|  |  |
| --- | --- |
|  | **KİRA SÖZLEŞMESİ** |
| İLİ, İLÇESİ |  |
| MAHALLESİ |  |
| CADDESİ/SOKAĞI |  |
| NUMARASI |  |
| KİRALANAN ŞEYİN CİNSİ | MESKEN |
| KİRAYA VERENİN ADI SOYADI |  |
| KİRAYA VERENİN T.C. KİMLİK NUMARASI |  |
| KİRAYA VERENİN ADRESİ |  |
| KİRACININ ADI SOYADI |  |
| KİRACININ T.C. KİMLİK NUMARASI |  |
| KİRACININ ADRESİ |  |
| KİRA MÜDDETİ | 1 YIL |
| AYLIK KİRA BEDELİ |  |
| YILLIK KİRA BEDELİ |  |
| KİRA BEDELİNİN NE ŞEKİLDE ÖDENECEĞİ | AYLIK PEŞİN OLARAK BANKA HESABINA NAKDEN |
| KİRA BAŞLANGIÇ TARİHİ |  |
| KİRALANANIN DURUMU | SAĞLAM, TAM VE KULLANILMAYA ELVERİŞLİDİR. |
| KİRALANANIN KULLANIM ŞEKLİ | MESKEN |
| KİRALANANLA BİRLİKTE TESLİM EDİLEN DEMİRBAŞLAR | KOMBİ, DAVLUMBAZ, OCAK, FIRIN |

 **KİRAYA VEREN KİRACI**

**KİRA SÖZLEŞMESİ**

**ÖZEL KOŞULLARI**

İşbu kira sözleşmesi, bir taraftan **…………………………** adresinde ikamet eden kiraya veren **…………..** (bundan sonra kiraya veren olarak bahsedilecektir.) ile diğer taraftan **……………………………..** adresinde ikamet eden kiracı ………. (bundan sonra kiracı olarak bahsedilecektir.) tanzim ve imza edilmiştir.

1. **KİRALANAN YER (MECUR) :**

**………………………………………. adresinde** bulunan taşınmazın …. kapı numaralı bağımsız bölümde kayıtlı bulunan meskendir.

1. **KİRA SÜRESİ :**

İşbu sözleşmenin süresi sözleşmenin başlangıç tarihinden itibaren bir (1) yıldır. Taraflar fesih bildirimini, dönem süresinin dolmasına en az bir ay kala göndermek zorundadır.

1. **KİRA BEDELİ:**

Kira bedeli aylık net ………. dır. Kiracı net ………’yi her ayın 1’i ile 5’i arasında peşin olarak kiraya veren ……..’a ait …….. Bankası …………….. IBAN numaralı hesabına nakden ve peşinen ödeyecektir.

Kira parası, kira sözleşmesinin uzaması halinde her yıl TBK ve diğer ilgili mevzuat uyarınca kanuni olarak yapılabilecek en yüksek oranında artırılacaktır. Mevcut düzenleme iş bu kira kontratının imzalandığı tarihte on iki aylık TÜFE ortalamasına göre arttırılacağından mevzuatın değişmemesi halinde bu hüküm doğrultusunda on iki aylık TÜFE oranınca, mevzuatın değişmesi doğrultusunda değişmiş mevzuata göre artırım yapılacaktır.

1. **KİRA PARASININ ÖDENMESİNDE GECİKME HALİ :**

Kira parasının zamanında ödenmemesi halinde, kiraya veren tüm hukuki haklarını saklı tuttuğunu, ödenen kısmi ödemelerin kabul anlamına gelmeyeceğini, kiracının iş bu hususları kabul ettiği iş bu sözleşme kapsamında karşılıklı olarak anlaşılmıştır.

Kira parasının ödenmesi borcu işbu kontratın imzalanması tarihinde başlamıştır.

1. **DEVİR VE CİRO YASAĞI :**

Kiracı taraf, mecuru tahsis edilen amaç dışında kullanamaz, üçüncü kişilere devir ve ciro edemez, alt kiraya veremez. Kiracı, mecuru üçüncü kişilerin faydalanmasına sunamaz. Bu hususlara aykırı davranış tahliye sebebidir. Ayrıca kiracı, iş bu madde hükmüne aykırı hareket etmesi halinde, kiraya verene 2 yıllık kira bedeli olarak ……………. cezai şart ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

1. **KULLANIMDAN KAYNAKLANAN VERGİLERİN ÖDENMESİ :**

İşbu sözleşmedeki kira parası net kira parası olarak belirlenmiştir, bu nedenle kiracı işbu bedeli net olarak ödemeyi taahhüt etmiştir. Kiracının kullanımından kaynaklanan hür türlü vergi, resim, harç, atılma payı (çevre temizlik vergisi, tabela vergisi, aydınlatma vergisi gibi şu anda yürürlükte olan ve daha sonra ihdas edilecek olan vergiler) kiracı tarafından ödenecektir.

1. **MECURUN KİRACIYA TESLİMİ :**

Mecur, kiracıya her ciheti tam ve mükemmel olarak, projesine uygun teslim edilmiştir. Tahliye anında da kiracı mecuru teslim aldığı durumda, hasarsız, temiz ve boyası aynı kalite ve renkte yenilenmiş şekilde, borçsuz olarak teslim etmeyi kabul ve taahhüt eder.

1. **MECURUN KULLANILMASI:**
2. Kiracı, mecuru mesken olarak kullanacaktır. Kiracının ihtiyacına veya zevkine uygun değişiklik öngörmesi halinde kiracı, yasal gereklilikleri yerine getirerek bunları yapabilir, ancak her hal ve şartta kiraya veren tarafın yazılı onayını almak zorundadır. Kiracı tarafından yapılacak bu tür çalışmalar yasal gereklilik yerine getirilse dahi ana yapıya ve binanın fiziki durumuna zarar vermeyeceği gibi, binanın projesinde değişiklik de oluşturamaz. Aksine davranış tazminat ve tahliye talep hakkı doğurur.
3. Kiracı yasal gereklilikleri yerine getirerek herhangi bir bakım, onarım, değişiklik yapsa bile bedelini mal sahibinden talep etmeyecektir. Tahliye anında da herhangi bir gider, değer artış bedeli ve/veya tazminat talebinde bulunmayacaktır.
4. Kiracı, kiralananda yanıcı, parlayıcı, patlayıcı madde bulunduramaz. Kiracının bu madde hükmüne aykırı davranışı sebebiyle mecurda ve/veya kiralananın bulunduğu ana binada meydana gelebilecek yangın, patlama, yıkılma gibi olaylardan dolayı oluşan hasar ve zararlardan kiraya veren mal sahibi sorumlu tutulamaz. Ancak bunlara sebebiyet verenler hakkında kiraya verenin giderim ve tazminat talep hakları saklıdır.
5. Kiracı, kiralanan ana yapının ana kapısının açılması kapanması, müşterek yerlerin kullanımı ve temizliğine ilişkin olarak bina yönetimi ve/veya kiraya veren tarafından yapılacak düzenlemelere uymayı kabul, beyan ve taahhüt eder.
6. **MECURA AİT MASRAFLAR :**

Mecurun her türlü bakım ve onarım masraf ve kullanım ile ilgili olarak ortak giderlerin tümü kiracıya aittir. Mecurun aydınlatılması, ısıtma, su, temizlik, çöp masrafları, yönetim giderleri ve kullanımdan doğan her türlü masraf ve vergiler kiracıya aittir.

Kiracı işbu sözleşmede yer almamış olsa dahi, kanunen kiralayana ait olan her türlü masraf, resim harç ve hukuki ve cezai sorumluluk kiracıya aittir. Bu hususlarda kiralayanın hiçbir maddi ve hukuki sorumluluğu yoktur. Kiracı, her ayın ilk 5 günü içerinde, bir önceki ay yapmış olduğu elektrik, su, doğalgaz, kalorifer, apartman giderleri, taşınmazın ortak giderleri ile kat mülkiyetinden ve ilgili mevzuattan kaynaklanan yönetim giderleri, telefon, tv, internet bedelleri gibi taşınmaza ait ödemelerine ilişkin tüm makbuz/dekontları kiraya verene teslim edecektir.

Kiracı bu konudaki abonelik işlemlerini bu sözleşmenin imzalanmasından sonra 10 gün içerisinde ilgili kuruluşlara müracaatla kendi adına yaptıracak ve tahliye anında da bu kuruluşlara hiçbir borcu olmadığına dair makbuzları kiralayana ibraz edecektir. İlgili kuruluşlara başvurarak elektrik, su, doğalgaz, internet, kablolu tv vb. sözleşmelerini kendi adına yaptırmadığı takdirde, bu durum tahliye sebebi sayılacaktır.

1. **İDARİ KARAR VE UYGULAMALAR :**

Kiracı, idari karar ve uygulamalar nedeni ile (düzenleme faaliyetleri ve diğer kamu yönetiminin eylem ve işlemleri) kiralanandaki kiracılık hakkını kira sözleşmesi süresinde kısmen veya tamamen kullanamadığını ileri sürerek kiradan tenkisat yapamaz ve kiralayandan tazminat talep edemez. Kiracı ayrıca kiracı ülkenin ekonomik krizlerini ileri sürerek de kiradan indirim talebinde bulunamaz.

1. **YETKİLİ MAHKEME :**

İşbu kira sözleşmesinden doğan her türlü ihtilaflarda yetkili mahkeme ve icra daireleri İstanbul Mahkemesi ve icra daireleridir.

1. **SÖZLEŞME GİDERLERİ :**

Bu sözleşme ile ilgili her türlü harç, damga vergisi vs. diğer giderler kiracıya aittir.

İşbu 12. maddelik kira sözleşmesi ve özel koşullar iki nüsha halinde taraflarca …….. tarihinde birlikte yazılıp okunarak imzalanmış olup, kira sözleşmesi ……… tarihinde yürürlüğe girecektir.

 **KİRAYA VEREN KİRACI**