

KİRA SÖZLEŞMESİ

| | |
|--|--|
| <u>İli/İlçesi</u> | |
| <u>Ada/Parsel No.</u> | |
| <u>Daire Numarası (Bağımsız Bölüm)</u> | |
| <u>Mahallesi</u> | |
| <u>Sokagi</u> | |
| <u>Dış Kapı Numarası</u> | |
| <u>Kiralanan Şeyin Cinsi</u> | |
| <u>Kiracının Adı Soyadı/ T.C. Kimlik No.</u> | |
| <u>Kiracının Adresi</u> | |
| <u>Kiraya Verenin Adı Soyadı/T.C. Kimlik No.</u> | |
| <u>Kiraya Verenin İkâmetgahı</u> | |
| <u>Garantör ve Müşterek Müteselsil Kefilin</u> <u>Adı Soyadı/T.C. Kimlik No./Adresi</u> | |
| <u>Bir Senelik Kira Karşılığı</u> | |
| <u>Bir Aylık Kira Karşılığı</u> | |
| <u>Kira Müddeti</u> | |
| <u>Kiranın Ne Zaman Ödeneceği</u> | |
| <u>Kiranın Ödeneceği Banka Adı ve IBAN</u> <u>numarası</u> | |
| <u>Kiranın Başlangıcı</u> | |
| <u>Kıralananda Bulunan Demirbaşlar</u> | |
| <u>Kıralananın Hangi Amaçla Kullanılacağı</u> | |

GENEL KOŞULLAR

- 1-** Kiracı, kiralananı özenle kullanmak zorundadır.
- 2-** Kiracı, kiralananada ve çevrede oturanlara iyi niyet kuralları içinde davranışmaya zorunludur.
- 3-** Kiracı, kiralananı kısmen veya tamamen üçüncü kişilere kiralayamaz, alt kiraya veremez; devir ve temlik edemez.
- 4-** Kiracı, kiraya verenin yazılı izni olmadıkça, kiralananada değişiklik yapamaz; aksi halde, doğacak zararı karşılamak zorundadır.
- 5-** Üçüncü kişilerin kiralanan üzerinde hak iddia etmeleri halinde, kiracı durumu derhal kiraya verene haber vermek zorundadır.
- 6-** Kiracı, kiralananada yapılması gereken onarımıları, derhal kiraya verene bildirmek zorundadır; aksi halde doğacak zarardan sorumludur.
- 7-** Kiracı, kat malikleri kurulunca kendisine tebliğ edilen hususları, kiraya verene haber vermek zorundadır.
- 8-** Kiracı, kat malikleri kurulu kararı uyarınca, yapılması gereken işlere izin vermek zorundadır.
- 9-** Kiracı, kiralananındaki onarımlara katkılmak ve kiralananındaki olağan kullanımından dolayı yapılması gereken onarımıları yapmak/yaptırmak ve giderlerini karşılamak zorundadır.
- 10-** Kiralanın mülkiyet hakkından doğan vergileri kiraya verene, kullanımından doğan vergi, resim ve harçları kiracıya aittir. Uyuşmazlık halinde, yerel örf ve âdetler uygulanır.
- 11-** Kiracı, kira sözleşmesinin sonunda, kiralananı aldığı şekilde, kiraya verene teslim etmek zorundadır. Keza kiralananla birlikte teslim edilen demirbaşların da aldığı şekilde teslim edilmesi gerekmekte olup teslim edilmediği takdirde, oluşan hasarların bedelinin kiraya verene ödenmesi veya eski hale getirilmesi zorunludur.
- 12-** Kiralanın iyi ve kullanılmaya elverişli halde teslim edildiği asıldır. Aksi durum kiracı tarafından ispatlanmak zorundadır. Kiralanın normal kullanımından dolayı ortaya çıkacak yıpranma ve eksikliklerden dolayı kiracı sorumlu değildir.
- 13-** Kiralanın şeye ait yakıt (doğal gaz) elektrik, su, (sıcak ve soğuk su) bedelleri ile kapıcı ücretinin ödenmesi kiracıya aittir. Ana gayrimenkul için sarf edilen tüm yönetim ve ortak giderlerinden, her türlü gideri kapsamak üzere kiralanan şeye isabet eden ortak ve genel giderler payı ve önceden alınması gereken avanslar, yöneticinin ve ilgilisinin talebi üzerine derhâl kiracı tarafından ödenecektir. Bu tür talepler ile mal sahibi ve kiraya veren hiçbir şekilde muhatap bırakılmayacaktır. Her türlü ortak yerler ve yönetim giderlerinin ödenmesi ve her ay alınması gereken aidatların ödenmesi kiracıya aittir. Kiracı bu işlemleri sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren en geç bir ay içinde yapmak ve yaptığı sözleşmenin birer fotokopisini mal sahibine ve kiraya verene ibraz etmek mecburiyetindedir. Kiralanın şey ilgili her türlü tamir ve katılım masrafları ile doğabilecek her türlü arızanın bakım ve onarım giderleri kiracı tarafından ödenecek ve kiracı ödediği bu tür masrafları sonradan mal sahibi ve kiraya verenden geri istemeyecektir. Kiracı apartman yönetiminin aldığı tüm kararlara aynen uymak ve tüm giderleri ödemek zorundadır.

14- Kiracı, doğal gaz, elektrik idaresi ve sular idaresi ile ayrı ayrı sözleşmeler imzalayıp ve bunun için ödemesi gereken abone ve depozito ücretlerini kendisi karşılayıp, doğal gaz, elektrik ve su sayaçlarını kendi şahsi üzerine geçirecektir. Bu işlemler için ilgili idarelere ödemesi gereken meblağları hiçbir şekilde sonradan mal sahibi ve kiraya verenden geri isteyemez. Kiracı bu işlemleri sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren en geç 15 gün içinde yapmak ve yaptığı sözleşmenin birer fotokopisini mal sahibi ve kiraya verene ibraz etmek mecburiyetindedir. Bu maddeye aykırı hareket etmesi kira sözleşmesine aykırılık teşkil eder ve tahliye sebebi oluşturur. Kiracı elektrik, su ve doğal gaz ücretlerini süresinde ödemediği takdirde bunlara ait bütün gecikme zammı ve cezaları da kendisi ödeyecektir. Keza yönetim giderlerini veya aidatları da kendisinden istenilen süre içerisinde ödemediği takdirde bu hususta yönetim tarafından uygulanacak olan bütün cezaları ve gecikme tazminatlarını da kendisi ödemek mükellefiyetindedir.

15- Takip eden yıllarda kiracılık devam ettikçe kira bedeline her yeni yıl için TÜİK 'in (Türkiye İstatistik Kurumu) artış ayına denk gelen Yıllık Değişim (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına göre Değişim) TÜFE endeksi oranında zam yapılacaktır. Müteakip yıllarda aylık kira bedeli artışı, aynı yolla belirlenecektir. Kiracı, hiçbir ihbar ve/veya ihtarla gerek kalmaksızın her yıl söz konusu kira artış uygulamasını kabul etmiş bulunmaktadır. Kira artışları bir yıllık kira dönemini kapsamakta olup sözleşmenin artışlar dâhilinde sürekli yenilendiği hal ve durumda; sözleşmenin başlangıç tarihinden itibaren yılın tamamlanıp yeni kira dönemine girildiği yılda, dövizdeki artış ve diğer sebepler nedeniyle; aylık kira bedeli emsal rayıcılarının altında kalıyorsa kiraya veren tarafından kira bedelinin yeniden tespiti hususu kiracı tarafından kabul ve taahhüt olunur.

16- Kiracı, kira sözleşmesinin sona ermesi veya satılığa çıkartılması halinde, kiralananın gezilmesine ve incelenmesine izin vermek zorundadır.

17- Kiralanın boşaltılması/tahliyesi gerektiği hallerde, kiralananın boşaltılmaması durumunda ortaya çıkacak zararlardan dolayı kiracı sorumlu olacaktır.

18- Kiracı, kendisi veya birlikte oturanların sağlığı için ciddi tehlike oluşturmayan kusurlardan dolayı, kiralananı teslim almaktan kaçınamaz, sözleşmeyi bozamaz ve kiradan indirim talebinde bulunamaz.

19- Kiracı, kiralanana yaptığı faydalı ve lüks şeylerin bedelini kiraya verenden isteyemez ve sözleşme bitiminde bunları kiraya verene teslim etmek zorundadır.

20- Kiracı, kiraya verenin icazetini almak ve giderleri kendisine ait olmak üzere, genel anten, uydu anteni, kablo, televizyon gibi donanımları yaptırabilir.

21- İşbu kira sözleşmesinde yer almayan hususlar hakkında 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer yürürlükteki ilgili kanun, yönetmelik ve Yargıtay kararları uygulanır.

ÖZEL KOŞULLAR

- 1-** Kira bedelleri, her ayın günü akşamına kadar, kiraya verenin bankası, şubesindeki numaralı hesabına yatırılacaktır. Kira parasının başka bir şubeden havale edilmesi halinde, aynı süre içinde hesapta olacak şekilde işlem yaptırılacak olup, aksi durumda temerrüt hükümleri uygulanacaktır.
- 2-** Kiralananın kapıcı/kaloriferci, yakıt ve genel giderleri kiracı tarafından ödenecektir.
- 3-** Kapılar, pencereler, sıhhî tesisat araçları sağlam, tam ve kullanılmaya elverişli olarak teslim edilmiştir.
- 4-** Kiracı, kiralananı özenle kullanacak; kiraya veren de gerekli onarımları, kiracının uyarısından itibaren on gün içinde -teknik olanaksızlıklar hariç- yaptıracaktır.
- 5-** İşbu sözleşmeyi Garantör ve müşterek müteselsil kefil sıfatıyla imzalayan, kiracının işbu sözleşmeden kaynaklanacak ve bu sözleşme ile ilgili her türlü edimlerine 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun ilgili maddeleri çerçevesinde kiracı ile birlikte ve kiracının yanında müştereken ve müteselsilen sorumlu olacağını garanti etmektedir. Kiracı, kira sözleşmesi çerçevesinde kiralanan taşınmazın kullanılmasından kaynaklanacak kira ve sair borçlarını kiraya veren veya ilgili kuruluşlara karşı yerine getirmemesi durumunda, garantör aleyhine ayrıca bir hüküm alınmasına gerek olmaksızın kiracının borçlarından sorumlu olacaktır. Garantörün sorumluluğu müşterek ve müteselsil kefalet sorumluluğunu içermekte olup kiracılık ilişkisi devam ettiği müddetçe sorumluluğu devam edecektir.
- 6-** Kiracı depozito olarak aylık kira bedelini kiraya verene vermiştir.
- 7-** İşbu sözleşmeden doğan damga vergisi, kiracıya ait olup, kiracı damga vergisini ödediğine dair dekontu / makbuzu en geç ... gün içinde kiraya verene ibraz edecektir.
- 8-** Sözleşmeden doğacak uyuşmazlıklardan dolayı, Ankara mahkemeleri ve icra daireleri yetkili olacaktır.

İşbu Sözleşme; 21 (yirmi bir) genel ve 8 (sekiz) özel koşuldan ibaret olup KİRACI ve KİRAYA VEREN tarafından tam olarak okunup anlaşıldıktan sonra/20.. tarihinde 2 (iki) nüsha olarak imza altına alınmıştır.

Kiracı

Müteselsil Borçlu ve Kefil

Kiraya Veren