

Çatısız işyeri kira sözleşmelerinin feshi, çatılı işyerlerine göre farklılık gösterir. Çatısız işyerleri için Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 326 ve 327. maddeleri uygulanır.

Belirli Süreli Çatısız İşyeri Kira Sözleşmesinin Feshi

- **Sözleşme Süresinin Bitimiyle:** Belirli süreli çatısız işyeri kira sözleşmesi, kararlaştırılan sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. Taraflar arasında yeni bir anlaşma olmadığı sürece, kira ilişkisi de sona erer. Kiracı, kira süresi sonunda işyerini tahliye etmekle yükümlüdür.
- **Sözleşme Süresinin Bitiminden Önce:**
 - **Kiracı Tarafından:** Kiracı, her zaman yazılı bildirimde bulunarak kira sözleşmesini feshedebilir. Ancak, kiracıya tanınan bu fesih hakkı, kira bedelinin ödenmemesi veya diğer sözleşme ihlalleri gibi durumlarda ortadan kalkabilir.
 - **Kiraya Veren Tarafından:** Kiraya veren, ancak TBK'da belirtilen haklı sebeplerle (örneğin, kiranın ödenmemesi, işyerinin tahrip edilmesi gibi) kira sözleşmesini feshedebilir. Bu durumda, kiraya verenin kiracıya yazılı olarak bildirimde bulunması ve haklı fesih sebebini açıklaması gerekir.

Belirsiz Süreli Çatısız İşyeri Kira Sözleşmesinin Feshi

- **Kiracı Tarafından:** Kiracı, her zaman yazılı bildirimde bulunarak kira sözleşmesini feshedebilir. Bildirim süresi, kira ödeme dönemine göre değişir (aylık kira ödemesi durumunda 1 ay, yıllık kira ödemesi durumunda 3 ay).
- **Kiraya Veren Tarafından:** Kiraya veren, TBK'da belirtilen haklı sebeplerle (örneğin, kiranın ödenmemesi, işyerinin tahrip edilmesi gibi) kira sözleşmesini feshedebilir. Ancak, haklı sebep dışında kiraya verenin belirsiz süreli kira sözleşmesini feshetmesi için TBK'da belirtilen bildirim sürelerine (1 yıl veya daha uzun süreli kiralamalarda 3 ay, daha kısa süreli kiralamalarda 1 ay) uyması ve kiracıya yazılı bildirimde bulunması gerekir.

Önemli Notlar:

- Çatısız işyeri kira sözleşmelerinin feshi ile ilgili yasal düzenlemeler, Türk Borçlar Kanunu'nda yer almaktadır.
- Kira sözleşmesinde fesih ile ilgili farklı hükümler kararlaştırılmış olabilir. Bu durumda, sözleşme hükümleri öncelikle uygulanır.
- Kira sözleşmesinin feshi ile ilgili herhangi bir sorun yaşamanız durumunda, bir avukata danışmanız önerilir.

Örnek Fesih Bildirimi:

[Tarih]

[Kiraya Veren/Kiracının Adı Soyadı/Unvanı]

[Kiraya Veren/Kiracının Adresi]

[Kiralananın Adresi]

KONU: Kira Sözleşmesinin Feshi

Sayın [Kiraya Veren/Kiracı],

[Kira Sözleşmesi Tarihi] tarihinde imzalanmış olan, [Kiralananın Adresi] adresindeki çatısız işyerine ilişkin kira sözleşmemizi, [Fesih Tarihi] tarihi itibariyle feshettiğimi bildiririm.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Saygılarımla,

[İmza]

[Ad Soyad/Unvan]