**İş Yeri Kira Sözleşmesi Nasıl Hazırlanmalı?**

Bir an evvel işinizi kurmanız için ilk yapmanız gereken, **iş yeri kira sözleşmesi** imzalamak. Fakat bu süreç, pek çoğumuz için stresli ve bilinmezliklerle dolu olabilir. Sizler için bu süreci rahatlatmak adına bilgilendirici bir yazı kaleme aldık, gelin birlikte göz atalım…

**İş yeri kira sözleşmesi nedir?**

**Kira sözleşmesi**, [Türk Borçlar Kanunu 299. maddesinde](https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6098.pdf) açık şekilde tanımlanmıştır. Buna göre kira sözleşmesi *“kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.”*

Günümüzde iş yeri (dükkan, ofis, vb.) kiralarken bu sözleşmeler çoğunlukla basit bir hukuki işlem olarak görülmektedir. Öte yandan aslında hem kiracı hem de kiralayan (mülk sahibi), **iş yeri kira sözleşmeleri**nde ciddi bir yük altına girmektedirler. Zira kiracılık süresince herhangi bir ihtilaf olmaması durumunda kiralayan kendisini 10 yıl boyunca kendini otomatik olarak yenileyen bir sözleşmeye bağlamaktadır. Bunun yanında kiracı, iş yeri gereksinimlerine göre büyük yatırım maliyetlerine girebilmektedir.  Dolayısıyla iş yeri kira sözleşmelerinin daha büyük bir dikkat ve titizlikle düzenlenmesi hem kiralayanın hem de kiracının yararına olacaktır.

**İş yeri kira sözleşmesi hazırlarken nelere dikkat etmeliyiz?**

**İş yeri kira sözleşmesi**nde yer alan detaylar, ihtilafsız bir kiracı ve kiralayan ilişkisi için büyük önem taşımaktadır. Özellikle dikkat etmeniz gereken maddeleri sizin için detaylıca derledik:

**Kira bedeli ile alakalı dikkat etmemiz gereken maddeler nelerdir?**

**Kira bedeli:**Taraflar kira bedelini sözleşmede açık ve net şekilde belirtmelidirler. Burada belki de en önemli husus, söz konusu kira bedelinin**brüt mü yoksa net mi** olduğudur. Brüt kira ücreti; net kira ücreti ve net kira ücreti üzerinden %25 olarak hesaplanacak ve devlete ödenecek olan stopaj kesintisinin toplamıdır. Son dönemde özellikle pandemi nedeniyle gelen stopaj indirimleri (geçici süreyle stopaj oranı %20’den %10’a düşürülmüştür), kira sözleşmelerinde kira bedelinin brüt meblağ mı yoksa net meblağ mı olduğunu daha da önemli kılmıştır. Çünkü brüt kira bedeli üzerinden yapılan bir sözleşmede stopaj indirimi kiralayana yarayacaktır. Net kira bedeli üzerinden yapılan bir sözleşmede ise stopaj indirimi kiracıya yarayacaktır. Dolayısıyla, kira bedelinin net veya brüt olduğu, sözleşmede açıkça belirtilmelidir.

**Kira bedelinde KDV (varsa):**İş yeri kiralamalarında, **kiralayan eğer iktisadi bir işletmeyse, brüt kiranın %18’i oranında KDV ödenmesi** esastır. Kiralayanın iktisadi bir işletme olmadığı durumlarda KDV ödenme durumu yoktur. Burada önemli husus, kiralayan eğer bir iktisadi işletmeyse, iş yeri kira sözleşmesinde bahsi geçen bedelde KDV dahil veya hariç gibi bir ibare bulunmasıdır. Böyle bir ibarenin bulunmadığı durumda, sözleşmede yazan bedelde KDV’nin de dahil olduğu varsayılmaktadır.

**Kira bedeli artış oranı:**Gerek konut, gerekse iş yeri kiralamalarında kira bedeli yıllık artış oranı, Türk Borçlar Kanunu’nun 344. maddesince açıkça düzenlenmiştir. Buna göre kira bedelindeki yıllık artış oranı, son 12 aylık Tüketici Ürünleri Fiyat Endeksi’ndeki artışı, yani **yıllık TÜFE enflasyonunu** geçemez. Kiralayan ve kiracı, TÜFE’nin altında bir kira artış oranına da karar verebilirler.

**Kira ödeme zamanı:**Kira bedelinin ödeme zamanlaması, kiralayan ve kiracının ortak takdirine bırakılmıştır. Bununla birlikte tarafların anlaştığı **kira ödeme periyodunun** (örn. aylık, 3 aylık, yıllık, vb.) ve **kira ödeme zamanlamasının** (örn. her ayın 5. iş gününün sonuna dek) iş yeri kira sözleşmesinde belirtilmesinde büyük fayda vardır. Bu sayede ödemeler bir düzene bağlı olarak gerçeklecektir. Anlaşılan zamanlamada kiracı, kira bedelini ödemediği takdirde temerrüde düşebilecek, kiralayan da yasal yollara başvurabilecektir. Ödeme ile ilgili bir diğer önemli husus da, ödemenin hangi kanaldan gerçekleşeceğidir. Kanunen, bedel fark etmeksizin iş yeri kira ödemelerinin banka kanalı ile yapılması zorunludur. Dolayısıyla, sözleşmede kira ödemelerinin yatacağı banka hesap bilgilerine yer verilmesi de faydalı olacaktır.

**Depozito (güvence bedeli):**Yine Türkiye Borçlar Kanunu’nun 342. maddesine göre iş yeri kira sözleşmesinde kiracıya **depozito** verme şartı koşulabilir. Depozito üç aylık kira bedelini aşamaz ve para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırır, kıymetli evrakı ise bir bankaya depo eder. Banka, depozitoyu ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir. Depozitonun cinsinin ve saklandığı koşulların sözleşmede belirtilmesinde fayda olacaktır.

**İş yeri kira sözleşmesinin geçerlilik süresi nedir? İstisnaları nelerdir?**

**Sözleşme süresi:**İstisnai durumlar haricinde (ihtilaf sonucu yargı süreçleri, mülk sahibinin değişmesi, kiracının erken tahliye etmesi vb.) kira sözleşmesi **10 yıl boyunca geçerli olacaktır** ve her yıl sonunda otomatik olarak kendini yenileyecektir. Sözleşme süresi boyunca kira bedeli, sözleşmede yer alan ve TÜFE oranına göre güncellenecektir. Fakat 5 yıllık sürenin sonunda, kira bedelinin mülkün ve pazarın koşullarına göre yeniden belirlenmesi için taraflar mahkemeye başvurabilirler.

**Kira şerhi:**Yukarıda belirttiğimiz gibi, kira sözleşmesi istisnai durumlar haricinde 10 yıl boyunca geçerliliğini korumaktadır. Fakat bunu bozan istisnalardan biri de gayrimenkulün el değiştirmesi, yani kiralayanın (mülk sahibinin) değişmesidir. Kira sözleşmesinin tapuda bir şerhi, yanı kısaca **kira şerhi** bulunmadığı takdirde, yeni mülk sahibi, kiracıya ihtarname göndermek suretiyle tahliye isteyebilmektedir. Kiracı, böyle bir durumun önüne geçmek isterse, söz konusu **iş yeri kira sözleşmesini,** kiralayan ile birlikte noter huzurunda tapu kütüğünün şerhler bölümüne işlemelidir. Kira şerhi yapılacaksa, bu durumun sözleşmede de belirtilmesi faydalı olacaktır.

**Fesih şartları:**Kiralayanın, hangi şartlar altında iş yeri kira sözleşmesinin feshini isteyebileceği açıkça belirtilmelidir. Fesih koşulları genel olarak iki başlık altında değerlendirilebilir. Bunlardan ilki, kiracının sorumluluklarının ifa etmemesinden kaynaklı fesih durumlarıdır. İkinci alt başlık ise olağanüstü fesih hallerini (örn. kiracının iflası, kiracının ölümü, vb. sebepler) tasvir etmelidir.

**İş yeri kira sözleşmesinde bulunması gereken diğer maddeler nelerdir?**

**Gayrimenkul büyüklüğü ve tapu bilgileri:** İş yeri kira sözleşmesinde gayrimenkulün büyüklüğünün **net metrekare** şeklinde ölçülmesi ve sözleşmeye eklenmesi faydalı olacaktır. Bunun yanında sözleşmeyi yaparken söz konusu gayrimenkule dair sözleşmede yer verilen bilgiler ile tapu sicilindeki bilgilerin eşleştiğinden de emin olunmalıdır.

**Kefil ve kafelet koşulları:**İş yeri kira sözleşmelerinde kefalet yöntemine sıklıkla başvurulmaktadır. Kefalet durumu varsa, kefilin yükümlülükleri, kefalet türü (adi kefalet veya müteselsil kefalet olarak değişebilmektedir), kefilin sorumlu olacağı miktar ve süre ve kefilin yazılı beyanına sözleşmede mutlaka yer verilmelidir.

**Tadilat:**İş yeri kiralamalarında yine işin doğasına göre kiralanan gayrimenkulde ciddi oranda tadilat yapılmak istenebilmektedir. İlerde doğabilecek ihtilafları önlemek adına, mülkte yapılacak tadilatın kapsamı, kimin tarafından karşılanacağı, kira süresi bitiminde eski haline getirilip / getirilmeyeceği ve tadilatla gelen değerin kime alacağı gibi konulara sözleşmede yer verilmelidir.

**Kiralama amacına uygun kullanım:**Kiralanan mülke dair kat ve yönetim planı ve iskanı incelenmelidir. Mülkün istenen iş yeri özelliklerine uyduğunun ve izinlerinin olduğunun netleştirilmesinde ve sözleşmeye yazılı olarak eklenmesinde fayda olacaktır.

**Alt kiraya vermek:**Kiracı, kiraladığı iş yerini başka birine kiralamak isteyebilir. İzin verip vermemek, gerçek mülk sahibinin (esas kiralayan) takdirindedir. Alt kiralamaya açık olup olmadığı ve eğer açıksa şartları, iş yeri kira sözleşmesinde yazılı olarak açıkça belirtilmelidir.

**Damga vergisi, çevre temizlik vergisi ve tapuda şerh masrafları:**Bu gibi gider kalemlerinin ödenmesinde, mevzuat dışı bir yol izlenecekse iş yeri kira sözleşmesinde açıkça belirtilmesinde fayda vardır.

**Aidat ve sair giderler:**Kiralanan iş yerine dair aidat ve sair giderlerin neler olduğu, bunların kapsamı ve kimin tarafından ve ne zaman ödenmesi gerektiğine kira sözleşmesinde açıkça yer verilmelidir.

İş yeri kira sözleşmesi düzenlerken bu maddelere özellikle dikkat etmek gerekiyor. Süreçte eğer imkan varsa taraflar profesyonel hukuki destek almayı da tercih edebilirler. Uzman avukatların sağlayabileceği söz konusu mülke ve tarafların ihtiyaçlarına göre uyarlanmış bir taslak sözleşme, süreci oldukça hızlandıracaktır.