

KİRA KONTRATI

Dairesi	İstanbul- Ümraniye-Dudullu
Mahallesi	OSB Mahallesi
Sokağı	Nato Yolu Caddesi
Numarası	265
Kiralanan şeyin cinsi	Kampus binası içinde yer alan Kırtasiye (-2.Bodrum)
Kiraya verenin adı, soyadı Ve ikametgahı	Doğuş Üniversitesi
Kiralayanın adı, soyadı Ve ikametgahı	
Bir senelik kira karşılığı	-.....TL+ KDV(.....TürkLirası)
Bir aylık kira karşılığı	-.....TL+KDV (.....Türk Lirası)
Kira karşılığı ne şekilde ödeneceği	Her ayın 5. günü peşin olarak
Kira müddeti.	3 +2 yıl (opsiyonlu)
Kiranın başlangıcı	/10/2025
Kiralanan şeyin şimdiki durumu	90 m2 Dükkan alanı
Kiralanan şeyin ne için Kullanılacağı	Kırtasiye
Kiralanan şey ile beraber teslim olunan demirbaş eşyanın beyanı KİRACIYA TESLİM EDİLEN DEMİRBAŞLAR EKTE YER ALMAKTADIR.	

- 1) 24.12.1980 gün ve 2361 sayılı Kanunla değiştirilen 193 Gelir Vergisi Kanununun 70, 94, 106. maddeleri gereğince:
Tüccar, serbest meslek erbabı ve Çiftçiler, Ticari, Mesleki ve zirai işleri ile ilgili olarak yaptıkları kira ödemelerinden % 25 oranında gelir vergisi tevkifatı yaparak vergi dairesine yatıracaklardır.
- 2) 488 sayılı Damga Vergisi Kanunun değiştiren 21.11.1980 gün ve 2344 ve 2367 sayılı kanun gereğince:
Mal sahibi ve kiracı % 01,5, kefil için % 07,5 olmak üzere mukavele müddetine göre bütün kira bedelinin binde 9 nispetinde damga pulu yaptırılacaktır.

HUSUSİ ŞARTLAR

I- KİRALANAN YER :

İstanbul İli Ümraniye İlçesi Dudullu, OSB Esenket-Mahallesi, Nato Yolu Caddesi, No:265 adresinde bulunan Kampus binası içinde -2. katta yer alan 19014 m2 oturma alanı, ibaret Kırtasiye .(ekli krokide gösterilen yer). Kiralanan yer kiraya veren tarafından değiştirilebilir.

II-KİRA BEDELİ VE ÖDEME ŞEKLİ

Aylık kira bedeli ilk yıl için KDV HARİÇ aylık TL olup, Her ayın 1 ila 5'i arası peşin olarak banka hesabına ödenecektir. İşbu bedel müteakip yıllar yıllık enflasyon oranına göre %10 dan aşağı olmamak üzere TÜİK-TÜFE'nin Yıllık ortalaması oranında artacaktır.

III-KİRA SÖZLEŞMESİNİ BAŞLANGICI

Kira sözleşmesi10.2025 tarihinden itibaren başlar. Sözleşmenin imza tarihinden itibaren kira ödeme süresinin başlayacağı süreye kadar tadilat işlemleri Kiracı tarafından yapılacaktır.

IV-KİRA SÖZLEŞMESİNİN SÜRESİ

Kira sözleşmesi üç yıl için yapılmıştır. Üç yılın sonunda tarafların aylık kira bedeli ve diğer hususlarda anlaşılması halinde iki yıl daha devam edecektir; anlaşılabilmesi halinde kendiliğinden sona erer.

V-KİRALANANIN KULLANIMINA İLİŞKİN DİĞER ŞARTLAR

1 - Mecur, ahara devir, ciro ve temlik edilemez, kısmen dahi olsa başkasının istifadesine sunulamaz, İşyeri amacı dışında kullanılamaz. Kiracılık sıfatı'a ait olup sözleşmenin tarafı değiştirilemez, alt kiralama yapılamaz. Kiracının tüzel kişi olması halinde, kira sözleşmesi başlangıcındaki mevcut ortaklık yapısını (ortakların sayısı ve kimliği ve ortakların pay durumunu) bu sözleşmenin imzası sırasında şirketin hissedarları ile hisse miktarlarını gösteren resmi belgeleri Kiraya verene ibraz edecektir. Bu listede ismi yazılı olmayan üçüncü bir gerçek veya tüzel kişiye doğrudan ve/veya dolaylı olarak % 49'dan fazla hisse veya hisse oranından bağımsız olarak yönetim haklarının devri halinde, bu durum Kiralanan Yerin devri olarak kabul edilecek ve borca aykırılık teşkil edecektir. Kiraya verenin yazılı izni olmaksızın değiştiremez veya bu gayrimenkulün kullanılmasıyla ilgili başka gerçek ve tüzel kişiler ile ortaklık kuramaz. Kiralayanın yeni ortağa onayı halinde bu ortağın kira sözleşmesine kefil olacağını kiracı şimdiden taahhüt eder. Bu hallerin kiracının sıfatının yasaklandığı halde devri teşkil edeceğini ve mecurun tahliye nedeni olacağını gayri kabili rücu kabul eder.

2-Mecurun emlak vergisinden gayri her türlü giderler kiracı tarafından sürelerinde ödenecektir. Bu gibi giderler kiralayan ilan edilip bildirilecektir. Süresinde ödenmemesi halinde bu giderler için ayrıca her hangi bir ihtara ve ihbara gerek kalmaksızın kiracı temerrüde düşmüş olur ve kira bedeli gibi tahliye sebebi gibi kabul edilmiştir.

3-Kiracı kiraladığı yeri kendi malı gibi kullanmaya, bozulması ve vasıflarını ve itibarını kaybetmemesi için her türlü özeni gösterip önlemi almaya mecburdur. İzinsiz kitap çoğaltması yasak olup korsan fotokopi çekilmesi ve üniversite sınırları içerisinde satışı yasaklanan her türlü ürünün bulundurulması tespiti hakkında idare tek taraflı sözleşme fesih sebebi sayılacaktır.

4-Kira bedelleri her ayın en geç beşinci günü peşin olarak ödenir. Zamanında ödenmeyen kira bedelleri için kiracı aylık %5 oranında gecikme faizi ödemeyi kabul ve taahhüt eder, ayrıca bir kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde bulunduğu döneme ait tüm kiralar; muacceliyet kesbedecektir. Kiracı bunu şimdiden kabul ve taahhüt eder.

5-Kira bedelleri kiraya verenin belirteceği yere yapılacak olup, kiraya veren ödeme yerini kiracıya ödeme tarihinden 7 gün önce yazılı olarak bildirmek suretiyle her zaman değiştirebilir. Katma Değer Vergisine, net bedele yasal olarak belirlenen KDV oranı eklenmek suretiyle ödenecektir.

6-Kiracı 3 (üç) ay önceden bildirmek suretiyle kiralananı tahliye edebilir. Tahliye için bildirim yapılması halinde içinde bulunduğu döneme ait tüm kira bedellerini ödeyeceğini peşinen ve gayrikabili rücu beyan, kabul ve taahhüt eder. Tahliye için bildirim yapan kiracı, kiralananın yeniden kiraya verilmesi için kiralanan yeri görmeye gelenlere engel olmayacaktır.

Sözleşme süresini sona ermeden önce kiralayan 3 (üç) ay önceden bildirmek suretiyle sözleşmeyi tek taraflı olarak feshedebilir. Kiracı bu durumda kiralayandan hiçbir hak ve talepte bulunamaz.

Kiralayanın mülk sahibi ile akdettiği ana kira sözleşmesinin sona ermesi halinde bu sözleşmede kendiliğinden sona erecek olup, bu durumda taraflar hiçbir hak ve talepte bulunmayacaklarını gayrikabili rücu beyan, kabul ve taahhüt eder.

7-Kiracı, Kiralanan yer ile ilgili elektrik –su giderleri için sayaç taktıracak ve bu bedellerin ödenmesinden sorumlu olacaktır. Gerekirse ekstra havalandırma sistemi kiracı tarafından karşılanacaktır. Bu giderlerin ve kira bedelinin ödenmesinin teminatı olarak kesin ve 1 yıl süreli TL(.....) bedelli teminat mektubunu kiraya verene teslim edecektir. İşbu teminat mektubu her yıl kira bedelindeki artış nispetinde arttırılacaktır. Yeni teminat mektubu eski teminat mektubunun süresinin dolmasından evvel en geç 10 gün önce yenilenmediği takdirde, kiraya veren teminat mektubunu paraya çevirme hakkına sahiptir.

Kiralanda ve demirbaşlarda bir hasar meydana geldiğinin kiraya veren tarafından tespit edilmesi halinde ya da kira bedellerinin ödenmemesi halinde işbu hasar derhal kiracı tarafından giderilecek, kiracıya yazılı olarak muayyen bir süre verilerek bu hasarın giderilmesi gerektiği bildirilecek aksi takdirde teminat mektubu başkaca bir ihtara yahut protestoya lüzum kalmaksızın hasar bedeli kadar talep edilecektir. Kiracı tarafından her yıl için yeniden teminat mektubu verilmediği takdirde işbu husus kira sözleşmesine aykırılık teşkil edecektir.

8-Kiralanan Yer sadece resmi, kanuni ve akdi olarak izin verilen amaçlar için kullanılacaktır. Kiracı'nın işini icra etmesine ve Kiralanan Yer'in kullanımına dair olan tüm izinler ve diğer gerekli resmi izinler Kiracı tarafından masrafları kendisine ait olmak üzere alınacaktır.

Kiraya Veren'in, Kiralanan Yerde bazı faaliyetlerin icrası için vereceği olası izinler, bu faaliyetlerin uygulanması hususunda her ne suretle olursa olsun gerekli idari izinlerin sağlanması anlamında Kiraya Veren'in hiç bir garantisi ve teşebbüsünü gerektirmemektedir. Bu itibarla Kiraya Veren söz konusu izinlerin verilmemesi ya da bunların iptalleri halinde hiç bir sorumluluk üstlenmemektedir. Kiracı gerekli izinleri alamazsa dahi kira ödemeye devam edecektir. Bu durumda kısa süre hariç kapalı kalması halinde kiraya verenin akti fesih ve tahliye etme hakkı saklıdır. Kiralanan yer ile ilgili her türlü resmi kuruluştan alınacak izin ruhsat v.s gibi işlemler kiracı tarafından tamamlanacak olup, bu işlemlerin tamamlanmamış olması kira bedellerinin ödenmesine engel değildir.

9- Kiracı kiraya verenin tüm talimatlarına aynen uyacak çevresini rahatsız etmeyecek ve ortak yerleri işgal etmeyecektir. Kiracı özellikle kiraya veren tarafından belirlenecek açılış-kapanış saatlerine uymayı kabul ve taahhüt eder.

10-Kiracı dekorasyon, inşaat ve teknik işlerin tarifi, Ek 'de belirtilen Dekorasyon ve Teknik Şartnamesi ile belirlenmektedir. Dekorasyon Teknik Şartnamesinde Kiralanan Yerin mimari olarak nasıl düzenleneceği ve elektrik ve mekanik tesisatının nasıl tesis edileceği tarif edilmiştir. Kiracı, ekteki şartnameye uymak ve tadilatlar başlamadan önce dekorasyon uygulamalarını 20 günlük makul süre içinde Kiraya Veren'e yazılı olarak onaylatmakla yükümlüdür. Kiracı her ne amaç ile olursa olsun, Kiralanan Yerin kat düzlemi dışında herhangi (asma kat yapılması, çekme kat yapılması, depo yapılması, asma tavan üstüne malzeme konulması, depolanması) bir seviyede kullanımının yasak olduğunu kabul eder.

Kiracı, dekorasyon uygulama projelerini 20 gün süre içerisinde Kiraya Verene onaylatmazsa ve dekorasyona başlamaz ve süresinde bitiremez ve ek sürede de bitiremezse Kiraya Veren sözleşmeyi feshetmeye, yeri başkasına kiraya vermeye, bu arada boş kalma sebebiyle veya daha düşük kiraya verilmesi halinde kayıp kirayı talebe yetkili ve muhtardır.

Kiralanan yer içinde yapılmak istenen her türlü tadilat kiralayana bildirim yapılmak ve onay alınmak suretiyle gerçekleştirilebilir. Onay alınmaksızın gerçekleştirilen tadilatlar kira sözleşmesine aykırılık teşkil eder ve sözleşmenin feshi sebebidir. Kiracı bu hususu şimdiden kabul beyan ve taahhüt etmiştir. Kiracı en geç 01.10.2020 tarihinde tüm tadilat ve dekorasyonu tamamlamakla yükümlü olup gecikilen her gün için kira bedelinin %5 i kadar günlük cezai şart bedeli ödeyecektir.

11- Kiracı, yazılı izinle yapacağı tadilatlar için kiralayandan hiçbir nam altında bedel talep edemez. Tahliye halinde yapılanlar kiraya verenin tercihinə göre bila bedel terk veya eski hale iade olunacaktır. Kiralanan yer içinde yapılan her türlü tadilat masrafı kiracıya ait olup, hiçbir nam altında bedel istenemez. Kiralananın tahliyesi halinde kiraya verenin tercih ve yazılı talebi ile yapılan tadilatlar ana gayrimenkulde bila bedel bırakılacak yahut her hangi bir hasar /ziyana sebebiyet vermeksizin kiracı tarafından sökülerek kiralanan eski hale getirilerek bırakılacaktır. Kiralananın eski hali fotoğrafla ispat olunacaktır. Tahliye halinde teslim tesellüm belgesi düzenlenmediği takdirde kiralayanın her türlü zararını talep hakkı saklıdır.

12- Kira sözleşmesinden kaynaklanan damga vergisi kiracı tarafından ödenecektir. Damga vergisini kiraya verenin ödemesi halinde, kiraya veren ödediği miktarı kiracıya rücu etme hakkına sahiptir.

13- İşbu kira sözleşmesi ile ilgili her türlü hukuki itilafın hal mercii İSTANBUL ANADOLU MAHKEMELERİ VE İCRA DAİRELERİ' dir.

Mezkur işyeri iki tarafın rızasıyla ve yukarıda yazılı şartlarla kiralanmış olduğuna dair bu kontrat tek nüsha olarak İSTANBUL' da10.2025 tarihinde tanzim ve teati edilmiştir.

KİRACI	KİRAYA VEREN

MÜŞTEREK BORÇLU VE MÜTESELSİL KEFALET SÖZLEŞMESİ

Doğuş Üniversitesi ilearasında akdedilen2025 tarihli Kira sözleşmesinin (Kampus binası içinde yer alan Kırtasiye (- 2. kat) ayrılmaz bir parçasıdır.

Doğuş Üniversitesi ilearasında akdedilen2025 tarihli Kira sözleşmesinin müşterek borçlu ve müteselsil kefil olduklarını kabul beyan ve taahhüt eder.

Kefil kefaletin Kiracıile müştereken ve müteselsilen olduğunu; ödenmeyecek kira bedelleri, demirbaş hasarları, elektrik, su doğalgaz bedelleri ve diğer hasarlar, zararlar alacaklar için/2025 tarihinden başlamak üzere 3+2 yıl süre ile ve toplam-TL (.....Türklirası) kira bedeli ile sınırlı olduğunu gayri kabili rücu kabul beyan ve taahhüt ederler.2025

KİRACI	KİRAYA VEREN	MÜŞTEREK VE MÜTESELSİL KEFİL