

KİRA SÖZLEŞMESİ

İL - İLÇESİ		
MAHALLE – CADDE - SOKAK		
BÖLÜM NO		
KİRALANAN YERİN CİNSİ		
KİRAYA VEREN / MAL SAHİBİ		
ADRES		
KİRACI		
ADRES		
BİR AYLIK KİRA KARŞILIĞI		
BİR YILLIK KİRA KARŞILIĞI		
ÖDEME ŞEKLİ	ÖDEME ŞEKLİ (....) AYDA BİR AŞAĞIDAKİ TARİHLERDE YER ALDIĞI GİBİ/...../..... TL (.....)	
KİRA MÜDDETİ (....) YIL	
KİRA BAŞLANGICI		
KİRALANAN YERİN TESLİM ANINDAKİ DURUMU	TAM VE BOYALI KULLANILMAYA HAZIR TESLİM ALINMIŞTIR.....	
KİRALANAN YERİN NE İÇİN KULLANILACAĞI	KONUT	

KİRALANAN YER İLE BERABER TESLİM ALINAN DEMİRBAŞ EŞYANIN BEYANI :
AŞAĞIDAKİ DEMİRBAŞLAR ÇALIŞIR VAZİYETTE TESLİM EDİLMİŞTİR.

- 1-.....
- 2-.....
- 3-.....

*.....KİRACIYA EKSİKSİZ ÇALIŞIR VAZİYETTE TESLİM EDİLMİŞTİR.

GELİR VERGİSİ KANUNA GÖRE: Tüccar, Serbest Meslek erbabı ve çiftçiler, ticari, mesleki ve zirai işleri ile ilgili olarak yaptıkları kira ödemelerinden kanunca belirtilen oranlarda stopaj tevkifatı yaparak vergi dairesine yatıracaklardır.

ÖZEL ŞARTLAR

İş bu şartlar (kiraya veren) ile(kiracı) arasında/..../20.. tarihinde akdedilen ve adresinde kain KONUT amaçlı taşınmazın kiralanmasını konu alan aşağıda yer alan koşullarla kira sözleşmesi taraflar arasında akdedilmiştir.

1.SÖZLEŞMENİN KONUSU KİRALANAN YER

.....

2.KİRALANANIN KULLANIM AMACI

Kiracı, kiralananı konut olarak kiralamış olup, kullanma amacını kesinlikle değiştiremez. Kiracılar konut olarak kullanacaklardır. Mecur tahsis amacının dışında, herhangi bir suretle kullanılamayacağı gibi, depo, ardiye ve imalatın her bir türüne tahsis edilmeyecektir. Keza mecurda tehlikeli, kötü kokan patlayıcı, yanıcı maddeler saklamayacaktır. Aksi halin tespiti, akdin feshi ve tahliye nedenidir.

3.KİRACININ YÜKÜMLÜLÜKLERİ

3.1.Kiracı mecuru işbu kira sözleşmesi ile mecurun bulunduğu site yönetim planı,işletme planı,site yönetim kurulu kararları,kat malikleri kurulu kararları ve sair düzenlemelere uygun olarak kullanmayı kabul ve taahhüt etmiştir. Aksi hal akde muhalefet sayılacaktır ve akdin feshini gerektirir.

3.2.Kiralanan mecur, kiracıya gerekli tadilat ve tamiratların yapılması ve boya badanadan sonra eksiksiz ve tam olarak teslim edilmiştir. Kiracı tahliye sırasında mecuru boyalı ve eksiksiz olarak temiz şekilde teslim edecektir. Mecurdaki tüm malzeme ve sair ekipmanlar yetkili servisten alınan belgeler ile temiz ve çalışır durumda olarak kontrolleri yapılmış ve tam ve eksiksiz olarak teslim edilmiştir. Kiraya veren, kontrolleri sağlanan ve çalışır durumda olan beyaz eşyaların yetkili servisten alınan belgeleri kiracıya ibraz edecektir. Tahliye anında kiracı tarafından temiz ve çalışır vaziyette kiralanan teslim edilecektir. Kiracı tahliye sırasında ayrıca beyaz eşyaların çalışır durumda olduğunu yetkili servisten alacağı belgeyle ibraz edecektir. Mecur, kullanma suretiyle kiracı tarafından sebebiyet verilen hasarlar yaptırılıp, mal sahibine aslına uygun olarak teslim alındığı şekilde teslim edilecektir. Kiralanan dahilinde teslimat sonrasında yapılacak her türlü tamirat ve tadilatların yapılması kiraya verenin yazılı muvafakatine bağlı olup, masrafı kiracıya aittir.

3.3.Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür;aksi takdirde bundan doğan zararlardan sorumludur.

3.4.Kiracı, kiralananın ayıplarının giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlüdür.

3.5. Kiracı mecurda yapacağı (mal sahibin uygun gördüğü) her türlü değişiklik, onarım ve benzeri işlerde mal sahibinin mutlaka yazılı iznini talep edecektir. Mal sahibinin izniyle yapılan ilaveler mecuru tahliye anında mal sahibinin isteği doğrultusunda bedelsiz bırakılacaktır. Mal sahibi gerekli gördüğü takdirde daire projesine uygun ilk tutulduğu hale getirilip teslim edilecektir. Bununla ilgili mal sahibinden bir bedel istenmeyecektir.

3.6. Kiracı,bakım,satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde,kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip görmesine izin vermekle yükümlüdür.

3.7. Kiracı kira sözleşmesinin bitiminde veya bitiminden evvel mal sahibinin muvafakati ile dairesinde tahliye anında birlikte kontrol edecektir.Bu bahsi geçen kontrol esnasında mecurda muhtemel oluşabilecek zararların mal sahibi tarafından tespiti durumunda taraflar arasında tespit mahiyetini ihtiva eden tutanağı imzalamayı kiracı iş bu sözleşme ile taahhüt eder.

SAYFA 2/4

4.KİRACININ ÖDEME YÜKÜMLÜLÜKLERİ

4.1.Kiracı mecurla kendisine teslim edilen demirbaşların bozulma, kayıp edilme ve sair borçların teminatı olmak üzereTL (.....) depozito ve TL(.....TL)teminat senedi işbu sözleşmenin imza tarihinde mal sahibi ile imzalanacaktır. Kiracı söz konusu depozitonun hiçbir şekil ve suretle ödemekle yükümlü olduğu kira bedellerine mahsubunu, her nam ve suretle olsun faiz talep edemez. Depozito; kiracının tahliye anında sözleşmeden doğan tüm taahhütleri yerine getirmesi, demirbaşları aynen iade etmesi, mecurla ilgili elektrik, su, doğalgaz ve aidatına ait belgelerin ibrazından itibaren 15 (onbeş) gün içinde kendisine iade edilmesini kabul etmiştir. Zarar ziyan bedeli depozito bedelinden yüksek olduğu takdirde, mal sahibi depozito miktarından arta kalan kısmın tahsilatını kiracıya veya var ise kefiiline rücu eder. Teminat bedelini kiracı hiçbir surette kira bedeli veya aidat yerine kullanamaz.

4.2.Mecurla ilgili diğer bağımsız bölümlerle ve/veya bağımsız bölümlerin bulunduğu site yönetimine müştereken ödenmesi gereken elektrik, su, temizlik giderleri, kapıcı, bekçi gibi sair tüm giderler kat malikleri kurulu ve/veya site yönetimini kararınca kararlaştırılan her türlü giderlerle birlikte kiracıya aittir. Site aidatı yönetimin bildirdiği tarihte yine yönetimin bildirdiği hesap numarasına yatırılacaktır. Kiracı giderlerin mecurun demirbaşı olduğu iddiası ile bu giderleri ödemekten imtina edemez.

4.3 Üç aylık aidat zamanında ödenmediği takdirde; kiralayan, 15 (onbeş) gün önceden ihbar öneli ile; aidatların ödenmesi ihtarında bulunur. Aidatların belirtilen süre içerisinde ödenmemesi halinde kiralayan sözleşmeyi 15 (onbeş) gün önceden ihbar etmek suretiyle feshetme ve tahliye davası açma hakkına sahiptir.

4.4. Kiracı kira bedellerini mal sahibi olan nolu hesaba, her dört ayda bir ayın ilk haftası kiralama yılına (.....) ait net (.....) aylık kira tutarı olarak belirlenen (.....)karşılığı olan bedeli ödeyecektir.

4.5 Kira bedellerinin belirlenen vade içinde ödenmemesi halinde gecikilen her ay için %5 gecikme faizi ihtarla temerrüde düşürülmesi akabinde tahakkuk edecektir. Faizin tahakkuku Amme Alacakları Kanunundaki usul ve esaslara benzer şekilde gerçekleşeceği taraflarca kabul ve taahhüt edilmiştir.

4.6 Kiracı kontrat bitim tarihinden önce evi tahliye ederse yeni kiracı bulununcaya her ay yükümlü olduğu kira, aidat, elektrik, su, ortak giderler vs ödemekle yükümlüdür.

4.7 Kiracı mecurla ilgili elektrik, su, aydınlatma, ısınma, aidat ve benzeri kiracıya ait giderleri ödemeyi kabul ve taahhüt eder. Mal sahibi gayrimenkulün dask'ını (deprem sigortasını) yaptırıp bir fotokopisini kiracıya verecektir. Kiracı elektrik, su ve doğalgaz abone sözleşmelerini işbu sözleşmenin imzalanmasına müteakip (5) gün içinde kendi adına yapacaktır.

5-VERGİ,RESİM ve HARÇLAR

İş bu sözleşmeye ilişkin damga vergisi bedellerini kiracı, sözleşmenin imzalanmasını müteakip derhal öder.

6.SÜRE ve TESLİM

İş bu kira sözleşmesi tarihinde başlayıp,..... tarihinde sona ermek üzere (.....) süreyle yürürlükte kalacaktır. Kiracı ya da mal sahibi kontrat bitim tarihine 2 ay kala yazılı olarak kontratın uzatılmasını kira ve aidat ödemelerinde sorun olmadığı takdirde talep edebilir.

İş bu sözleşme belirli süreli olup, kararlaştırılan sürenin geçmesi ile herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek ve kiracı mecuru tahliye ve teslim edecektir.

İş bu sözleşme belirli süreli olup, Kiracı kontrat süresinin son 2(iki) ay'ı içerisinde yukarıda "3.6." maddesine düzenlendiği üzere kiralanan yeri görmek için gelen taliplilerin gezip görmesine ve vasıflarını incelemesine karşı koyamaz. Kira sözleşme bittiği halde kiralanan yeri boşaltmadığı surette kiracı, kiraya verenin bundan doğacak zarar ve ziyanını ödeyecektir.

Kira sözleşme bitiminden önce kiracı daireyi tahliye etmek isterse yeni kiracı bulunana kadar kiracı, kira bedellerini ödemekle yükümlüdür.

7.SÖZLEŞMENİN ve KİRALANAN YERİN DEVRİ

Kiracı mecuru devir ve ciro edemez,hiçbir suretle üçüncü kişilerin istifadesine sunamaz.Aksi hal akdin feshi ve tahliye nedenidir.

8.TEBLİGAT ADRESİ

İş bu sözleşmenin başlangıç kısmında yazılı adresler, tarafların yasal tebligat adresleridir. Kiracı Adres değişikliğini Kiraya verene yazılı olarak bildirmediği bu adreslere yapılacak tebligat geçerli bir tebligatın hukuki sonuçlarını doğurur.

9.SÖZLEŞMENİN FESHİ

Aşağıda belirtilen sebeplerin varlığı halinde kiraya veren, ayrıca bir ihtar gerek kalmaksızın kiracının kiralanan yer üzerindeki kullanma hakkını tek tarafı olarak sona erdirebilir.

-Kiracının sözleşmede belirtilen taahhütlerine aykırı davranışlarda bulunması kiracının kiralananana kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağını anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren sözleşmeyi hemen feshedebilir.

-Kiracının işbu sözleşmenin herhangi bir hükmünü süresinde ve tam olarak yerine getirmemesi, kira sözleşmesinde belirtilen bilgilerin doğru olmaması, mecurun doğrudan veya dolaylı zarar gömesi, kira bedellerinden yıl içerisinde 2 kira bedelini üst üste ödemediği ve/veya yıl içerisinde toplam 3 kira bedelini ödememesi veya tam olarak ödememesi veya yıllık kira artışlarının süresinde yapılmaması ve ödenmemesi, mecura ait herhangi bir yönetim gideri, elektrik, su, doğalgaz, vs. bedelin ödenmemesi hallerinde, kira sözleşmesini 1 (ay) önceden bildirimde bulunarak sözleşmeyi feshet ve tahliye hakkına sahiptir. Kiracı Kiralayan, kiracının mecuru tahliye edeceğini beyan taahhüt ettiği tarihten itibaren taşınmazı tahliye için 1(bir) ay süre verir, bu süre içerisinde kiracı mecuru tahliye etmediği takdirde mevcut doğmuş ve doğacak zararlara ek olarak mecurun süresinde 3. şahıslara kiralanamaması nedeniyle doğacak kar kaybından sorumludur.

10. DİĞER DÜZENLEMELER

Taraflar kira akdini feshetmedikleri takdirde, kira bedeli her yıl TÜİK' in belirlediği yıllık TÜFE artış oranları ortalaması çerçevesinde olacaktır. Bu husus hiçbir ihtar hacet kalmaksızın kendiliğinden yürürlüğe girer.

11.YETKİLİ MAHKEME

Kiracı ile mal sahibi arasında doğabilecek her türlü ihtilafın halindeMahkeme ve İcra Dairelerinin yetkisi kabul edilmiştir.

12. Yukarıda bulunan '2'. Madde gereğince kiracı mecuru konut olarak kiralamaktadır. Fakat kontrat başlangıç tarihi itibarıyla 2'ay içerisinde mecurun kullanım amacını ticari olarak kontrat değişikliği ve mülk sahibinin Kira talebini ve yükümlülüklerini yerine getirme şartı ile şartlara uygun bir şekilde değiştirebilir.

13. İşbu sözleşme taraflarca sözleşme serbesti ve irade özgürlüğü içinde tek tarafı olarak değiştirilmemek kayıt ve şartıyla ve her hükmüne uyulmak gayesiyle, müdebbir tüccar dikkati ile taraflarca tanzim olunmuş 4 sayfa ve 13(onüç) ana madde olarak bir bütün halinde / ... / 2020 Tarihinde imza altına alınmıştır.

KİRACI

MÜTESESSİL KEFİL

KİRAYA VEREN