**GAYRİMENKUL KİRA SÖZLEŞMESİ**

|  |  |
| --- | --- |
| **KİRALANAN YER** | **İMES SANAYİ SİTESİ** …... Blok …………….Sokak No: …….  Yukarı Dudullu ÜMRANİYE İSTANBUL |
| **KİRALANAN YERİN CİNSİ** | ……….. metre kare alanlı boş iş yeri. |
| **KİRALAYAN** |  |
| **KİRALAYANIN TEBLİGAT ADRESİ** | ………………………. İSTANBUL |
| **KİRACI** |  |
| **KİRACININ TEBLİGAT ADRESİ** |  |
| **BİR AYLIK KİRA KARŞILIĞI** | (NET) ………………… TL |
| **KİRANIN NE ŞEKİLDE ÖDENECEĞİ** | Her ayın 5. Günü günü akşamına kadar **KİRALAYAN**’ın  ………………………. .… ………… Bankası ………………… Şubesi nezdinde, IBAN: TR……… …………… ……………. ………….. numaralı hesabına defaten ödenmek suretiyle. |
| **KİRA MÜDDETİ** | ……… yıl |
| **KİRANIN BAŞLANGIÇ TARİHİ** |  |
| **KİRALANAN ŞEYİN ŞİMDİKİ DURUMU** | Kullanıma hazır, temiz ve bakımlı şekilde. |
| **KİRALANAN YERİN NE İÇİN KULLANILACAĞI** | **KİRACI**’nın OSB mevzuatına ve S.S. İMES İşletme Kooperatifi Ana Sözleşme ve Yönetim Planına uygun olmak kaydı ile iştigal konusu ile ilgili ticari ve sınai faaliyetlerine yönelik faaliyetleri için kiralanmıştır. |
| **KİRALANAN YERDE BULUNAN EŞYANIN BEYANI** | Mecurda elektrik ……………. ………………… ………………………., aydınlanma ve su tesisatı bulunmaktadır. |

**İŞBU KİRA SÖZLEŞMESİ KİRA SÖZLEŞMESİ ÖZEL ŞARTLARI VE EKLERİ İLE BİRLİKTE BİR BÜTÜNDÜR.**

**KİRA SÖZLEŞMESİ ÖZEL ŞARTLARI**

**KİRALANAN YERE İLİŞKİN MUTABAKATLAR:**

**MADDE 1.-** Kiralanan yer, şirket iştigal konusunun belirlediği sınırlar içerisinde ………………….. ……………….ve benzeri nitelikteki faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla işyeri olarak kullanılmak üzere kiralanmıştır. Kiralanan yer, bu amaçtan başka bir amaçla kullanılamaz, kısmen veya tamamen boş bırakılamaz. Mecur, OSB mevzuatına ve S.S. İMES İşletme Kooperatifi Ana Sözleşmesi ve Yönetim Planına uygun olmak kaydı ile iştigal konusu ile ilgili ticari ve sınai faaliyetlerine yönelik faaliyetleri için kiralanmıştır. **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.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **KİRACI** | **KİRACININ MÜŞTEREK BORÇLUSU MÜTESELSİL KEFİLİ** | **KİRALAYAN** |
| **TCKN:……………………** | **TCKN:....................................** | **TCKN:………………………** |

**ALT KİRALAMA VE DEVİR TEMLİK YASAĞI:**

**MADDE 2.-** Taraflar, mecurda ticari ve sınai faaliyetlere ilişkin izin ve ruhsat işlemleri S.S. İMES İşletme Kooperatifi’nin ve İstanbul Dudullu OSB’nin onayı ile mümkün olduğunun bilgisi ile hareket etmeyi taahhüt ederler. **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.

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

**MADDE 3.-** Mecurun aylık kira bedeli net ……….. TL (……………..Türk Lirası)’dır. 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 meblağlar aylık %3 (yüzde 3) nispetinde akdi temerrüt faizi tatbik suretiyle **KİRACI**’dan talep ve tahsil edilir.

**MADDE 4.-** Kira bedellerinin süresi içinde ödenmemesi halinde, aylık %3 (yüzde 3) nispetinde akdi temerrüt faizi tatbik olunur.

**MADDE 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 oranın mevzuattan kaldırılması şeklinde bir değişiklik yapılması halinde kira bedeli, her yıl, bir önceki yıla ilişkin olarak TÜİK tarafından açıklanan ÜFE ve TÜFE’nin oniki aylık ortalamalarının toplamının yarısı kadar arttırılacaktır.

**TEMİNAT VE KEFALETE DAİR HÜKÜMLER:**

**MADDE 6.- KİRACI, i**ş bu sözleşmenin akdini müteakip 10 gün içinde, 6 (Altı) aylık bürüt kira tutarı kadar, kesin ve süresiz bir banka teminat mektubunu **KİRALAYAN**’a verecektir. Söz konusu teminat mektubu, birinci kira yılını takip eden dönemlerde, kira bedellerindeki artış miktarı ölçüsünde ve yenilenen kira dönemini takip eden 10 gün içinde, yeni bir teminat mektubu ile değiştirilecektir. Söz konusu teminat mektubu, akdin feshi ve mecurun tahliyesini takip eden 7 gün içinde, işbu kira sözleşmesinden kaynaklanan borç ve yükümlülüklere ilişkin olarak, hesap mutabakatının sağlanması ve taraflar arasında akt edilecek ibranameyi müteakip **KİRACI**’ya iade edilecektir. Hiçbir şekil ve şartta, kira bedelleri ile genel giderler, aidatlar ve mecurdan kaynaklanan sair gidenlerin, teminat mektubundan tenzili talep edilemez, teminat mektubunun varlığı, iş bu meblağların ödenmemesinin veya geç ödenmesinin gerekçesi sayılamaz.

**KİRALAYAN**, işbu sözleşmede yazılı her ne nam altında olursa olsun, her türlü alacağını **KİRACI**’dan cebri icra yolu ile tahsil etmek veya söz konusu alacak tutarı ile sınırlı olmak kaydı ile teminat mektubunu irat kaydetmek seçimlik hakkına sahiptir.

**MADDE 7.-** İşbu sözleşmede **KİRACI**’nın kefili, sözleşme ile **KİRACI**’ya atfedilebilecek niteliği havi nihayetinde ……………. TL (…………….. Türk Lirası)’na kadar ve sözleşmenin tarafların müşterek iradesi veya yetkili ve görevli mahkemeler tarafından verilen kira sözleşmesinin feshine ilişkin kararının kesinleşmesine kadar, nihayetinde 10 yıl süre ile sınırlı olmak üzere, **KİRACI**’nın müşterek borçlusu ve müteselsil kefilidir.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **KİRACI** | **KİRACININ MÜŞTEREK BORÇLUSU MÜTESELSİL KEFİLİ** | **KİRALAYAN** |
| **TCKN:……………………** | **TCKN:....................................** | **TCKN:………………………** |

**ABONELİK TESİSLERİ, RUHSAT VE İZİNLER:**

**MADDE 8.-** **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 İstanbul Dudullu 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 alınmasına ilişkin müdebbir tacire atfedilebilecek her türlü sorumluluk ve yükümlülükler ile bunlardan kaynaklanan tüm masrafları bütünü ile **KİRACI**’ya aittir.

**İŞYERİ GÜVENLİĞİ:**

**MADDE 9.-** **KİRACI**, kiralan 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 Sanayi Sitesi sınırları içinde verilen güvenlik hizmetinin genel kontrol amaçlı olduğunu bildiğini ve bu hususta bilgilendirildiğini beyanla, hiçbir şekilde kiracıların ve/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, **S.S. İMES İŞLETME KOOPERATİFİ** ve **KİRALAYAN**’a karşı hiçbir şekil ve şartta güvenlik zaafiyeti iddiasına dayalı herhangi bir hak ve alacak iddiasında bulunmayacağını, ayrıca bu hakkından da feragat ettiğini müdebbir tacir sıfatıyla kabul, beyan ve taahhüt eder.

**KİRALANANDA YAPILACAK DEĞİŞİKLİKLER:**

**MADDE 10.-** **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. Bu halde dahi, **İMES YÖNETİM PLANI** ve **OSB** mevzuatına aykırı olmamak ve yapılacak tadilatların niteliği itibariyle gereken durumlarda S.S. İMES İşletme Kooperatifi ile İstanbul Dudullu OSB’den de inşaat işleri için gerekli izinlerin alınması şartıyla binanın iç kısmında, cephe vitrininde tadilat, inşaat, değişiklikler, bölmeler vs. yapılabilecektir.

**MADDE 11.- KİRACI**’nın belirtilen **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 kabııl görmemesi halinde taşınmazın eski haline getirilerek doğacak zarar ve ziyan ile her türlü masrafın ödenmesini, **KİRACI’**dan talep edebilir.

**GENEL GİDERLERDEN SORUMLULUK:**

**MADDE 12.-** **KİRACI**, kiralanan yerde bulunan bina, tesis ve her türlü müştemilata 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, genel giderler ve benzeri nitelikteki aidatlardan doğrudan sorumlu olup, bunların, **S.S. İMES İŞLETME KOOPERATİFİ** ve/veya **KİRALAYAN**’ın ilk talebi halinde nakden, defaten ve itirazsız biçimde ödenmesi gerekir. Bu giderler kira bedelinden tenzil edilemez, teminatlardan tenzil edilmesi talep edilemez. Bunların ödenmemesi, akde muhalefet teşkil eder ve akdin feshini gerektirir. Bu giderlerin ilgilisine **KİRALAYAN** tarafından ödenmesi halinde, **KİRALAYAN** işbu alacağını **KİRACI**’dan aylık %3 nispetinde akdi temerrüt faizi uygulamak suretiyle talep ve tahsil edecektir.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **KİRACI** | **KİRACININ MÜŞTEREK BORÇLUSU MÜTESELSİL KEFİLİ** | **KİRALAYAN** |
| **TCKN:……………………** | **TCKN:....................................** | **TCKN:………………………** |

**MADDE 13.- KİRACI**, kiralanan yer dışında, hiçbir alanı, kullanamaz, işgal edemez her ne surette olursa olsun kiralamış bulunduğu alanı, müşterek yerlere eşya ve benzeri emtia koymak suretiyle fiili olarak genişletemez. Ortak alanlarda ve yollarda, her ne sebeple olursa olsun, araç bakım, onarım ve özellikle yağ değişimi gibi risk yaratan, çevreye zarar veren yada komşuların şikayetlerine mahzar olan hiçbir işlem yapılamaz. İMES Sanayi Sitesi ortak alanlarına, yollarına trafiği aksatacak şekilde araç park edilemez, ortak alanlar ve yollar rutin ihtiyaç dışında kalan araçlar için otopark yeri olarak kullanılamaz. **KİRACI**’nın bu tür işgallerin varlığının S.S. İMES İşletme Kooperatifi tarafından kendisine yazılı şekilde (e posta adresi dahil) bildirilmesini müteakip derhal son vermemesi halinde, söz konusu işgal hali S.S. İMES İşletme Kooperatifi tarafından bertaraf edilir.

**MADDE 14.-** **KİRACI**, İMES İşletme Kooperatifi Ana Sözleşmesi, İMES Yönetim Planı ve OSB Kanunu ve OSB Uygulama Yönetmeliği ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun dahil olmak üzere, 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, yönetmelik, yönetim planı ve sair mevzuatın tatbiki ile S.S. İMES İşletme Kooperatifi’nin idari nitelikteki kararlarına **KİRACI** riayet etmekle mükellef olup, söz konusu hükümler ve/veya kararlar 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 fesih edilebilecektir.

**SORUMLULUK, SİGORTA VE BİLDİRİM YÜKÜMLÜLÜĞÜ:**

**MADDE 15.-** **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. 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 yaptıracağı 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 **KİRALAYAN**’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** | **KİRACININ MÜŞTEREK BORÇLUSU MÜTESELSİL KEFİLİ** | **KİRALAYAN** |
| **TCKN:……………………** | **TCKN:....................................** | **TCKN:………………………** |

**KİRACI**, taşınmaz içindeki kendisine ait emtianın ya da demirbaşın, doğal afetler, yangın, hırsızlık ve benzeri sigorta risklerinden kaynaklanan bir zarara uğramasından, **KİRALAYAN**’ın ve mecurun bulunduğu **İMES SANAYİ SİTESİ**’nin işleticisi konumunda bulunan **S.S. İMES İŞLETME KOOPERATİFİ**’nin hiçbir sorumluluğu olmayacağını ve uğradığı zarar ile ilgili olarak **KİRALAYAN**’dan ve/veya **S.S. İMES İŞLETME KOOPERATİFİ**’nden herhangi bir maddi talepte bulunmayacağını, yaptıracağı sigorta poliçesinde **KİRALAYAN**’a ve/veya **S.S. İMES İŞLETME KOOPERATİFİ**’ne rücu edilemeyeceği şerhinin bulunacağını, müdebbir tacir sıfatıyla kabul ve taahhüt eder.

**KİRACI**, iş bu hususu gösterir sigorta poliçesinin bir örneğini **KİRALAYAN**’a ve kendisinden talep edilmesi ile birlikte **S.S. İMES İŞLETME KOOPERATİFİ**’ne 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 16.- .-** Kira döneminin bitiminden 3 (üç) ay önce akdin feshi taraflarca ihbar edilmediği taktirde, 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.

**MADDE 17.-** Tarafların iş bu sözleşmenin akdini müteakip sözleşmeden cayması veya sözleşmenin birinci kira dönemi içinde, **KİRACI** tarafından fesih edilmesi yada yetkili ve görevli mahkemeler tarafından, iş bu sözleşmenin **KİRACI**’dan kaynaklanan sebeplere binaen, akde aykırılık nedeni ile feshine ilişkin olarak hüküm ittihazı hallerinde, **KİRACI** üç aylık bürüt kira bedelitutarı kadar nakdi cezai şartı **KİRALAYAN**’ın ilk talebi ile birlikte nakten ve defaten ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

**MADDE 18.-** Yetkili ve görevli mahkemeler tarafından, iş bu sözleşmenin **KİRACI**’dan kaynaklanan sebeplere binaen, akde aykırılık nedeni ile feshine ilişkin olarak hüküm ittihazı halinde, **KİRACI**, üç aylık kira bedeli kadar cezai şart ödemeyi kabul ve taahhüt eder. **KİRALAYAN**, işbu cezai şart tutarını **KİRACI**’dan ayrıca tahsil etmek veya teminatın işbu meblağ kadarını irat kaydetmek seçimlik hakkına sahiptir.

**MADDE 19.-** 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.

**EKLER:**

**MADDE 20.-** S.S. İMES Sanayi Sitesi İşletme Kooperatifi’nin 03/01/2024 tarih ve 2024/6 sayılı **GENEL BİLGİLENDİRME YAZISI** iş bu kira sözleşmesinin ayrılmaz parçası hükmünde olup, söz konusu **GENEL BİLGİLENDİRME YAZISI**’nda yer alan kurallar, hükümler ve benzeri nitelikteki tüm düzenlemeler kira sözleşmesi gibi hüküm ifade eder ve **KİRACI** bunlara uymakla yükümlüdür. **KİRACI**, işbu kira sözleşmesinin devamı süresinde, S.S. İMES Sanayi Sitesi İşletme Kooperatifi tarafından yayınlanacak olan, İMES Sanayi Sitesi içinde faaliyet gösteren işyerlerinin uymaları gereken genel kurallara ilişkin sair bildirim ve düzenlemelerin de aynı şekilde kira sözleşmesinin ayrılmaz parçası niteliğinde olduğunu ve bunların kira sözleşmesi gibi hüküm ifade edeceğini, bunlara riayet edeceğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

**BİLDİRİMLER**

**MADDE 21.-** 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.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **KİRACI** | **KİRACININ MÜŞTEREK BORÇLUSU MÜTESELSİL KEFİLİ** | **KİRALAYAN** |
| **TCKN:……………………** | **TCKN:....................................** | **TCKN:………………………** |

**İHTİLAFLARIN HALLİ:**

**MADDE 22.-** İşbu sözleşmenin, eklerinin, tadillerinin uygulanmasından ve yorumundan doğan ihtilaflarda İstanbul Anadolu Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

**DAMGA VERGİSİ:**

**MADDE 23.-** 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 24.-** Beş sayfa ve yirmidört maddeden ibaret iş bu **GAYRİ MENKUL KİRA SÖZLEŞMESİ**, ……/……/……….. tarihinde, 2 (iki) nüsha olarak taraflarca birlikte ve huzurda imzalanarak yürürlüğe girmiştir. İş bu sözleşmenin ekinde yer alan, 03/01/2024 tarih ve 2024/6 sayılı **GENEL BİLGİLENDİRME YAZISI, DEMİRBAŞ LİSTESİ VE YER TESLİMİTUTANAĞI** iş bu sözleşmenin ayrılmaz parçası hükmünde olup, sözleşme hükümleri gibi netice doğurur.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **KİRACI** | **KİRACININ MÜŞTEREK BORÇLUSU MÜTESELSİL KEFİLİ** | **KİRALAYAN** |
| **TCKN:……………………** | **TCKN:....................................** | **TCKN:………………………** |

**KEFİL EL YAZISI İLE:**

İMES SANAYİ SİTESİ ……. Blok ….. Sokak No: …. Yukarı Dudullu ÜMRANİYE İSTANBUL adresinde kain taşınmazın kiralanmasına ilişkin …./…./…….. başlangıç tarihli işbu kira sözleşmesine, kira sözleşmesinin uzayan dönemleri de dahil olmak üzere, sözleşme taraflarca fesih edildiği veya yetkili makamlar tarafından sözleşmenin feshine dair bir karar oluşturulduğu tarihe kadar, ancak azami olarak 10 yıl müddetle sınırlı olmak kaydı ile ………………………..TL (…………………….. Türk Lirası) bedelle, kiracının müşterek borçlusu ve müteselsil kefili olduğumu kabul ve beyan ederim. ………………………

İSİM-SOYİSİM/TCKN

ADRES

İMZA