

KİRA SÖZLEŞMESİ

Kiralanın Yerini(Konut)

Adresi :
Kiralayan : : T.C
Adresi :
Kiracı : : T.C
Adresi :
Kira Başlangıç Tarihi :
Kira Bedeli Aylık (Net) :
Bir Senelik Kira Karşılığı :
Kira Müddeti : 1 yıl
Ödeme Periyodu: : Aylık
Kiralanan Şeyin Ne İçin
Kullanılacağı : Konut
Meskeni Kiracıya Teslim
Edildiği Andaki Durumu : Boyalı ve kullanıma hazır temiz daire

-KİRA SÖZLEŞMESİ GENEL ŞARTLARI -

- 1-Kiracı, kiralanı özenle kullanmak zorundadır.
- 2-Kiracı, kiralananda ve çevrede oturanlara iyi niyet kuralları içinde davranmaya zorunludur.
- 3-Kiracı, kiralanı kısmen veya tamamen üçüncü kişilere kiralayamaz, alt kiraya veremez; devir ve temlik edemez.
- 4-Kiracı, kiralananın yazılı izni olmadıkça, kiralananda değişiklik yapamaz; aksi halde, doğacak zararı karşılamak zorundadır.
- 5-Üçüncü kişilerin kiralanın üzerinde hak iddia etmeleri halinde, kiracı, durumu derhal kiralayana haber vermek zorundadır.
- 6-Kiracı, kiralananda yapılması gereken onarımları, derhal kiralayana bildirmek zorundadır; aksi halde doğacak zarardan sorumludur.
- 7-Kiracı, kat malikleri kurulunca kendisine tebliğ edilen hususları, kiralayana haber vermek zorundadır.
- 8-Kiracı, kat malikleri kurulu kararı uyarınca, yapılması gereken işlere izin vermek zorundadır.
- 9-Kiracı, kiralanadaki onarımlara katlanmak ve kiralanadaki olağan kullanımdan dolayı yapılması gereken onarımları yapmak/yaptırmak ve giderlerini karşılamak zorundadır.
- 10-Kiralanının mülkiyet hakkından doğan vergileri kiralayana, kullanımdan doğan vergi, resim ve harçları kiracıya aittir. Uyuşmazlık halinde, yerel örf ve âdetler uygulanır.
- 11-Kiracı, kira sözleşmesinin sonunda, kiralanı aldığı şekilde, kiralayana teslim etmek zorundadır: Keza kiralanınla birlikte teslim edilen demirbaşlar da alındığı şekilde, kiralanana teslim edilmediği takdirde, oluşan hasarların bedelinin kiralayana ödenmesi veya eski hale getirilmesi zorunludur.
- 12-Kiralanının iyi ve kullanılmaya elverişli halde teslim edildiği asıldır. Aksi durum kiracı tarafından ispatlanmak zorundadır. Kiralanının normal kullanımından dolayı ortaya çıkacak yıpranma ve eksikliklerden dolayı kiracı sorumlu değildir.
- 13-Kiracı, kira sözleşmesinin sona ermesi veya satılığa çıkartılması halinde, kiralanının gezilmesine ve incelenmesine izin vermek zorundadır.
- 14-Kiralanının boşaltılması/tahliyesi gerektiği hallerde, kiralanının boşaltılmaması durumunda ortaya çıkacak zararlardan dolayı kiracı sorumlu olacaktır.
- 15-Kiracı, kendisi veya birlikte oturanların sağlığı için ciddi tehlike oluşturmamaya kusurlardan dolayı, kiralanı teslim almaktan kaçınmaz, sözleşmeyi bozamaz ve kiradan indirim talebinde bulunamaz.

- 16-Kiracı, kiralana yaptığı faydalı ve lüks şeylerin bedelini kiralayandan isteyemez ve sözleşme bitiminde bunları kiralayana teslim etmek zorundadır.
- 17-Kiracı, kiralayanın yazılı oluru almak ve giderleri kendisine ait olmak üzere, genel anten, uydu anteni, kablo televizyon gibi donanımları yaptırabilir.
- 18- İşbu sözleşmede yer almayan konularda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.

-KİRA SÖZLEŞMESİ ÖZEL ŞARTLARI-

- 1- Kiracı kiralamış olduğu mecuru konut olarak kullanacaktır.
- 2-Mecur kiracı tarafından gerekli incelemeler yapıldıktan sonra teslim alınmıştır. Kiracı kira sözleşmesine konu taşınmazın tam eksiksiz ve her türlü ayıptan arı vaziyette olduğunu kabul etmektedir.
- 3- Kiracı kiralanan her türlü tadilat, değişiklik ve dekorasyonu kiralayanın yazılı onayı olmaksızın yapamaz. 4- Kiracının imar mevzuatına aykırı tadilatlarından dolayı ilgili resmi makamlar tarafından kiralayan adına düzenlenecek harç, ceza, imar para cezası vb. her türlü cezalar kiracı tarafından ödenecektir. Kiracı, yaptığı tamirat ve tadilatın bedelini hiçbir zaman ve surette mal sahibinden talep edemez, tahliye zamanı alıp götüremez, sökemez.
- 4-Kiracı, kiralananı kendi malı gibi kullanmaya, evsaf ve meziyetlerini şöhrat ve itibarını kaybetmesine meydan vermemeye ve bina içinde meskun diğer kiracı/maliklere karşı özenli davranmaya mecburdur.
- 5- Kira sözleşmesinin sona erdirilmesi halinde mecur üzerinde yapılmış olan her türlü tadilat ve değişiklik kiralayan tarafından talep edilmesi halinde kiracı tarafından eski haline getirilecek ve mecurun ilk teslim edildiği şekli ile kiralayana teslim edilecektir. Kiracı bu yükümlülüğüne aykırı hareket etmesi halinde kiralayanın mecuru eski haline getirmek için yaptığı masrafların beş katı tutarında cezai şart bedeli ödemeyi kabul eder.
- 6-Kira bedeli net bedel olup, işbu sözleşme sebebiyle herhangi bir yasal mevzuat veya düzenlemeden doğabilecek stopaj, fon, damga vergisi ve diğer tüm vergi, harç ve resimler kiracı tarafından ödenir.
- 7-Kira sözleşmesinin otomatik uzaması durumunda kira bedeli, TÜİK tarafından açıklanan ve bir önceki yılın aynı ayına göre hesaplanan ÜFE & TÜFE oranının ortalaması kadar artırılacaktır.
- 8-Kiracı kanuni süresinde vergi, harç vb. mükellefiyetlerini yerine getirmediği takdirde kiralayan adına tahakkuk edecek olan ceza, faiz ve gecikme zamlarından sorumlu olacağını kabul eder.
- 9- Kiracı bina aidatı, elektrik, su, doğalgaz, çevre temizlik vergisi gibi kullanımdan kaynaklanan sair giderleri ödemeyi kabul ve taahhüt eder. Kiracı elektrik, su, doğalgaz, telefon aboneliklerini derhal devralmakla yükümlüdür. Sözleşme başlangıç tarihi itibarıyla tahakkuk edecek, elektrik, su, doğalgaz, telefon, aidat vs. tüm giderlerden kiracı sorumlu olacaktır.
- 10- Kiracı, kiralanan yerin kira süresince kullanımı ve kira süresinin bitiminde boşaltılması sırasında üçüncü şahıslara vereceği zararlar da dahil olmak üzere her türlü zarar ve ziyandan münhasıran sorumludur. Tahliye anında doğmuş ve/veya doğacak herhangi zarar ve ziyan kiracının onay ya da izni aranmaksızın kiraya veren tarafından karşılanarak depozitodan mahsup edilebilir. Ancak verilen depozitonun zarar, ziyana karşılamaması durumunda, kiracı depozitoyu aşan zarar ve ziyana ayrıca tazmin etmeyi peşinen kabul, beyan ve taahhüt eder.
- 11- Kiracı mecurun bulunduğu mahallin yönetim planına, güvenlik tedbirlerine, işletme projesine istisnasız uyacak ve bu hususlardan doğacak yükümlülüklerini yerine getirecek ve kiralayanı mecurla ilgili gelişmelerden zamanında haberdar edecektir. Aksi halde gelecek zararlardan kendisi sorumlu olacaktır. Kiracı kiralanan bağımsız bölümün bulunduğu yapıdaki ortak alanlara kiralayanın yazılı onayı olmaksızın müdahalede bulunamaz, kullanamaz.
- 12-Kiracı, mecuru kısmen veya tamamen başka gerçek ve/veya tüzel kişilere devredemez, terk edemez, kullandıramaz, alt kira yolu ile kiraya veremez.
- 13-Kiracı sözleşmeyi 1 ay önceden noter marifeti ile fesih ihbarının yapılması şartı ile mecuru tahliye edebilir. Kiracı, sözleşme süresi bitmeden mecuru tahliye etmesi halinde, sözleşme süresi sonuna kadarki kira bedellerini hiçbir ihtara gerek kalmadan ödeyecektir.
- 14- Kiracı Borçlar Kanunu'nun öngördüğü herhangi bir tahliye sebebi gerçekleştiği halde mecuru tahliye etmez ise hakkında yasal yollara başvurarak tahliyesi sağlanır. Kiracı tahliye hakkının doğduğu tarihten itibaren geçen her gün için aylık kira bedelinin % 10'u oranında cezai şart ödemeyi ayrıca kabul ve taahhüt eder.
- 15-Tarafların sözleşmenin ilk sayfasında bildirdikleri adreslerine (adres değişikliğini diğer tarafı yazılı olarak belirtmediği sürece) yapılacak tebligatlar ile mernis ve ticaret sicil adreslerine yapılacak tebligatlar muteber kabul edilecektir. Ayrıca gerek kiralayan gerekse kiracının bu adresine gönderilecek ve her ne sebeple olur ise olsun yapılmayan tebligatlar da yapılmış kabul edilecek yasal sonuçlarını doğuracaktır.
- 16-Bu sözleşme, bu hüküm de dahil olmak üzere taraflarca mutabakata varılıp imza edilmediği sürece tadil edilemez.

17-İşbu sözleşmenin herhangi bir hükmünün taraflara sağlanmış olduğu haklardan ilgili taraf açıkça ve de yazılı olarak vazgeçmediği sürece o hakkı kullanmaktan vazgeçtiği anlamına gelmez.

18-İşbu sözleşmenin herhangi bir kısmının kanuna aykırı veya geçersiz sayılması halinde, söz konusu aykırılık veya geçersizlik sözleşmenin diğer hükümlerini etkilemez ve bu hükümler geçerliliği devam eder ve taraflar üzerinde aynı şekilde bağlayıcı olur.

19-Deprem veya ülkenin dahil olduğu savaşın mücbir sebep kabul edilebilmesi ancak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından bu hususun mücbir sebep olarak ilan edilmesi halinde mümkündür. Bahsi geçen hususlar dışındaki hiçbir hal, mücbir sebep ve beklenmeyen durum olarak kabul edilmeyecektir. Mecurda meydana gelebilecek yangın, su basması, tahribat vs hallerden doğan zarar ve ziyan kiracı tarafından tazmin edilecektir.

20-İşbu sözleşmenin imzalanmasından sonra taraflar arasında haberleşmede kullanılan her türlü e-posta, faks ve sair her türlü bildirimler, rapor, telefaks, mesajları ve banka kayıt ve belgeleri, taraflarca düzenlenen belgeler Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun ilgili maddesi uyarınca taraflar arasında münhasır ve kesin delil teşkil eder.

21-İşbu sözleşmenin uygulanmasından doğacak uyuşmazlıkların çözümü için Ankara Adliyesi Mahkeme ve İcra daireleri yetkilidir. Taraflar işbu sözleşmedeki yükümlülükleri zamanında yerine getirmeyi taahhüt eder.

22- İşbu kira sözleşmesi 2 nüsha halindetarihinde tarafların karşılıklı anlaşması ile imza altına alınmıştır.

KİRALAYAN

KİRACI