|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **KİRA SÖZLEŞMESİ (MESKEN KONUT)** | | | | |
| **TAŞINMAZIN ADRESİ** | |  | | |
| **TAŞINMAZIN CİNSİ** | |  | | |
| **KULLANIM ŞEKLİ** | | **YALNIZCA MESKEN (KONUT) OLARAK** | | |
| **DAİRENİN ŞİMDİKİ DURUMU** | | **SAĞLAM TAM VE KULLANIMA ELVERİŞLİ** | | |
| **DAİRE SAHİBİNİN ADI SOYADI** | |  | | |
| **DAİRE SAHİBİNİN TC KİMLİK NO** | |  | | |
| **DAİRE SAHİBİNİN TELEFON NUMARASI** | |  | | |
| **KİRACININ ADI SOYADI** | |  | | |
| **KİRACININ TC KİMLİK NO** | |  | | |
| **KİRACININ TELEFON NUMARASI** | |  | | |
| **SÖZLEŞMESİNİN BAŞLANGIÇ TARİHİ** | |  | | |
| **SÖZLEŞMESİNİN SÜRESİ** | | **1 YIL (BİR YIL)** | | |
| **AYLIK KİRA BEDELİ:** | **RAKKAM İLE** |  | **YAZI İLE** |  |
| **YILLIK KİRA BEDELİ:** | **RAKKAM İLE** |  | **YAZI İLE** |  |
| **DEPOZİTO VE İLK KİRA BEDELİ OLARAK ALINAN TUTAR:** | |  | | |
| **KİRA BEDELİNİN ÖDEME ŞEKLİ:** | | **BANKA HESANINA PEŞİN** | | |
| **KİRANIN YATACAĞI BANKA VE HESAP SAHİBİ:** | |  | | |
| **KİRANIN YATACAĞI HESAP NUMARASI (İBAN):** | |  | | |
| **TESLİM EDİLEN DEMİRBAŞLAR:** | | | | |

**KİRACI KİRAYA VEREN**

**GENEL ŞARTLAR**

1. Kiracı, kiralanan taşınmazı kendi malı gibi iyi kullanmaya, bozulmasına meydan vermemeye ve bina içinde oturan diğer kişilere iyi davranmaya mecburdur.
2. Kiracı, kiralananı kısmen veya tamamen üçüncü kişilere kiralayamaz, alt kiraya veremez; devir ve temlik edemez, Kiracı tarafından üçüncü şahsa kısmen veya tamamen kiralanıp da bölünür, tahsis amacı değiştirilir veya herhangi bir suretle tahrip veya tadil edilirse; kiraya veren, kira sözleşmesini sona erdirebileceği gibi, bu yüzden uğradığı zararları ayrıca ihtar etmeye veya hüküm almaya gerek olmaksızın kiracı tarafından tazmin edilecektir
3. Kiralanan taşınmazın su, elektrik, doğalgaz, telefon, site/apartman aidatı, yakıt masrafları, kapıcı parası kiracı’ ya aittir.
4. Üçüncü kişilerin kiralanan üzerinde hak iddia etmeleri halinde, kiracı, durumu derhal kiralayana haber vermek zorundadır.
5. kiracı, aksi işbu sözleşmenin özel şartlar bölümünde ya da ayrıca yazılı olarak düzenlenmedikçe; kiralanan taşınmazı kısmen veya tamamen başkasına kiralayamaz yahut yararlanma hakkını veya sözleşmesini başkasına devredemez veyahut kısmen veya tamamen başkalarına işgal ettiremez.
6. Kiracı, Kiralanan taşınmazın tamiri lazım gelir ve üçüncü bir şahıs onun üzerinde hak iddia ederse, hemen kiraya veren’ e haber vermeye mecburdur. kiracı, haber vermezse zarardan sorumlu olacaktır. kiracı, zorunlu tamiratın yapılmasına izin vermeye mecburdur. kiracı, kiralanan taşınmazın olağan kullanımı için menteşelemek, cam taktırmak, reze koymak, kilit ve sürgü yerleştirmek, badana gibi ufak tefek kusurları kiraya veren’ e haber vermeden kendisi giderebilir. Bu masraflar kiraya veren’ den istenemez.
7. Kiracı, kat malikleri kurulunca kendisine tebliğ edilen hususları, kiralayana haber vermek zorundadır.
8. Kiralananın mülkiyet hakkından doğan vergileri kiralayana, kullanımdan doğan vergi, resim ve harçları kiracıya aittir.
9. Kiracı, kat malikleri kurulu kararı uyarınca, yapılması gereken işlere izin vermek zorundadır.
10. Kiracı, ayrıca kararlaştırılmadığı takdirde; kiralanan taşınmaz ’ı hangi halde buldu ise, kiraya veren’ e o halde ve âdete göre teslim etmeye mecburdur. kiracı, kiralanan taşınmazın içinde bulunan kiraya veren’ e ait demirbaş eşyaları ve aletleri işbu sözleşmenin süresinin bitiminde tamamen ve kusursuz şekilde iade ile mükelleftir. Kiracı, gerek bu demirbaşlar gerekse Kiralanan Taşınmazın teferruatı kaybedilir veya olağan kullanımdan daha fazla eskirse, bunları kıymetleri ile orantılı olarak tazmine ve kiraya veren talep ettiği takdirde ödemeye mecburdur.
11. Kiracı, kira sözleşmesinin sona ermesi veya satılığa çıkartılması halinde, kiralananın gezilmesine ve incelenmesine izin vermek zorundadır.
12. Kiralananın boşaltılması/tahliyesi gerektiği hallerde, kiralananın boşaltılmaması durumunda ortaya çıkacak zararlardan dolayı kiracı sorumlu olacaktır.
13. Kiracı, kiralanana yaptığı faydalı ve lüks şeylerin bedelini kiralayandan isteyemez.
14. Kiracı, Kiralanan Taşınmazı işbu sözleşmeye göre kullanmış olması nedeniyle taşınmazda ve içindeki eşyada meydana gelen eskilik ve değişiklikten sorumlu olmayacaktır. Kiracının, Kiralanan Taşınmazı iyi halde teslim almış olması asıldır.
15. Kiracı, kira süresi bittiği halde Kiralanan Taşınmazı boşaltmadığı takdirde, Kiraya Veren’ in bundan doğacak zarar ve ziyanını tazmin edecektir.
16. Kiracının veya kendisiyle birlikte yaşayan kimselerin veyahut işçilerin sağlığı için ciddi bir tehlike teşkil edecek derece ve mahiyette bulunmayan şeyler, Kiracı’ ya Kiralanan Taşınmazı teslim almaktan kaçınma ve kira süresi içinde gerçekleşmesi halinde işbu sözleşmeyi bozma veya kiradan bir miktar kesinti yapmak için talepte bulunma hakkı vermez.
17. Kiracının Kiralanan Taşınmazın içinde ve dışında yaptıracağı süsleme, dekorasyon masrafları tamamen kendisine aittir. Ancak, işbu sözleşmenin süresi bittiğinde Kiralanan Taşınmaz’ la birlikte bu süslemelerin tamamı Kiraya Veren’ e ait olacaktır. kiracı, bu süslemeler dolayısıyla Kiraya Veren’ den hiçbir masraf ya da tazminat isteyemez.
18. Kiracı, Kiraya Veren’ in rızası olmadan masrafı tamamen kendisine ait olmak üzere şehir suyu, havagazı, doğalgaz, telefon ve elektrik vs. alabilecek olup, bunlara ilişkin olarak kendi adına abonelik sözleşmeleri imzalayabilecektir. Kiracı tarafından işbu sözleşme süresince bu madde kapsamında yapılan tüm giderler, sarfiyat ve abonmanlık bedelleri ile bunların vergi, resim ve harçları kendisine ait olacaktır.
19. İş bu kira sözleşmesinde yer almayan hususlar hakkında 6098 sayılı borçlar kanunu hükümleri geçerlidir.

**KİRACI KİRAYA VEREN**

**ÖZEL ŞARTLAR**

1. İşbu Özel Şart’larda belirtilen maddeler, Genel Şart’lardaki maddelere nazaran öncelikle uygulanacaktır.
2. kiracının, kiralanan taşınmaz’ı ne amaçla kullanacağı ilk sayfada belirtilmiştir. kiracı, kiralanan taşınmaz’ı tahsis amacı dışında kullanamaz, kısmen veya tamamen alt kiraya veremez, üçüncü şahıslara devir edemez ve bir başkasının yararlanmasına sunamaz.
3. kiralanan taşınmazın kira bedeli ile ödeme şekli ilk sayfada belirtilmiştir.
4. Herhangi bir aylık kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde, kira döneminin sonuna kadar olan kira bedelleri muaccel olacaktır. Aynı zamanda, bu hal tahliye sebebidir.
5. Kiracı kat mülkiyeti kanununa uymayı aynen kabul ve taahhüt eder.
6. kiralanan taşınmaz ’a ait olan elektrik, su, doğalgaz, telefon, yakıt ve apartman aidat giderleri, ve benzeri giderler taşınmazı kiraladığı andan tahliye ettiği ana kadar kiracı ’ya aittir.
7. Kiracı site/apartman yönetiminin alacağı kararlara aynen uyacaktır.
8. Kiracı kontrat bitiminde Kira bedelini ÜFE (ÜRETİCİ FİYAT ENDEKSİ) ortalamasına göre arttırmayı şimdiden kabul ve taahhüt eder
9. kiracı, kiraya veren’in önceden yazılı iznini almak kaydıyla, masrafı ve her türlü mali ve hukuki sorumluluğu kendisine ait olmak üzere, bina statiğine zarar vermeksizin taşınmaz içinde gerekli tadilatı yapabilir. Ancak, tahliye anında, taşınmazı ilk hali ile kiraya veren’e iade edecektir.
10. kiracının, kiraya veren’e vermiş olduğu depozito/güvence bedeli ilk sayfada belirtilmiştir. Depozito/güvence, tahliye halinde kiralanan taşınmazın kira, elektrik, su, doğalgaz, çevre temizlik vergisi, yönetim giderleri vs.nin kiracı tarafından tamamen ödenmiş olması kaydıyla ve kiralanan taşınmazın hasarsız ve boş olarak teslimini takiben kiraya veren tarafından kiracı’ya hemen iade edilecektir.
11. Kefilin kefaleti müşterek ve müteselsil olup, kefil sözleşmenin ilk yapıldığı kira dönemi/belirlenen süre için kefaletin mevcudiyetinin devamını beyan ve imzasıyla kabul ve taahhüt eder.
12. Taraflarca ilk sayfada belirtilen adresler, kanuni ikametgâh adresi olarak kabul edilmiştir. Bu adreslerin değişmesi halinde; taraflar bu değişikliği bir hafta içinde yazılı olarak birbirlerine bildireceklerdir. Aksi takdirde işbu sözleşmede yazılı adreslere yapılacak tebligat geçerli sayılacaktır.
13. İşbu sözleşmenin süresi ilk sayfada belirtilmiş olup, sürenin dolmasından bir ay öncesine kadar taraflar yazılı olarak ihtarda bulunmadıkları takdirde; işbu sözleşmenin süresi bir yıl daha kendiliğinden uzatılmış sayılacaktır.
14. İşbu sözleşmeye ilişkin damga vergisi ile noter, tapu sicil müdürlüğü veya diğer resmi makamların sözleşmeyi tescili/onaylaması gerektiği hallerde doğacak harçlar ve masraflar taraflarca eşit şekilde ödenecektir.
15. kiracı kiralananı boşaltmak istediği takdirde en az 15 (onbeş)gün önceden mal sahibine ulaşacak şekilde bildirmeyi taahhüt eder.
16. Sözleşme tarihine kadar olan tüm gider ve borçlar mal sahibine aittir
17. Sözleşme tarihinden sonra tüm gider ve borçlar kiracıya aittir
18. İşbu sözleşmeden doğabilecek uyuşmazlıkların çözümü için İstanbul Mahkemeleri ve İcra daireleri yetkilidir. Aşağıda imzaları bulunanların rızasıyla taşınmazın yukarıda yazılı özel ve genel şartlarla kiralanmış olduğuna dair işbu kira sözleşmesi …2.. nüsha olarak düzenlenmiş mal sahibi-kiracı -kefil yukarıdaki bütün maddeleri herhangi bir tazyike maruz kalmadan okuyup imza suretiyle kabul etmiştir.

**KİRACI KİRAYA VEREN**