

## KİRA SÖZLEŞMESİ

Dairesi	
Mahallesi	
Caddesi	
Numarası	
İl/İlçe	
Kiraya Verenin Adı Soyadı ve İkametgâhı	
Kiralayın Adı Soyadı (T.C. No) ve İkametgâhı	
Bir Senelik Kira Karşılığı	
Bir Aylık Kira Karşılığı	
Kira Karşılığının Ne Şekilde Ödeneceği	TR ..... Numaralı hesaba her ayın ..... itibarinde yatırılacaktır.
Kira Müddeti	1 Yıl
<b><u>Kiranın Başlangıcı</u></b>	.....
<b><u>Kiralanan Şeyin Şimdiki Durumu</u></b>	Temiz, Boyalı, Kullanıma Hazır.
<b><u>Kiralanan Şeyin Ne İçin Kullanılacağı</u></b>	Mesken
<b><u>Kiralanan şey ile beraber teslim olunan;</u></b> Kiralanan şey ile beraber teslim alınan demirbaş eşyanın beyanı aşağıda ektedir.	



- Müşterek müteselsil kefil beyanı ektedir.

## **UMUMİ HUSUSLAR**

1. Kiracı, kiraladığı şeyi kendi malı gibi özenle kullanmaya ve bozulmasına, evsaf ve meziyetlerini şöhret ve itibarını kaybetmesine meydan vermemeye ve bunun için gerekli tüm tedbirleri almaya mecburdur.
2. Kiracı tarafından kiralanan gayrimenkul, üçüncü şahsa kısmen veya tamamen kiralanıp da taksimatı ve ciheti tahsisi değiştirilir veya herhangi bir suretle tahrip ve tadil edilirse mal sahibi kira akdini feshedebileceği gibi bu yüzden vukua gelecek zarar ve ziyanı protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kiracı tazmine mecburdur. Vaki zararın üçüncü şahıs tarafından yapılmış olması mal sahibinin birinci kiracıdan talep hakkına tesir etmez. Şu kadar ki taksimatı ve ciheti değiştirilmediği müddetçe yahut gayrimenkulün değerini arttıran yahut koruyan tadilatları kapsadığı hal ile sınırlı olmak üzere kiralayanın alt kira sözleşmesi tanzim etme hakkı vukuunda taraflar anlaşmıştır.
3. Kiralanan şeyin tamiri lazım gelir veya üçüncü bir şahıs onun üzerinde bir hak iddia ederse kiracı hemen mal sahibine haber vermeye mecburdur. Haber vermezse zarardan mesul olacaktır. Kiracı zaruri tamiratın icrasına müsaade etmeye mecburdur. Kiralanan şeyin alelade kullanılması için menteşelemek, cam taktırmak, reze koymak, kilit ve sürgü yerleştirmek, badana gibi ufak tefek kusurlar mal sahibine haber vermeden ve münasip müddet beklemeden kiracı tarafından yaptırılırsa, masraflar mal sahibinden istenemez.
4. Kiralanan şeyin vergisi mal sahibine, kullanması için lazım gelen temizleme ve ıslah masrafları kiracıya aittir.
5. Kiracı kiraladığı şeyi ne halde buldu ise mal sahibine o halde ve âdete göre teslim etmeye mecburdur. Kiralanan gayrimenkul içinde bulunun demirbaş eşya ve aletler kontrat müddetinin bitiminde tamamen iade ile mükelleftir. Gerek bu demirbaşlar ve gerek kiralanan şeyin teferruatı zayi edilir veya kullanmaktan dolayı eskirse kiracı bunları kıymetleriyle tazmine ve mal sahibi talep eylediği halde ödemeye mecburdur.
6. Kiracı kiraladığı şeyi mukaveleye göre kullanmış olması hesabıyla onda eşyasında husule gelen eksikliği ve değişiklikten mesul olmayacaktır. Kiracının kiraladığı şeyi iyi halde almış olması esastır.
7. Kiracı, kiralanan taşınmazı görmek isteyen potansiyel alıcı veya kiracıların, taşınmazın özelliklerini incelemelerine engel olmayacağını peşinen kabul eder. Bu kapsamda, kiracı; söz konusu kişilerin ve yetkili emlak danışmanlarının taşınmazı gezip görmelerini engellemesi halinde doğabilecek hukuki süreçlerin başlatılmasına ve bu süreçte oluşacak tüm masrafların depozito bedelinden karşılanmasına peşinen muvafakat eder.
8. Kira müddeti bittiği halde kiralanan şeyi boşaltmadığı takdirde kiracı mal sahibinin bundan doğacak zarar ve ziyasını tazmin edecektir.



9. Kontrata ilişkin olarak damga vergisi, kontrat bedel harçları, belediye, noter dairelerine ödenecek harç ve resimler Kiracıya ait olup Kiraya Verenlere belgelenecektir.
10. Kiracının yahut kendisiyle birlikte yaşayan kimselerin yahut işçilerin sıhhati için ciddi bir tehlike teşkil edecek mahiyette bulunmayan şeyler, kiracı için kiralanan şeyi tesellümden imtina ve kira müddeti içinde zuhuru halinde kontratı bozmaya veya kiradan bir miktar kesmeye talepte bulunamaz.
11. Kiracı kiralanan şeyin içinde ve dışında yaptıracağı tezyinat masrafları kendisine ait olacak ve mukavele müddeti bittiğinde yapılan her türlü masraf için tazminat istemeye hakkı olmayacak ve bu gayrimenkul yapılan inşaatın tamamı mal sahibinin olacaktır.
12. Kiracı iş bu sözleşme ile birlikte; kimlik fotokopisini kiralayana teslim etmiştir. Kiracı ibraz ettiği belgelerin hukuken geçerli olmadığını tespiti halinde bu hususun tahliye nedeni oluşturacağını da peşinen kabul etmiştir.
13. Kiracı mal sahibinin rızasını almadan masrafı kamilen kendisine ait olmak üzere şehir suyu havagazı ve elektrik alabilecek ve apartmanda umumi anten tesisatı yoksa hususi televizyon anteni yaptırmayacaktır. Bu teçhizatın sarfiyat bedelleri radyo ve televizyon abonesi gibi hizmet mukabili alınan vergiler ve diğer masraflar, demirbaş telefon varsa bunun abone ücreti kiracıya ait olacaktır.

### **HUSUSİ ŞARTLAR**

1. Kiracı, işbu Sözleşme kapsamında kiraladığı taşınmazın mesken olduğunu ve bu hukuki statüsüne uygun kullanacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.
2. Kiracı, taşınmazın üzerinde yapmak istediği her türlü değişiklik, tadilat, ekleme, onarım ve benzeri işlemler için ilgili resmî kurumlardan yazılı izin almak zorundadır. İlgili kurumlardan yazılı izin verilmiş olsa dahi Kiraya Veren'in yazılı onayı olmadan hiçbir koşul altında taşınmazda değişiklik, tadilat, ekleme, onarım, restorasyon ve benzeri işlemler yapamaz. Kiraya Veren, Kiracı'ya onay verip vermeme hususunda serbesttir.
3. Kiracı, Kiralanan'ı kısmen veya tamamen başkasına devredemez ve tamamen ya da kısmen kiraya veremez. Birlikte veya tek başına 3. kişilerin kullanmasına tahsis edemez, kullanım şeklini değiştiremez. Alt kiralamaya ilişkin hükümler TBK 322 md'ye tabi olup bu hususun dışındadır.
8. Kiracı depozito olarak ..... (.....-TL) ödemeyi kabul etmiş olup, işbu depozito bedeli Kira Sözleşmesi'nin taraflarca imzalanması ile Kiraya Veren'e ödenmiştir. Kiraya Veren, işbu Sözleşme'nin sona ermesini izleyen üç ay içinde Kiracı'ya karşı işbu Sözleşmeyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe giriştiğini Kiracı'ya yazılı olarak bildirmemişse depozitoyu Kiracıya geri verecektir.



9. İş bu Sözleşme kapsamında ödenecek olan kira bedeli yıllık peşin olarak ödenecek olup, yapılacak olan yıllık artışlar sözleşme yapılan ayın Tüketici Fiyat Endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında yapılacaktır. Anılan aylık kira bedeli, kiralayana ait TR.....hesabına defaten yatırılacaktır. Kira bedelinin yatırılmasına ilişkin EFT giderleri ile sair bankacılık masrafları kiracıya ait olup bu husus aylık kira bedelinden mahsup edilemez.

10. Elektrik, su, telefon, doğal gaz ve diğer tüm abonelikler Kiracı adına yapılacak olup, Kira Sözleşmesi'nin imzalanma tarihinden itibaren 30 gün içerisinde anılan aboneliklerin Kiracı adına devri tamamlanacaktır. Söz konusu ödemelerin zamanında yapılmamasının tahliye sebebi olduğu Kiracı tarafından kabul edilmiştir.

11. Kiracı, ikamet ettiği sitenin Kat Malikleri Kurulu kararlarına, yönetim planına ve Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan doğan yükümlülüklere aynen uyacağını kabul ve taahhüt eder. Ortak yaşam kurallarına aykırı davranışların, ayrıca tahliye sebebi teşkil edeceği hususu kiracı tarafından peşinen kabul edilmiştir.

12. Kiracı, Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında ödenmesi icap eden aidat (ortak gider alacağı) giderini de kiracı bulunduğu süre boyunca düzenli olarak ödemeyi kabul eder. Söz konusu aidat borçlarının herhangi bir sebeple kiralayan tarafından ödenmesi halinde bu miktar yatırılan depozito bedelinden mahsup edilebileceği gibi kiralayanın rücu hakkı da ayrıca saklıdır.

13. Kiracı, kira süresi boyunca 3. şahıslara vermiş olduğu tüm zararlardan sorumlu olduğunu kabul etmiştir.

14. Kiracı, kiralananı kira süresi dolmadan önce her an tahliye etmek istediği takdirde en az üç ay öncesinden mal sahibine ulaşacak şekilde kiralananı tahliye edeceğini ve tahliye tarihini Noter kanalı ile bildirmeyi taahhüt eder. Süre sonu fesih bildirim süresi 18 no.lu hükümle düzenlenmiş bulunmaktadır.

15. Kefil işbu Sözleşme'nin geçerli olduğu süre ile birlikte uzayan kira dönemleri için de içerisinde Kiracı tarafından ödenmesi gereken başta Kira bedeli, stopaj olmak üzere, Kiracı'nın Sözleşme'ye aykırı davranışından dolayı uygulanan adli ve idari cezalar ile 3. şahıslara verilen zararların ödenmesinden Kiracı ile birlikte müşterek ve müteselsilen sorumlu olduğunu kabul etmiştir. Kefil aynı zamanda yıllık kira artış oranını da kabul etmiştir.

16. Kiracı kiralanan gayrimenkulü tahliye ederken teslim almış olduğu gibi, zarar ve ziyandan arı olarak tam teslim edecektir.

17. Kontrat imza tarihinden sonra tahakkuk eden tüm gider ve borçlar Kiracı'ya aittir.

18. Kiralananın; kiracının aile hayatı nedeniyle aile konutu şerhi alması, kiracının konuttan uzaklaştırılması ve/veya mahkeme kararıyla kira sözleşmesine taraf olmayan eşe



tahsis edilmesi halinde; kiracının kira sözleşmesinden ve buna bağlı yükümlülükleri aynen devam eder.

**19.** Kiracının, kira süresi içinde suç isnadıyla tutuklanması halinde, kiracı 30 (otuz) gün içinde teminat göstererek ya da birinci dereceden aile üyesi olmak kaydı ile yerini bir başkasına geçici kullanım hakkı tanıyarak kira sözleşmesini sürdürebilir. Aksi takdirde, mal sahibi sözleşmeyi haklı nedenle feshetme hakkına sahiptir.

**20.** Kiracının iflası halinde Türk Borçlar Kanunu'nun 331. maddesi uyarınca, kiraya veren sözleşmeyi feshetme hakkını haizdir. Kiracının iflas etmesi durumunda, kiraya veren, iflas masasından alacağını talep edebilir. Kiracı iflasını bildirdiği tarihten itibaren 15 gün içerisinde teminat göstermezse, kiraya veren kira sözleşmesini yazılı bildirimle feshedebilir.

**21.** Kiracının ölümü halinde Türk Borçlar Kanunu'nun 333. maddesi uyarınca, kira sözleşmesi mirasçılara geçer. Mirasçılar, sözleşme şartlarını aynen devam ettirmekle yükümlüdür. Ancak mirasçılar, ölüm tarihinden itibaren 1 (bir) ay içinde yazılı olarak bildirimde bulunmak suretiyle sözleşmeyi sona erdirebilir. Bu durumda mal sahibi, tahliye işlemleri için makul süre tanımayı kabul eder.

**22.** İş bu kontrat -1-(BİR) yıllıktır. Kontratın sona ermesinden üç ay evvel taraflar yazılı olarak ihtarda bulunmadıkları sürece kontrat bir yıllık dönemler için yenilenmiş kabul edilir.

**23.** Taraflarca kira sözleşmesinde yazılı adresler kanuni ikametgâh adresi olarak kabul edilir. Adreslerdeki herhangi bir değişiklik taraflara yazılı olarak bildirilmediği takdirde kontratta yazılı olan adrese yapılan tebligat muteber sayılacaktır.

**24.** İşbu Sözleşme akit tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş olup; kiralanan mecurun anahtarı da kiracıya teslim edilmiştir.

**25.** İhtilaf halinde İzmir Mahkemeleri ve İzmir İcra Müdürlükleri yetkilidir.

İş bu Kira Sözleşmesi 4 nüsha düzenlenip, taraflarca her sayfaya imzalanıp tarafların her birine verilmiştir. Sözleşmenin dört sureti ise site yönetimine verilmiştir.

Kira Sözleşmesi ..... Tarihinde aşağıda imzaları bulunan Kiralayan – Kiracı – Kiracı Kefili yukarıdaki bütün maddeleri herhangi bir tazyike maruz kalmadan okuyup imza suretiyle kabul etmiştir.

KİRALAYAN

KİRACI

KEFİL

