telefon ücretleri, kapıcı, otomat bedelleri ve sair tüm apartman yönetim giderleri kiracıya ait olacaktır. Kiracı, bu meblağları mal sahibinden rücu edemeyecektir. Aboneliği kendi adına çevirmediği elektrik, su, doğalgaz, tv ve yönetim giderlerinden eski borç geldiğinde o eski borçtan da sorumlu kiracı olacaktır.

B- Periyodik bakım masrafları Kiracı'ya, zorunlu olarak yapılan demirbaş alımları, çatı onarımı, cephe yenilenmesi ve benzeri masraflar ise Kiraya Veren'e aittir. Mecur'a isabet eden yönetim giderlerinin Kiracı tarafından ödenmesinde temerrüde düşülmesi halinde bundan dolayı oluşabilecek bütün zararlardan Kiracı sorumlu olacaktır. Bu nedenle Kiraya Veren'in hiçbir sorumluluğu bulunmamakla birlikte herhangi bir ödemede bulunmak zorunda kalması halinde bu ödenen bedelleri Kiracı'ya rücu etme hakkı saklıdır.

Madde 8 - DEPOZİTO

A- Kiracının, işbu sözleşmeden doğan tüm borç ve yükümlülüklerinin teminatı olmak üzere depozito bedeli(yazı ile:)..... olarak belirlenmiştir.

B- Depozito bedelinin ödenmesi sözleşmenin imzalandığı tarihte yapılacaktır.

C- Kiracı, Sözleşme' nin imzası anında, işbu Sözleşme'den doğacak tüm borçları, tazminatları, cezai şartları, kiranın her tür ferileri (bunlarla sınırlı olmamak üzere; kira bedelleri ve ferileri, vb gider) ile işbu Sözleşme' nin ifası sırasında Kiraya Veren'e vereceği zararlardan ve her ne nam altında olursa olsun Kiraya Veren'e karşı veya Sözleşme nedeniyle Devlete veya üçüncü kişilere karşı doğmuş ve doğacak borçlarının teminatı olarak depozito bedeli ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

D- Depozito ancak, Kiracı'nın mecuru fiilen tahliye ederek, bağımsız bölüm veya bölümlerin anahtarlarını teslim etmesi ve Tahliye Teslim Tutanağının imzalanmasından sonra, mecura veya ortak alanlara verilmiş zarar var ise zararın tazmini zımında meblağın ödenmesi/mahsubu kaydıyla ve Kiraya Veren'in kira bedelleri ve kira sözleşmesinden kaynaklanan hak ve tüm alacakları, tazminatları, özel tüketimleri (elektrik, su vb.) ödenmiş olması ve yine Kiracı'nın kendine ait elektrik, su vb. ödendi belgelerinin Kiraya Veren'e ibrazı ve taraflar arasında işbu sözleşmeden kaynaklanan bir uyuşmazlık var ise bu uyuşmazlığın kesin olarak sonuçlanmış olması kaydıyla Kiracı'ya iade edilecektir. Kiracı tarafından ödenen depozito borç ödemelerine yetmezse Kiracı veya varsa müşterek müteselsil borçlu ve kefinden tahsil yoluna gidilir.

E- Kiracı, Kira Sözleşmesi süresi içinde ödemekle sorumlu olduğu Kira Bedeli, faiz ve sair giderlerin söz konusu teminattan kesilerek tahsil edilmesini talep edemez; bu yönde bir defa ileri süremez. Kiracı, Depozito'yu bahane ederek başta kira ödemesi olmak üzere hiçbir ödemesini geciktiremez. Kiracı ödenmeyen kiralardan Depozito'dan mahsubu ve bu suretle Depozito' nun azaltılması yoluna gidemez.

F- Depozito mevcut olduğu halde Kiraya Veren bütün alacakları için yasal yollara müracaat edebilir. Kiracı kira bedelinde artış yapılması halinde bu artış nispetinde Depozito' yu da arttırmak zorundadır.

G- Kiraya Veren, Kiracı'nın, yükümlülüklerini hiç ifa etmemesi, kısmen veya gecikmeli olarak ifa etmesi ve/veya ifa etmeyeceğinin makul gerekçeler ile tespit olunması durumunda, Sözleşme'den kaynaklanan taleplerini bu Depozitodan tahsil etme hakkına sahiptir.

Depozito, sözleşme ilişkisinin sona ermesinden kaynaklanan tazminat taleplerinin karşılanması için de kullanılabilir. Kiraya Veren'in, Depozitoyu nakde çevirmesi durumunda, takdir yetkisi kendisine ait olmak üzere, bunu Kiracı'ya karşı sahip olduğu taleplerine mahsup etme hakkına sahiptir.

H- Kiraya Veren tarafından herhangi bir nedenle kısmen veya tamamen tazmin veya irat suretiyle Depozito'dan mahsup işlemi yapılarak Depozito' nun bedeli azalmışsa, Kiracı eksilen kısmı yapılan bildirimden itibaren 10 (on) gün içinde nakden tamamlamak zorundadır. 10(on) gün içinde Depozito tutarının tamamlanmaması Sözleşme'ye aykırılık oluşturacak olup, Kiraya Veren' a Sözleşme' yi fesih hakkı vermektedir.

I- Kiracı, bu maddede belirtilen Depozito' yu işbu sözleşmede belirtilen süre içinde teslim etmez ise; Kiraya Veren, sözleşmeyi feshetme ve Kiralanan Yeri teslim etmeme hakkına sahip olur. Ayrıca aynı iş yerine ilişkin başkaca bir Kira Sözleşmesi yapma hakkını haizdir.

J- Kiracı, depozitoyu nakit olarak ödemesi halinde, ödediği nakit bedel için faiz ve masraf talep etme hakkına sahip olmadığını Kabul ve Taahhüt etmiştir.

Madde 9 - GECİKME FAİZİ

A- Kiracı, işbu sözleşmeden doğan tüm yükümlülük, borç ve ödemelerini tam ve eksiksiz olarak süresinde yerine getirmediği takdirde, aylık olarak işleyen faiz oranında faizi ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

B- Gecikme faizi kanunen talep edilebilecek olan faizden ayrıdır ve kiracı herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın faizin işlemeye başlayacağını kabul ettiğini taahhüt eder.

C- Kiracı'ya bu konuda herhangi bir fatura, ihtar veya ihbar keşide etmeye gerek yoktur. Temerrüt sebebiyle faiz tahakkuk ettirilmesi, Kiraya Veren'in başvurabileceği diğer hukuki takip yollarına başvurma hakkına engel olmaz.

Madde 10 - KİRACININ YÜKÜMLÜLÜKLERİ

A- Kiracı mecuru kullanırken işbu Sözleşmeden kanundan doğan tüm mali, hukuki, teknik ve idari yükümlülüklerini eksiksiz olarak yerine getirmekle yükümlüdür.

B- Kiracı mecuru hijyen ve insan sağlığına zarar vermeyecek nitelikte kullandırmayı, muhafaza etmeyi, personelini de ayrıca bu hususlarda bilgilendirip, binanın ve mecurun sahip olduğu teknik donanımlarının muhafazası ve usulüne uygun kullanılmasını temin etmeyi garanti ve taahhüt eder.

C- Mecur, amacı olarak belirtilen dışında hiçbir şekilde başka amaçlı ofis, münhasıran depo, showroom, fabrika satış mağazası, seri sonu mağazası, defolu mallar mağazası, imalathane, atölye vb. faaliyetler için kullanılamaz ve kullandırılmaz.

D- Kiracı, Yönetim Planı hükümlerine İş Merkezi' nin yönetimi ve ortak alanları ile ilgili olarak Kiraya Veren veya onun tarafından görevlendirilen yönetici kişi veya kuruluşların yayınlayacakları ve bildirecekleri tüm talimat ve yönergelere alacağı tüm kararlara, özenle uyacağını Kabul ve Taahhüt etmektedir. Ayrıca Kiracı, bağımsız bölümün kullanıcısı olduğundan, kiracısı olduğu kat malikinin yönetim planında öngörülen tüm yükümlülüklerine ve aynı planda öngörülen ortak gider paylaşımlarına riayet edecek, giderleri yönetimin öngördüğü zamanlarda gecikmeksizin ödeyecektir. Kiracı' nın aksine hareketi sözleşmeye aykırılık ve tahliye sebebidir.

E- Kiracı satışa konu ettiği ürünlerin veya unsurların mecurda teşhirinden dolayı, kastı veya ihmali olup olmadığına bakılmaksızın müşterilerine vermiş olduğu maddi ve manevi zararları tazmin etmekle yükümlüdür. Bu sebeple, üçüncü şahıslar tarafından Kiraya Veren' a yüklenilecek her türlü zararı, herhangi bir ihtara ve mahkeme hükmüne gerek kalmaksızın tazmin etmekle yükümlüdür.

F- İş merkezindeki bazı iş yerlerinin işletilmeden ve ne isim altında olursa olsun boş kalması halinde Kiracı Kiraya Veren' a karşı hiçbir şikayette, hak ve alacak talebinde bulunamaz.

G- Kiracı ve elemanları, binanın itibarı ve modern standartları ile bağdaşmayan görünüm ve eylemlerden, özünü etkileyecek veya ona zarar verecek yahut varlığını tehlikeye düşürecek veya değer kaybettirecek hareketlerden kaçınmakla yükümlüdür. Kiracı aksine davranış

halinde yönetimce yapılacak uyarılara uymayı ve uyarılar doğrultusunda hareket etmeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

H- Kiracı, mecurda kendisine ait iç dekorasyon, mağaza donanımları, çeşitli tesisatlarda; kaza, yangın, elektrik kontağı vs. nedenlerle oluşabilecek her türlü hasar, zarar ve ziyanı gidermek ve gerek kendi personeline gerek müşterilerine ve sair üçüncü şahıslarla aynına taalluk edebilecek kaza, zarar ve ziyanı karşılamak sorumluluğu Kiracı'ya aittir. Kiracı bu tür nedenlerle Kiraya Veren a hiçbir şekilde rücu edemeyeceğini peşinen kabul ve taahhüt etmiştir.

I- Kiracı kiralanan yerin işletilmesi ile ilgili her türlü ruhsat ve belgeyi almak ve bunları gerektiğinde yenilemekle yükümlüdür. Kiralanan yeri işletmeye açmaya veya işletmeye açık tutmaya yönelik her türlü yasal sorumluluk ve masraf Kiracı ya ait olup, Kiraya Veren' in hiçbir sorumluluğu yoktur. Kiracı'nın kiralanan yeri işletmeye açamaması veya işletmeyi açık tutamaması nedeniyle, Kiraya Veren'in akde aykırılık hükümlerine dayanarak sözleşmeyi fesih ve Kiracı'yı tahliye hakları saklıdır. Kiracı, faaliyet konusu doğrultusunda ofis/işyeri için işletme ruhsatı alması gerektiğini ve bununla ilgili her türlü hukuki ve mali yükümlülüğün kendisine ait olduğunu basiretli bir tacir olarak bilmektedir. Belediyeden, Resmi Kurum ve Kuruluşlardan alınacak tüm ruhsat, izin, onay ve diğer idari işlemlere ilişkin müsaadeler Kiracı tarafından yerine getirilecek olup, bu çerçevede gerçekleşecek resmi ve özel bütün giderler Kiracı'ya ait olacaktır.

J- Zorunlu Deprem Sigortası (DASK), masrafları Kiracı tarafından karşılanmak üzere, "Sigorta Ettiren" sıfatıyla Kiracı tarafından Kiraya Veren adına yaptırılacaktır.

K- Kiracı, mecuru en iyi bakım ve onarım durumunda muhafaza edip tahliye halinde ise boş, hasarsız, temiz, bakımlı ve iyi durumda teslim edecektir. Mecurda bakım ve acil onarım yapılması gereken durumlarda, Kiracı, Kiraya Veren' a derhal izin verecektir. Aksi taktirde doğacak zararlardan Kiracı sorumludur.

L- Kiracı, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, Kiraya Veren'in ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine izin vermekle yükümlüdür.

M- Kiracı geçici olsun veya olmasın, kiralanan yerin muhtemel giriş ve sirkülasyon zorlukları, giriş işaretlerinin yetersizliği ve benzeri sebepler dolayısıyla Kiraya Veren' a karşı herhangi bir şikayet ileri sürmeyeceğini ve Kiraya Veren'in da kendisine bu hususta hiçbir taahhütte bulunmadığını kabul ve beyan eder.

N- Kiracı, mecuru komşuların huzurunu bozacak şekilde kullanmamayı, dışarıya taşıyacak şekilde müzik ve ses yayını yapmamayı, herhangi bir tarzda gürültüye sebep olmamayı, toz ve koku çıkaracak hareketlerden ve benzeri davranışlardan kaçınmayı taahhüt etmiştir.

O- Kiracı, kiralanan yerin temizliğini yaparken, ortak kullanım alanlarını kirletmemeyi ve Kiraya Veren tarafından konulan temizlik kaidelerine riayet etmeyi taahhüt eder.

B- Kiraya Veren, Kiracı' dan elde edeceği kira gelirini Kiracı'nın rızasını aramaksızın serbestçe üçüncü kişi veya kişilere devir ve temlik edebilir. İlgili kira gelirini her türlü güvence yerine kaim olmak üzere teminat verebilir ve gösterebilir.

C- Kiraya Veren'in Sözleşme'den ve kanundan doğan tüm yasal haklarını takip ve talep etme hakkı saklıdır.

D- Kiraya Veren, mecuru, işbu sözleşmeye uygun şekilde ve zamanda Kiracı'ya teslim etmek ve Sözleşme süresince Kiracı'nın kullanımını yine işbu Sözleşme hükümlerine uygun şekilde temin etmekle yükümlüdür.

Madde 12 - DEMİRBAŞLAR

Kiralanan mülke kayıtlı demirbaş listesi aşağıda belirtildiği gibidir:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Madde 13 - ZARAR, ZİYAN, HASAR VE NOKSANLARIN TAZMİNİ

Demirbaş eşya, armatür, aksesuar, tesis tesisat ve teçhizatlara ve mecurun herhangi bir kısmına, Kiracı'nın hata, kusur veya ihmali sebebiyle vaki olacak her türlü doğrudan zarar, ziyan hasar ve noksanlıklar Kiracı tarafından evsaf ve görüntü ahengine uygun olarak tazmin edilecektir. Hasar, kusur, zarar, ziyan ve noksan mevcudiyeti Kiracı veya temsilcisi tarafından mahallinde tespit olunur. Kiracı bu tespitte bulunmadığı veya tespiti engellediği takdirde gıyabında yapılacak tespite itiraz edemez. Kiraya Veren bu tespitlere göre mecuru eski haline getirmek için gerekli tamir, tadil, tebdil veya yenileme yaptırmak ve tutarının da tamamı için Kiracı'ya rücu etme hakkını saklı tutar.

Madde 14 - DEKORASYON, MECURUN TADİLAT ve BAKIMI

A- Kiracı mal sahibinin yazılı onayı olmadan mecurda herhangi bir tadilat yapamaz.

B- Kiracı tüm masrafları kendisi tarafından karşılanmak suretiyle mecurun ana yapısına zarar vermeksizin, kullanım amacına ve onaylı mimari projeye ve bina projesine uygun olarak tadilat ve dekorasyon yapacaktır. Kiracı, kolon, tavan ve tabanlardaki sabit kaplama ve döşemeler ile mecurun mütemmim cüzü ve/veya demirbaşına zarar verecek şekilde dekorasyon yapamaz.

C- Kiracı her ne amaç ile olursa olsun, Kiralanan Yer'in kat düzlemi dışındaki herhangi (asma bir kat yapılması, çekme kat yapılması, tavan arası depo yapılması, asma tavan üstüne

P- Kiralanan yerin gerek müstakil tüm giderleri (elektrik, su, ısıtma, abonelik, güvence bedeli v.b.) ve gerekse taşınmazın bulunduğu taşınmaza ilişkin temizlik, güvenlik vb. her türlü genel gidere, aidata katılım yükümlülüğü Kiracıya aittir. Kiracı, idarece istenen teminat ve depozitoları yatırarak kendi adına sayaçları kullanıma açtıracak ve tahliye anında ilgili kuruma olan borçlarını ödeyerek, teminatını geri alacak ve sayaçlarını kapatacaktır. Kiracı, bu giderleri ödediğini ispat edici belgelerin birer örneğini, istem üzerine Kiraya Veren' a vermek zorundadır.

Q- Kiracı, kendisine kiralanan bağımsız bölümü, kendi sınırları içinde kullanır ve her taraftan ve nasıl olursa olsun en ufak biçimde dahi olsa kendisine tahsis edilen mekanın sınırları dışına taşamaz.

R- Kiracı kiraladığı şeyi ne halde buldu ise Kiraya Verene o halde teslim etmeye mecburdur. Ancak mecurda, giderilmesi Kiraya Veren'in sorumluluğu kapsamında bulunan herhangi bir arıza veya hasar meydana gelirse, kiracı durumu Kiraya Verene yazılı olarak ihbar edecektir. İhbar yapmadan, kiracının kendiliğinden yapacağı harcamalardan Kiraya Veren sorumlu olmayacaktır. Kiracı Kiraya Veren'in muvaffakatı çerçevesinde anlaşarak, kiralanda bir takım faydalı tadilat, tamirat ve dekorasyon yapabilir. Tahliye sırasında Kiraya Veren'in seçimlik hakkı yapılan anlaşma ile sınırlı olacaktır.

S- Kiracı, Tütün Ürünlerinin Zararlarının Önlenmesi ve Kontrolü Hakkındaki 4207 sayılı Kanun uyarınca mecurda sigara içilmesi yasağına aykırı davranan çalışanları ve/veya müşterileri nedeniyle Kiraya Veren' a ya da Yönetime bir ceza kesilmesi halinde Kiraya Veren ya da Yönetim'in ödediği cezayı başta faiz olmak üzere tüm ferileri ile birlikte Kiraya Veren ya da Yönetim tarafından yapılacak bildirim takip eden 7 (yedi) gün içinde nakden ve defaten Kiraya Veren' a ödeyecektir.

T- Kiracı, kiralanan yeri tüm kira süresi boyunca tayin etmiş olduğu maksada uygun olarak kesintisiz bir şekilde kullanmakla yükümlüdür. Kiralanan yeri tamamen veya kısmen kullanılmadan ya da boş bir halde tutamaz. Kiralanan yerde kendi ticari faaliyetini kesintisiz devam ettirecektir. Kiracı'ya kiralanan yeri kullanmamasından ya da sınırlı kullanmasından dolayı Kiraya Veren'in kurtulduğu giderleri kira bedelinden indirme hakkı bulunmamaktadır. Kiraya Veren'in yazılı ihtarına rağmen bu maddeye aykırı davranışlarını sürdürmesi Sözleşmeye açıkça aykırılık teşkil eder.

U- Kiracı, işbu Sözleşmedeki koşullardan herhangi birine aykırı hareketinin sözleşmeyi fesih nedeni olacağını ve kendisine yazılı olarak verilen makul bir sürede durumu düzeltmediği takdirde, Kiraya Veren'in Sözleşmeyi derhal feshedebileceğini kayıtsız şartsız kabul etmiştir.

Madde 11 - KİRAYA VEREN'İN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

A- Kiraya Veren, Kiracı'nın Sözleşme'den doğan yükümlülükler dışında başta kanunda ve ticari teamüllerden doğan yükümlülükler olmak üzere bütün yükümlülüklerine de uymasını istemek hakkına sahiptir.

A- Kiracı, kendisinin, müstahdemlerinin, yardımcı kişilerinin, yakınlarının ve kendisi ile ilgili üçüncü kişilerin mecura verdikleri her türlü zarardan, kusuru olmasa dahi sorumludur.

B- Yukarıda maddede bahsi geçen "Kiracı ile ilgili üçüncü kişi" deyimini, Kiracı'ya bağlı olsun veya olmasın, aralarında bir sözleşme bulunsun ya da bulunmasın, ikametgahı ve çalışma yeri mecurda olsun ya da olmasın, onunla birlikte, onun adına, hesabına çalışan, ona iş yapan kişiler ile kiralanan yerin içinde bulunan müşterilerini ve bu müşterilerin yanında bulunanları, ayrıca sebebi ne olursa olsun kiralanan yerde bulunan kişileri ifade eder.

Madde 16 - MECURUN DEVRİ, ALT KİRALAMA, KİRACININ ORTAKLIK YAPISINDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

A- Kiracı, Kiraya Veren'in yazılı ön izni olmadan kiralanan yeri kısmen veya tamamen başkalarına devir ve temlik edemez, 3. kişilere kullanıramaz, işgal ettiremez, ortaklaşa veya işbirliği halinde kullanamaz. Kiraya Veren'in yazılı izniyle kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde Kiracı'nın yerine geçer. Devreden Kiracı, Kiraya Verene karşı borçlarından kurtulmaz, kira sözleşmesinin bitimine kadar devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur.

B- Alt kiracı, mecuru Kiracı'ya tanınandan amaçtan başka biçimde kullandığı takdirde Kiracı, Kiraya Veren'e karşı sorumlu olur. Bu durumda Kiraya Veren, Kiracı'ya karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya karşı da kullanacaktır.

C- Kiracı bu sözleşmeyi, bu sözleşmeden doğan borç ve yükümlülüklerini, Kiraya Veren'in yazılı ön izni olmadan başkasına doğrudan veya dolaylı olarak devir ve temlik edemez. Gerçek şahsın kiracı olması ve tarafların boşanması durumunda kira akdinin işbu sözleşmeye taraf olmayan şahsa devri tahliye sebebidir

D- Kiraya Veren, Kiracı'nın iznini almaya, Kiracı'ya ihtar çekmeye veya bildirimde bulunmaya gerek olmaksızın Kiralanan Yer'in mülkiyetini veya intifa hakkını veya işbu Sözleşmeyi kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devredebilir. Böyle bir devir halinde, Kiraya Veren, Kira bedelinin yatırılacağı yeni hesap bilgilerini yazılı olarak Kiracı'ya bildirecektir. Kaldı ki Kiraya Veren işbu sözleşmeden kaynaklanan kira bedelini, Kiracı'ya ihtar çekmeye veya bildirimde bulunmaya gerek olmaksızın üçüncü kişilere devir ve temlik edebilir. Kira Bedelinin temlik edilmesi halinde, Kiracı işbu sözleşmenin ekinde bulunan Temlik Teyit Mektubu imzalamayı kabul ve taahhüt eder.

Madde 17 - SÖZLEŞME SONU YÜKÜMLÜLÜKLER

A- Sözleşmenin sonunda Kiracı, mecuru, mütemmim cüzleri ve müştemilatları ile birlikte Sözleşmenin başladığı günkü durumunda ve ayrıca aşağıda belirtildiği şekilde Kiracı veya Kiraya Veren tarafından sonradan yapılan ve mecurdan ayrılmayan parçaları da herhangi bir ücret istemeden Kiraya Veren'e bırakmak suretiyle tamamen tahliye edip boş, eksiksiz ve hasarsız olarak Kiraya Veren'e teslim etmek zorundadır. Kiracı bu süre içinde kiralanan yeri boşaltmadığı takdirde; her türlü masraf Kiracı'ya ait olmak ve meydana gelebilecek zarar ve

malzeme konulması, depolanması gibi) bir seviyede yapım ve kullanımının yasak olduğunu Kabul ve taahhüt eder.

D- Kiracı mecurda Kiraya Veren'İN onayı olmaksızın mimari projenin tadilini ya da tashihini gerektirecek tadilat veya tamirat yapamaz. Ruhsatsız ya da ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan tadilatların veya tamiratların tespiti halinde Kiracı, bu hususları derhal eski hale getirmekle yükümlü olup, aynı zamanda ilgili Belediyece uygulanacak Hukuki ve Cezai yaptırımların sorumluluğunu Kabul ettiğini Kabul ve Taahhüt etmiştir. Bunun yanında ilgili Belediyesince yıkım kararı da verilmiş olması halinde Kiraya Veren'in uğrayacağı tüm zararlar Kiracı tarafından derhal tazmin edilecektir. Kiracı, tüm dekorasyon tadilat ve tesisat işlerini yaparken gerek ana taşınmazın, gerekse üçüncü kişilerin uğrayacağı tüm zarar ve hasarlardan adli ve idari makamlara karşı cezai, hukuki ve mali açıdan sorumlu olacağı gibi; gerek Kiraya Veren'in gerekse üçüncü kişilerin göreceği zararlardan dolayı da Kiraya Veren' a terettüp edecek tüm zararları karşılamayı kabul eder. Kiracı, söz konusu zararların Kiraya Veren'in dilerse nezdinde bulunan teminatlarından mahsup edileceğini peşinen kabul eder. Söz konusu teminatların, Kiraya Veren'in zararlarını, hasarlarını ve tazmin taleplerini karşılamaması halinde Kiracı, söz konusu tutarları da ayrıca Kiraya Veren'in ilk talebinde nakden ve defaten ödeyeceğini kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

E- Kiracı, mecuru korumak, bakımını, onarımını dekorasyonunu ve yenilemesini masrafları kendisine ait olacak şekilde yapmak zorunda olduğunu kabul etmiştir. Kiracı, mecurun bakım, onarım ve yenileme işlerinin yanı sıra vitrin, aksesuar, donatım ve tesisat giderlerini de ödeyecektir.

F- Kiraya Veren mecurda, kira sözleşmesinin feshini gerektirmeyen ve kiracıdan katlanması beklenebilecek olan yenilik ve değişiklikler yapabilir. Bu yenilik ve değişikliklerin yapılması sırasında, Kiracı'nın kira bedelinin indirilmesine ve zararının giderilmesine ilişkin talepleri Kiraya Veren tarafından kabul görmez.

G- Kiracı kira dönemi sonunda veya herhangi bir nedenle tahliye halinde, varsa taşınmaza bedelini kendi ödeyerek ve kira bedelinden mahsup edilmeyen, ilave ettiği taşınabilir parçaları arzu ederse alıp götürebilecek veya taraflar anlaşmaya varabilirse bedel karşılığı Kiraya Veren'e bırakabilecektir.

H- Kiracı, mecurda yapacağı her türlü tadilattan kaynaklı hukuki sorumluluğun bizzat kendisine ait olduğunu, bu tadilatlar nedeniyle mecura, binanın ortak alanlarına, üçüncü kişilere vereceği zararlar ile mal sahiplerinin uğrayacağı zararları gidermeyi, bu surette kiralanan imar mevzuatına ve kiralananın onaylı mimari projesine aykırı olarak tadilat yapılması halinde bu tadilatlardan kaynaklı her türlü mali ve hukuki sorumluluğun bizzat kendisine ait olduğunu, yapılacak olan sabit ya da geçici her türlü imalat, eklenti, branda, tente ve benzeri eklentiler sebebiyle Belediye ve /veya herhangi bir özel ya da resmi kurum tarafından tahakkuk edilen ceza, zarar vs. bedeli ve mal sahibinin bu nedenle uğrayacağı her türlü zararı derhal gidermeyi gayri kabili rücu olarak kabul beyan ve taahhüt eder.

Madde 15 - KİRAÇI MÜSTAHDEMLERİNİN, YARDIMCI KİŞİLERİN VE İLGİLİ ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN VERDİĞİ ZARARLAR

ziyandan Kiracı'nın sorumlu olması kaydı ve şartı ile, Kiracı'ya ait tüm taşınır malları taşıtmaya ve alanı boşaltmaya Kiraya Veren yetkilidir.

B- Mecur, Sözleşme hükümlerinin sona ermesi halinde Kiraya Veren'e boş, hasarsız, boyalı ve bakımlı olarak teslim edilecektir. Kiracı, kolon, tavan ve tabanlardaki sabit kaplama ve döşemeler ile mecurun mütemmim cüzü ve/veya demirbaşı haline gelmiş şeyler hariç olmak üzere mecurda yaptığı ekleri, aplikleri, perdeleri, konsolları, halıları ve sair taşınabilir, demonte hale getirilebilir mefruşat ve teçhizatı ve bedeli kendi tarafından ödenmiş ve kira bedelinden mahsup edilmemiş her türlü dekorasyonu sözleşmenin sona ermesinden sonra mecura zarar vermeden söküp götürebilir. Sökme işleminden doğan bütün zararlar Kiracı'ya aittir. Kiracı sözleşmenin sona ermesinden itibaren sökmediği bu tür ekleri Kiraya Veren'e ücretsiz bir şekilde bırakmış sayılır ve bu nedenle hiç kimseden hiçbir sebeple bir talepte bulunamaz, kira bedelinden mahsup talep edemez.

C- Kiraya Veren, geri verme sırasında mecurun durumunu gözden geçirecek ve Kiracı'nın sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları yazılı olarak bildirecektir. Teslim alma sırasında olağan incelemeyle belirlenemeyecek olan eksikliklerin ve ayıpların varlığı halinde, sözleşme sona erse bile Kiracı'nın sorumluluğu devam eder. Kiraya Veren'in kanundan doğan hakları saklıdır.

D- Gerekli borç ve zararlar indirildikten ve çıkış tarihine isabet eden elektrik, su, çtv, telefon ücretleri vergileri ve yönetim giderleri ödendikten sonra kalan depozito bakiyesi, Kiracı'nın mecuru tamamen tahliyesi tarihinden itibaren 3 (üç) ay içinde Kiracıya iade olunur.

Madde 18 - OTOPARK KULLANIMI

Kiracı, otopark katlarının ve diğer park yerlerinin kullanımında, Kiraya Veren'in ve bina yönetiminin belirleyip duyuracağı esaslar dahilinde hareket edecektir. Kiracı, kendisine tahsis edilen kapalı ve açık park alanları haricinde misafirlerin ve diğer üçüncü kişilerin otopark kullanımına müsaade etmemekle yükümlüdür.

Madde 19 - VERGİ RESİM VE HARÇLAR

A- Kanuni ve diğer hukuki düzenlemelerden, idari tasarruftan veya mahkeme kararından doğacak, gerek mecurun kullanılması veya gerekse binanın kullanılması veya ondan yararlanılması ile ortaya çıkabilecek ilgili her türlü vergi, resim ve harçlar Kiraya Veren tarafından ödenecektir.

B- Kiracı, kiralanan mecura ilişkin olarak kanunen yükümlü olduğu stopaj ödemesini yapmak ve talep edildiği takdirde ilgili ödeme makbuzlarının bir nüshasını Kiraya Veren'e sağlamakla yükümlüdür.

C- İşbu Sözleşmenin Damga Vergisi ve diğer harçların tamamı Kiraya Veren tarafından ödenecektir.

Madde 20 - ADİ KEFALET

İşbu sözleşmeyi imzalayan kefilin kefaleti, işbu sözleşmede belirtilen tüm yükümlülükler dahil ancak TL ile sınırlıdır.

Kefilin kefaleti bu sözleşmede belirtilen tüm Kiracı borçlarını kapsamaktadır. Kanunda yazılı nedenlerle kefilin değiştirilmesi gereken hallerde Kiracı'ya yapılacak tebligatı müteakip yedi (7) gün içerisinde yeni muteber, kefil gösterilmemesi veya kefil göstermemekte ısrar edilmesi, Sözleşmenin feshi sonucunu doğurur.

Madde 21 - SÖZLEŞMENİN FESHİ

A- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, ilgili mevzuat hükümleri ve sözleşmeden kaynaklanan hükümlerin Kiraya Veren'e sözleşmeyi feshederek tahliye hakkı verdiği sebepler saklı kalmak kaydıyla; aşağıda sayılan haller, sözleşmeye aykırılık oluşturur ve Kiraya Veren' a tek taraflı olarak ve kira süresinin sona ermesini beklemeksizin yazılı bildirim takiben sonuçlarını anında doğuracak şekilde sözleşmeyi feshederek Kiralanan Yeri tahliye yetkisi verir:

- Kira bedelleri ve fer'ilerinin zamanında ödenmemesi halinde, çekilecek iki ihtara rağmen temerrüde düşülmesi durumunda kira hitamını beklemeden açılacak tahliye davası ile,
- Yönetim Planına, İş Merkezi Yönetimi'nce alınan kararlara ve işletme planına uyulmaması, diğer sorumlu olduğu ödemelerin zamanında ve eksiksiz olarak yapılmaması veya yapılan yazılı ihtara rağmen bu aykırılığın 7(yedi) gün içinde giderilmemesi,
- Kiralanan Yer'in madde sözleşmede belirtilen kullanım amacının kısmen veya tamamen değiştirilmesi,
- Kiracı'ya ilişkin aciz vesikası alınması, Kiracı'nın aciz duruma düşmesi veya aleyhine iflas talebinde bulunulması veya iflasının ertelenmesinin talep edilmesi halleri ile iflası ve tasfiyesi hali ve sair nedenlerle ticari faaliyetini sürdüremeyecek olması,
- Kiracı'nın Kiralanan Yer'i teslim almaması veya geç teslim alması, dekorasyon çalışmalarını Kiraya Veren'in onayladığı projeye uygun olarak zamanında yapmaması,
- Kiracı'nın Kiralanan Yer'i Kira Süresi boyunca aralıksız olarak, amacına uygun bir şekilde kullanma yükümlülüğünü ihlal etmesi,
- Kiracı'nın Sözleşme ve eklerinde yazılı diğer yükümlülüklerini yerine getirmemesi,
- Kiracı'nın işbu sözleşmenin Kiralanan Yer'in devri, alt kiralama, Kiracı'nın ortaklık yapısındaki değişiklikler başlıklı sözleşmesel yükümlülüklerine aykırı davranması.

B- Kiraya Veren yukarıdaki hallerde feshi yerine ifayı veya ifanın yerine geçmek üzere tazminat ve/veya cezai şart ödenmesini talep edebilir. Kiraya Veren'in yukarıdaki hallere

dayanarak Sözleşme'yi feshetmesi halinde dahi, işbu Sözleşme'de belirtilen zararlarını tazmin ve cezai şartları talep hakları saklıdır.

C- Kiracı'nın Sözleşme'ye aykırı davranması halinde Kiraya Veren'in, işbu Sözleşme ve kanundan doğan hak ve yetkilerini kullanmaması, işbu Sözleşme' nin zımni olarak değiştirildiği ve/veya sözleşmede ve yasalarda mevcut haklarından feragat ettiği anlamına gelmez ve Kiraya Veren bu sözleşmede öngörülen borçların ifasını, sözleşmeye aykırılığın giderilmesini veya sözleşmenin feshini her zaman talep edebilir.

D- Herhangi bir sebeple işbu Sözleşme'nin feshi halinde Kiracı:

- Fesih tarihinden sonra 15(onbeş) gün içinde söz konusu mecuru tahliye edeceğini,
- Kiralanan Yer'den kendisine ait eşyaları çıkaracağını, temiz ve Kiraya Veren'in kullanımına elverişli halde ve bu sözleşmede belirtildiği şekilde iade edeceğini kabul ve taahhüt eder.

Kiralanan Yer'in tahliyesi halinde Kiracı, sökülmesi veya alınması binaya zarar vermeyecek (ısıtma, soğutma ve diğer mekanik sistem hariç olmak üzere) kendi demirbaş malzemelerini işbu sözleşmede yer alan hükümler ve şartlar dahilinde alabilir. Diğer dekorasyon ve tadilat malzemeleri ise Kiraya Veren bu şekilde teslimi kabul ettiği takdirde herhangi bir bedel talep etmeksizin binada bırakılacak, Kiraya Veren 'in kabul etmemesi halinde ise Kiralanan Yer kira başlangıç tarihindeki haline getirilerek, bakımlı ve temiz olarak Kiraya Veren' a teslim edilecektir.

E- Olağanüstü fesih halleri:

- Önemli Sebepler (TBK madde 331): Taraflardan her biri için kira sözleşmesinin devamının çekilemez hale gelmesi durumunda sözleşme yasal fesih bildirim sürelerine uyularak feshedilebilir.
- Kiracının İflası (TBK madde 332): Kiracı'nın kiralananın tesliminden sonra iflas etmesi halinde, Kiraya Veren, kira bedelleri için güvence talep etme hakkına sahiptir. Yazılı olarak verilen makul süre içerisinde Kiracı tarafından güvence verilmemesi durumunda Kiraya Veren kira sözleşmesini hemen feshedebilir.
- Kiracının Ölümü (TBK madde 333): Kiracı'nın ölmesi durumunda, mirasçıları yasal fesih sürelerine uyularak sözleşmeyi feshedebilir.

Madde 22 - TEBLİGAT ADRESLERİ

Kiraya Veren'in ve Kiracı'nın yukarıda yazılı olan adresleri geçerli tebligat adresleridir. Sözleşmeyi müteakip mecuru yapılacak tebligatlar da Kiracı'ya yapılmış sayılacaktır. Tarafların tebligat adresinde olabilecek değişiklikler, değişimi takip eden 3 (üç) gün içerisinde diğer tarafa yazılı olarak bildirilecektir. Bildirilmediği takdirde sözleşmedeki adreslere yapılacak tebligatlar taraflara yapılmış olarak kabul edilecektir.

Madde 23 - YETKİLİ MAHKEME VE İCRA DAİRESİ

İşbu Sözleşmenin, eklerinin, tadillerinin uygulanmasından veya yorumundan doğabilecek ihtilaflarda Türk Kanunları uygulanır ve taraflarca aksine bir hüküm kararlaştırılmadıkça HMK kuralları doğrultusunda yetkili mahkeme ve icra daireleri belirlenir.

Madde 24 - YÜRÜRLÜK

İşbu Sözleşme taraflarca imzalandığı tarihte yürürlüğe girer ve daha erken feshedilmedikçe Sözleşmede belirtilen şekilde sona erer.

İşbu Sözleşme 15 (onbeş) sayfadan oluşmaktadır. Sözleşmede yer almayan hususlar hakkında 6098 sayılı Borçlar Kanunu hükümleri geçerlidir.

İşbu sözleşme, taraflarca ve kefil tarafından tüm hususlarda mutabık kalınarak 2 (iki) nüsha olmak üzere tarihinde birlikte imza altına alınmıştır.

KİRAYA VEREN

Ad Soyad /Ünvan ve Yetkili Ad Soyad:

İmza:

KİRACI

Ad Soyad / Ünvan ve Yetkili Kişi Ad Soyad:

İmza:

KEFİL (Kefil imzasının altına “.....tarihinden itibaren üst sınırıTL olmak şartı ile Kiracı'ya kefil olduğumu kabul ve taahhüt ederim.” Cümlesini mutlaka el yazısı ile yazmalı.)

Ad Soyad / Ünvan:

İmza: