KİRA SÖZLEŞMESİ

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| DAİRESİ |  | | | |
| MAHALLLESİ |  | | | |
| **AÇIK ADRESİ** |  | | | |
| **KİRALANAN ŞEYİN CİNSİ** |  | | | |
| KİRAYA VERENİN ADI SOYADI **TC NO VE TEL:** | **İSİM: T.C.KİMLİK NO:**  **GSM:** | | | |
| **KİRAYA VERENİN İKAMETGÂHI** |  | | | |
| **KİRACININ ADI SOYADI**  **TC NO TEL NO:** | **İSİM: T.C.KİMLİK NO:**  **GSM:** | | | |
| **KİRACININ İKAMETGÂHI** |  | | | |
| **KİRACININ İŞ ADRESİ VE TEL** | - | | | |
| **BİR AYLIK KİRA KARŞILIĞI** | RAKAM İLE | **#** | YAZI İLE | **#** |
| **BİR SENELİK KİRA KARŞILIĞI** | RAKAM İLE | **#** | YAZI İLE | **#** |
| **KİRANIN NE ŞEKİLDE ÖDENECEĞİ** | BANKA/HAVALE-EFT | | | |
| **KİRA MÜDDETİ** | 1 YIL | | | |
| **KİRANIN BAŞLANGICI** |  | | | |
| **KİRALANAN MECURUN ŞİMDİKİ DURUMU** |  | | | |
| **KİRALANAN MECURUN NE İÇİN KULLANILACAĞI** | MESKEN / İŞYERİ | | | |

## KİRALANAN ŞEY İLE BERABER TESLİM ALINAN DEMİRBAŞ BEYANI

|  |
| --- |
|  |

**KİRACI KİRAYA VEREN**

# KİRA SÖZLEŞMESİ

# ÖZEL ŞARTLARI

1. **TARAFLAR**

**Kiraya Veren (Kiralayan) :**

**Adres :**

**Kiracı :**

**T.C. Kimlik No. :**

**Adres :**

**Cep Telefonu :**

**İş Telefonu :**

# SÖZLEŞMENİN KONUSU

1. İşbu Kira Sözleşmesi’nin konusu, “………………..…………………………………………...” adresinde bulunan taşınmazın (“**Kiralanan**”) aşağıda belirtilen şartlara göre bir yıllık süre ile kiralanmasıdır. Tarafların Kira Sözleşmesi’ni süresinde feshetmemeleri durumunda bir yıllık süre ile yenilenir.

# BAŞLANGIÇ TARİHİ VE SÜRESİ:

1. Kira Sözleşmesi ……………….. tarihinde başlar ……………………… tarihinde sona erer.

# TEMİNAT ve KİRA BEDELİ VE ARTIRIM ŞEKLİ:

1. Kiracı işbu Kira Sözleşmesi’nin yapıldığı gün evdeki demirbaşlar için indirimli iki kira bedeli olan …………………………………….. teminatı Kiralayan’ın aşağıda belirtilen banka hesabına yatıracaktır. Teminat ödenmeden ev anahtarı teslim edilmeyecektir.

**Banka/Şube :**

**Hesap Sahibi :**

**IBAN :**

1. Teminat kira bedeline mahsup edilemez. Tahliye anında varsa Kiracı’nın ödemekle yükümlü olduğu giderler ile kira borçları ve Kiralanan’a verilen zararların bedeli mahsup edildikten sonra kalanı faizsiz olarak iade olunur.
2. Her yeni kira dönemine ilişkin kira bedeli, herhangi bir ihtara gerek kalmaksızın, sona erecek olan kira dönemine ilişkin aylık net kira bedeline, sona erecek olan kira döneminin son ayında Türkiye İstatistik Kurumu tarafından 12 aylık ortalamalara göre açıklanan Üretici ve Tüketici Fiyat Endeksleri ortalaması oranında zam yapılarak belirlenir.

# KİRA BEDELİNİN ÖDEME ŞEKLİ

1. Kira bedeli yıllık olarak ödendiğinde ilk dönem için işbu Kira Sözleşmesi’nin yapıldığı gün, uzatma olması halinde yeni dönemin başladığı gün Kiralayan’ın banka hesabına ödenir.
2. Kira bedeli aylık olarak ödendiğinde peşin olarak her ayın, sair ödeme şartlarında ise peşin olarak ilgili taksit döneminin ilk ayının ilk günü, Kiralayan’ın banka hesabına ödenir.
3. Kiracı muaccel hale gelen kira bedelinin ödenmesinde temerrüde düştüğü takdirde vade tarihinden itibaren T.C. Merkez Bankası tarafından kısa vadeli krediler için uygulanan aylık avans faizi oranında aylık temerrüt faizi ödemeyi kabul eder.

# KULLANIM ŞEKLİ, DEVİR VE BAŞKASINA KULLANDIRMA YASAĞI

1. Kiralanan yer mesken olarak kullanılacaktır. Kiracı, Kiralanan’ı başkasına devredemez, başka gerçek veya tüzel kişilere taşınmazın tamamını veya bir kısmını kullandıramaz ve alt kira sözleşmesi yapamaz. Aksi durum Kiralanan’ın tahliye nedeni olup, kalan kira dönemine dair aylık kira bedellerini de Kiralayan’a cezai şart olarak ödenmek zorundadır.
2. Kiracı, Kiralayan’ın yazılı iznini almadan sözleşmede belirtilen kullanım şeklini değiştiremez. Kiralanan yerin dışındaki alanları işgal edemez.
3. Kiracı Kiralanan’da yanıcı, patlayıcı, parlayıcı, koku verici tehlikeli maddeler bulunduramaz. Gürültü çıkaran çevreye zarar veren veya rahatsız eden alet ve cihazları kullanamaz.
4. Kiracı, Site Yönetimi’nin kuralları ve kararlarına uymayı kabul, beyan ve taahhüt eder. Herhangi bir ihlalden Kiracı sorumlu olacaktır.
5. Kiracı, Site Yönetimi tarafından kendisine bildirilen hususlar ile üçüncü kişiler tarafından bildirilen Kiralanan’a ilişkin her türlü hak, iddia, talep ve sair hususu derhal Kiralayan’a bildirmekle yükümlüdür.

# GENEL ve ÖZEL GİDERLERE KATILIM ŞEKLİ

1. Kiracı her ay Site Yönetimi’nin belirlediği aidat, katılım bedeli, elektrik, su, ısıtma ve soğutma giderleri gibi meskene ait tüm giderleri tam ve zamanında ödemeyi kabul, beyan ve taahhüt eder. Kiracı elektrik saatini üzerine alacaktır.
2. Kiralanan yerin teknik donanımlarında ve demirbaş aksamında zamanla kullanımdan meydana gelen arıza, bakım, tamirat giderleri, boya badana giderleri ve sözleşmede sayılmayıp da zamanla ortaya çıkabilecek diğer giderler de Kiracı tarafından ödenecektir ve işbu giderlere dair Kiralayan’dan herhangi bir talepte bulunulmayacaktır. Taraflar arasında sözleşme imzalandıktan sonra Kiracı, Kiralayan’dan yeni talep ve isteklerde bulunmayacağını kabul ve taahhüt eder. Kiracı, Kiralanan’da yapılması gereken onarım, tadilat vs. her türlü işlemi derhal Kiralayan’a bildirmek ve Kiralayan’ın talimatları doğrultusunda bunları yapmak veya yaptırmakla yükümlüdür.
3. Kiracı, payına düşen giderlerin zamanında ödenmemesi nedeni ile Kiralayan’ın ödemek zorunda kalacağı tüm giderler için ihtara gerek kalmaksızın T.C.Merkez Bankası tarafından kısa vadeli krediler için uygulanan yıllık avans faizi oranında temerrüt faizi ödemeyi kabul eder.

# KİRALANAN’IN DURUMU

1. Kiracı Kiralanan yeri Kira Sözleşme’nin ayrılmaz parçası olan ekli Demirbaş Listesi’ndeki tüm eşya, ekipman ve mobilyası ile birlikte ve yeni boyanmış olarak tam teşekküllü, bir ev olarak temiz ve çalışır şekilde teslim almış olduğunu beyan eder. Kiracı Kiralanan’ı tahliye ederken de ayni şekilde tam, temiz, çalışır ve yeni boyanmış şekilde teslim etmekle yükümlüdür. Aksi takdirde her türlü masraf için Kiracı’ya rücu edilecektir. Kiracı Kiralanan’da bulunan klima, jeneratör, santral, kalorifer, hidrofor sistemlerinin düzenli olarak yetkili servislere bakımını kendi hesabına yaptırmakla yükümlüdür. Aksi takdirde işbu cihazların arızasından meydana gelen zararları gidermekle yükümlüdür.
2. Kiralanan’da bulunan beyaz eşyaların tamamının Kiracı’ya teslim edilmeden resmi teknik servis tarafından bakımı ve kontrolü yapılmıştır. Kiracı da evi teslim etmeden önce, her türlü masrafı kendisine ait olmak üzere, gerekli teknik bakım ve kontrolleri ve yapılması gereken onarımları yaptırmakla yükümlüdür.
3. Kiralayan, Kiracı’nın talebi üzerine, iyi niyet göstergesi olarak Kiralanan’da ayrıca 1 (bir) adet yatak, 1 (bir) adet baza ve 1 (bir) adet televizyonu Kiracı’nın kullanımına bırakmıştır. Söz konusu eşyalar hiçbir şekilde Kiralanan’ın bir parçası olmayıp, Kiracı, Kiralayan’ın tamamen kendi takdirinde olmak üzere dilediği zaman yönelteceği talebi üzerine derhal söz konusu eşyaları Kiralayan’a aldığı şekilde teslim etmekle yükümlüdür. Söz konusu eşyaların Kiralayan’a geri verilmesi, hiçbir şekilde kira bedelinin indirilmesi yahut Sözleşme’nin feshi için gerekçe olamaz. Kira bedeli, bu eşyaların Kiralanan’da bulunmadığı varsayılarak belirlenmiştir. Bununla birlikte Kiracı, söz konusu eşyalar Kiralanan’da bulunduğu müddetçe, işbu Sözleşme’de yer alan tüm kabul, beyan ve yükümlülüklerinin söz konusu eşyalar için de geçerli olduğunu kabul eder.
4. Kiracı’nın olağan kullanımı dışında, hata, kusur ve ihmalinden dolayı Kiralanan yere ve demirbaşlara verilebilecek her türlü zarar ziyan Kiracı tarafından tazmin edilecektir. Davaya sebebiyet verilmesi halinde Kiracı vermiş olduğu zarar nedeni ile ayrıca olayın meydana geldiği tarihten itibaren T.C. Merkez Bankası tarafından kısa vadeli krediler için uygulanan aylık avans faizi oranında aylık temerrüt faizi ödemeyi kabul eder.
5. Kiracı tarafından Kiralanan’da yapılan faydalı ve lüks masraf ve giderler Kiralayan’dan talep edilemez. Kiracı Kiralanan’da yaptığı tadilat ve sökülemeyen nitelikteki sabit dekorasyonu, tahliye anında sökülmeden ve bozulmadan Kiralayan’a terk edecektir. Ancak Kiralayan, sabit dekorasyonun sökülmesini ve yapılan tadilatların eski hale getirilmesini istediği takdirde Kiralanan ilk kiralandığı hali ile teslim edilecektir. Aksi halde dekorasyonun sökülme ve tadilatların eski hale getirme bedeli T.C.Merkez Bankası tarafından kısa vadeli krediler için uygulanan aylık avans faizi oranında aylık temerrüt faizi ile birlikte tazmin ettirilir. Kiracı, tahliye sırasında Kiralanan’ın anahtarını, Kiralanan kaliteli bir şekilde boyanmış ve içinde bulunan demirbaşlar da dahil hasarsız, temiz ve kusursuz şekilde Kiralayan’a veya tayin ettiği yetkilisine teslim etmeyi kabul eder.

# DEKORASYON

1. Kiracının hazırlatacağı dekorasyon ve tadilat projesinin mutlaka Kiralayan tarafından yazılı olarak onaylanması şarttır. Kiralayan gerekçesiz ve keyfi olarak onay vermekten imtina edemez. Kiralayan’ın onaylamadığı hiçbir dekorasyon ve tadilat projesi uygulanamaz. Binanın taşıyıcı sistemlerine müdahale edici hiçbir dekorasyon ve tadilata müsaade edilmez.
2. Bununla birlikte, telefon hattı, internet hattı döşenmesi ve bu gibi Kiralanan yerin kiralanma amacına uygun hale getirilmesi için yapılması gereken ufak tadilat işlemleri Kiralayan’ın onayı olmaksızın yaptırılabilir.

# SÖZLEŞMENİN FESHİ

1. Kira Müddeti asgari 1 (Bir) yıldır. Kira dönem bitmeden en az 2 (iki) ay önceden yazılı olarak bildirimde bulunarak Kira Sözleşmesi feshedilebilir, aksi takdirde Kira Sözleşmesi kendiliğinden bir yıllığına yenilenecektir.
2. Kiralanan’ın tahliyesi yahut Kiralanan’ın satışa çıkarıldığı ihbar edildiğinde, Kiracı, hafta sonu da dahil olmak üzere, haftada iki gün Kiralanan’ı yeni kiracılara veya alıcılara göstermeyi kabul ve taahhüt eder. Kiralanan’ın tahliyesine dair bildirim sürelerine uyulmadan Kiracı tahliye ettiği takdirde Kiralanan en az işbu Sözleşmede’ki şartlar ile başka bir kiracıya kiralanana kadar kira ödeme mesuliyeti devam eder.

# İHTİLAFLARIN ÇÖZÜMÜ ve DİĞER HÜKÜMLER

1. Sözleşme hükümleri ancak yazılı olarak, her iki Tarafın da kabulü ile değiştirilebilir. Kira Sözleşmesi’nin bir hükmünün herhangi bir nedenle geçersiz olması diğer hükümlerin geçerliliğini etkilemez.
2. Tarafların sözleşmede belirtilen adresleri yasal tebligat adresi olup, haber verilmeden değiştirilmesi halinde bu adrese Tebligat Kanunu hükümlerine göre bildirim yapılabileceğini kabul eder. Ayrıca Kiralayan tarafından Kiralanan yere de tebligat yapılabilir.
3. İşbu sözleşmeden doğan ihtilafların hallinde İstanbul Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkilidir.

# TEK SÖZLEŞME

1. İşbu Kira Sözleşmesi, Kiralanan’a ilişkin olarak Taraflar arasında gerçekleştirilen her türlü konuşma, yazışma, anlaşma, sözleşme ve sair mutabakatın yerine geçer.

# YÜRÜRLÜK

1. İki nüsha olarak tanzim edilen ve bu madde dahil 32 (otuz iki) maddelik özel şartı içeren işbu sözleşme 26.06.2020 tarihinde taraflarca birlikte imzalanarak yürürlüğe girmiştir.