**KİRA SÖZLEŞMESİ**

|  |  |
| --- | --- |
| İl / İlçe / Mahalle | {ililcemahalle} |
| Sokağı ve Apartman Numarası | {SokakApNo} |
| Daire Numarası | {DaireNo} |
| Gayrimenkul Cinsi | {Cinsi} |
| Kiraya Veren Ad Soyad | {MalSahibiAdi} |
| Telefon | {Tel} |
| Kiraya Verenin İkametgahı | {MalSahibiIkamet} |
| Kiracı Ad Soyad / Unvan | {KiraciAdi} |
| Telefon | {KiraciTel} |
| Kiracının İkametgahı | {KiraciIkamet} |
| Bir Aylık Kira Karşılığı | {AylikKira} ₺ |
| Bir Yıllık Kira Karşılığı | {YillikKira} |
| Kira Ödeme Şekli | Nakit |
| Kira Müddeti | 1 (Bir) Yıl |
| Sözleşme Başlangıcı | {Baslangic} |
| Sözleşme Bitiş | {Bitis} |

**GENEL ŞARTLAR**

1. Kiracı, kiralananı özenle kullanmak zorundadır. Kiracı, kiralananda ve çevrede oturanlara iyi niyet kuralları içinde davranmaya zorunludur.
2. Kiralanan yerin su, elektrik, doğalgaz, yakıt masrafları ve bina aidatı kiracıya aittir.
3. Kiracı, kiralananı kısmen veya tamamen üçüncü kişilere kiralayamaz, alt kiraya veremez; devir ve temlik edemez.
4. Kiracı, kiralayanın yazılı izni olmadıkça, kiralananda değişiklik yapamaz; aksi halde, doğacak zararı karşılamak zorundadır. üçüncü kişilerin kiralanan üzerinde hak iddia etmeleri halinde, kiracı, durumu derhal kiralayana haber vermek zorundadır.
5. Kiracı, kiralananda yapılması gereken bakım ve onarımları, derhal kiralayana bildirmek zorundadır; aksi halde doğacak zarardan sorumludur.
6. Kiracı, kat malikleri kurulunca kendisine tebliğ edilen hususları, kiralayana haber vermek zorundadır. Kiracı, kat malikleri kurulu kararı uyarınca, yapılması gereken işlere izin vermek zorundadır. Kiracı, kiralanandaki onarımlara katlanmak ve kiralanandaki olağan kullanımdan dolayı yapılması gereken onarımları yapmak/yaptırmak ve giderlerini karşılamak zorundadır.
7. Kiralananın mülkiyet hakkından doğan vergileri kiraya verene, kullanımdan doğan vergi, resim ve harçları kiracıya aittir. Uyuşmazlık halinde, yerel örf ve âdetler uygulanır.
8. Kiracı, kira sözleşmesinin sonunda, kiralananı aldığı şekilde, kiralayana teslim etmek zorundadır: Keza kiralananla birlikte teslim edilen demirbaşlar da alındığı şekilde, kiralanana teslim edilmediği takdirde, oluşan hasarların bedelinin kiralayana ödenmesi veya eski hale getirilmesi zorunludur.
9. Kiralananın iyi ve kullanılmaya elverişli halde teslim edildiği asıldır. Aksi durum kiracı tarafından ispatlanmak zorundadır. Kiralananın normal kullanımından dolayı ortaya çıkacak yıpranma ve eksikliklerden dolayı kiracı sorumlu değildir.
10. Kiracı, kira sözleşmesinin sona ermesine veya mülkü tahliyesine 2 ay kala, mülk satılığa çıkartılması halinde, kiralananın gezilmesine ve incelenmesine izin vermek zorundadır.
11. Kiralananın boşaltılması/tahliyesi gerektiği hallerde, kiralananın boşaltılmaması durumunda ortaya çıkacak zararlardan dolayı kiracı sorumlu olacaktır.
12. Kiracı, kendisi veya birlikte oturanların sağlığı için ciddi tehlike oluşturmayan kusurlardan dolayı, kiralayanı teslim almaktan kaçınamaz, sözleşmeyi bozamaz ve kiradan indirim talebinde bulunamaz.
13. Kiracı, kiralanana yaptığı faydalı ve lüks şeylerin bedelini kiralayandan isteyemez ve sözleşme bitiminde bunları kiralayana teslim etmek zorundadır.
14. İŞ BU KİRA SÖZLEŞMESİNDE YER ALMAYAN HUSUSLAR HAKKINDA 6098 SAYILI BORÇLAR KANUNU HüKüMLERİ GECERLİDİR.

**ÖZEL ŞARTLAR**

1. Kiralanan alt kiraya verilemez, ortak alınamaz; devir ve temlik edilemez. Kiralanan yeri kısmen veya tamamen başkasının istifade ve işgaline terk ve tahsis edemez. Kiralanan, mesken dışında herhangi bir amaçla kullanılamaz.
2. Kira rakamı aylık {AylikKira}**₺**'dır. Kiracı kiraları her ayın {ilkgun}ile {songun}. günü arasında mal sahibinin adına kayıtlı **İBAN No** numaralı hesabına yatıracaktır.
3. Kiracı; yönetim planı, işletme planı, site / bina önetim kurulu kararları, kat malikleri kurulu kararları ve sair düzenlemeler gibi tüm kurallara uymakla yükümlüdür. Kiracının bu kurallara uymaması fesih ve tahliye nedenidir.
4. Mal sahibi gayrimenkulü borçsuz bir şekilde kiracıya teslim ettikten sonra, kiralanan yere ait elektrik, doğalgaz, su faturaları ve site apartman aidatı ve işletme giderleri kiracıya aittir. Taraflar mülkün işyeri olarak kullanılmasında mutabık kalmış ise stopaj kiracıya aittir. Kiracı her türlü aboneliğini 1 ay içerisinde kendi adına yaptıracak, depozitoları kendi adına yatıracaktır. Tahliye halinde (elektrik, su, doğalgaz vb.) ilgili idarelerle ilişkisini kesecek, birikmiş tüm borçlarını ödeyecek, depozitolarını geri alacak ve borcu yoktur yazısını mal sahibine ibraz edecektir.
5. Kiracı, kiralanan yerin içinde ve dışında kısmen veya tamamen, tamirat veya tadilat yapabilmesi için kiralayandan yazılı izin alması gerekmektedir. Kiralayanın yazılı izni bile olsa, bu işler için yaptığı masrafları kiralayandan talep edemez. Ayrıca gayrimenkulü tahliye ederken yaptığı tadilat ve tamiratları aynı şekilde bırakıp teslim edecektir.
6. Kiracı, kiralanan yeri teslim aldığı demirbaşlarla birlikte kiralayana teslim edecektir.
7. Kiracı, kiralanan yerde ve ana taşınmaz içinde gürültülü ve çevreyi kirletecek işler ile uğraşamaz. Yüksek sesle müzik yayını yapamaz. Yangına sebep verecek cihazlar kullanamaz. Kiracı site yönetiminin aldığı kararlara uyacağını şimdiden kabul ve taahhüt eder.
8. Kiracı iflas ettiği, vefat ettiği, konkordato ilan ettiği ya da herhangi bir nedenle tevkif edildiği takdirde kira akdi sona erecektir. Bu durumda mal sahibi gayrimenkulü tahliye edebilir.
9. Kiranın iki ay üst üste ödenmemesi halinde tahliye sebebi olacaktır.
10. Kiracı, kira dönemi sonunda gayrimenkulü tahliye etmeye karar verirse, tahliyeden en az iki (2) ay önce mal sahibine yazılı bildirimde bulunacaktır. Mal sahibi de kiracının gayrimenkulü tahliye etmesini istediğinde aynı şekilde iki ay öncesinde bildirimde bulunacaktır.
11. Kira artışı, kira dönemi sonunda senelik TÜİK tarafından belirlenen TÜFE yıllık ortalaması değişimi oranında yapılacaktır.
12. Taraflar iş bu kira sözleşmesinde yazılı bulunan adreslerinin tebligat adresi olduğunu, bu adrese yapılmış tebligatların kendisine yapılmış sayılacağını, yeni adres bildirmediği sürece tüm yazışmaların bu adrese yapılmasını kabul ve taahhüt etmişlerdir.
13. Kiracı **{depozitotarihi}** tarihinde depozito olarak **{depozito} ₺** nakden/banka hesabına ödemiştir. Kiralanan gayrimenkulü tahliye ederken, ödenmemiş kira, elektrik, su, doğalgaz çevre temizlik vergisi, site aidatı, boyasız alan ve gayrimenkule verilen zarar varsa masraflar depozitodan karşılanacak kalan bakiye iade edilecektir. Borç miktarının depozitoyu aşması halinde ise aradaki fark kiracı tarafından karşılanacaktır.
14. Kira sözleşmesi ile ilgili damga vergisi kiracı tarafından ödenecektir.
15. Kefilin kefaleti müteselsil olup kira kontratı süresince devam eder ve kiracının iş bu sözleşme ile mal sahibine karşı yüklediği tüm edimleri içerir
16. Bu mukaveleden çıkacak ihtilafların çözümünde İstanbul Mahkemeleri yetkilidir.

Yukarıda yazılı bulunan 14 maddelik genel şartlar ve 16 maddelik özel şartları ile kira mukavelesinin matbu şartları iki (2) nüsha olarak hazırlanmış ve taraflar tarafından okunarak kabul edilmiş ve **15.03.2025** tarihinde imza altına alınmıştır.

|  |  |
| --- | --- |
| **KİRACI** | **MAL SAHİBİ** |
| {KiraciAdi} | {MalSahibiAdi} |
|  |  |