

KİRA SÖZLEŞMESİ

| | | | |
|---|---|---|----------|
| DAİRESİ | | | |
| MAHALLESİ | | | |
| SOKAĞI NUMARASI | | | |
| KİRALANAN ŞEYİN CİNSİ | | | |
| KİRAYA VERENİN ADI SOYADI | | | |
| KİRAYA VERENİN İKAMETGAHI | | | |
| KİRACININ ADI SOYADI | | | |
| KİRACININ İKAMETGAHI | | | |
| KİRACININ İŞ ADRESİ VE TEL | | | |
| BİR AYLIK KİRA KARŞILIĞI | RAKAM İLE | . | YAZI İLE |
| BİR SENELİK KİRA KARŞILIĞI | RAKAM İLE | | YAZI İLE |
| KİRANIN NE ŞEKİLDE ÖDENECEĞİ | | | |
| KİRA MÜDDETİ | BİR yıl | | |
| KİRANIN BAŞLANGICI | | | |
| KİRALANAN MECURUN ŞİMDİKİ DURUMU | Kıracının kullanımında olan hazır temiz daire | | |
| KİRALANAN MECURUN NE İÇİN KULLANILACAĞI | | | |

KİRALANAN ŞEY İLE BERABER TESLİM ALINAN DEMİRBAŞ BEYANI

| |
|----------------------------------|
| ELEKTRİK VE SU SAATİ,NORMAL BOYA |
| |
| |
| |

TESLİMAT

1. Kiracı kiraladığı şeyi kendi malı gibi kullanmaya ve bozulmamasına, evsaf ve meziyetlerini şöret ve itibarını kaybetmesine meydan vermemeye ve içinde oturanlara (varsa) onlara karşı iyi davranmaya mecburdur.

2. Kiralanan yerin su, elektrik, doğalgaz, yakıt masrafları, kapıcı parası kiracıya aittir.
3. Kiracı kiraladığı şeyin kiralanan kiracı tarafından üçüncü şahsa kısmen veya tamamen kiralanıp ta taksimatı ve ciheti tahsisi değiştirilir veya herhangi bir suretle tahrip ve tadil edilirse mal sahibi kira akdini bozabileceği gibi bu yüzden vukua gelecek zarar, ziyanı protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kiracı tazmine mecburdur. Vaki zararın üçüncü şahıs tarafından yapılmış olması al sahibinin birinci kiracıdan talep hakkına tesir etmez.
4. Kiralanan şeyin tamiri lazım gelir ve üçüncü bir şahıs onun üzerinde bir hak iddia ederse kiracı hemen mal sahibine haber vermeye mecburdur. Haber vermezse zarardan mesul olacaktır. Kiracı zaruri tamiratın ırcasına 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.
5. Kiralanan şeyin vergisi ve tamiri mal sahibine, kullanılması için lazım gelen temizleme islah masrafları kiracıya aittir. Bu hususta adete bakılır.
6. Kiracı kiraladığı şeyi ne halde buldu ise mal sahibine o halde ve adete göre teslim etmeye mecburdur. Kiralanan gayrimenkul içinde bulunan 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 kıymetiyle tazmine ve mal sahibi talep eylediği halde ödemeye mecburdur.
7. Kiracı kiraladığı şeyi mukaveleye göre kullanmış olması hesabıyla onda ve eşyasında husule geleneksizliği ve değişiklikten mesul olmayacaktır. Kiracının kiraladığı şeyi iyi halde almış olması esastır.
8. Kiracı mukavele müddetinin son ayı içinde kiralanan şeyi görmek için gelen taliplerin gezip görmesine ve vasıfların tetkik etmesine karşı koyamaz.
9. Kira müddeti bittiği halde kiralanan şeyi boşaltmadığı takdirde kiracı mal sahibinin bundan doğacak zarar ve ziyanı tazmin edecektir.
10. Kontratoya yapıştırılması icap eden damga pulları ve kontrat bedel harçları ve belediye ve noter dairelerine ödenecek harç ve resimler kiracıya aittir.
11. Kiracının yahut kendisiyle birlikte yaşayan kimselerin yahut işçilerin sıhhati için ciddi bir tehlike teşkil edecek derece ve mahiyette bulunmayan şeyler kiracı için kiralanan şeyi tesellümden imtina ve kira müddeti içinde zuhuru halinde kontratı bozmaya ve kiradan bir miktar kesmeye talepte bulunamaz.
12. Kiracı kiralanan şeyin içinde ve dışında yaptıracığı tezyinat masrafları kendisine ait olacak ve mukavele müddeti bittiğinde yapılan her türlü masraf için tazminat istemeye hakkı olmamak ve bu gayrimenkul inşaatın tamamı mal sahibinin olacaktır.
13. kiracı mal sahibinin rızasını almadan masrafı kamilen kendine ait olmak üzere şehir suyu havagazı ve elektrik alabilecek ve apartmanda umumî anten tesisatı yoksa hususi anten takabilecektir.
14. bu sözleşmede yazılı bulunmayan hükümlere ihtiyaç duyulduğunda 6570 sayılı kira kanunu, Medeni Kanunu, Borçlar Kanunu, 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu ve diğer yürürlükteki alakalı kanun ve Yargıtay kanunları uygulanır.

Kiracı

Kiraya Veren

HUSUSİ ŞARTLAR

- 1- Kiracı Kat Mülkiyeti Kanununa uymayı aynen kabul ve taahhüt eder.
- 2- Kiracı kiralananı kısmen veya tamamen başkasına devir ve ciro edemez, ortak alamaz.
- 3- Kiracı kiralanan gayrimenkulde mal sahibinin yazılı izni olmadan tadilat yapamaz.
- 4- Kiracı kira bedelini en geç ait olduğu ayın ilk üç gün...içinde ve her ay peşin olarak ödemeyi taahhüt eder KİRA PARASITL DİR. KİRACI STOPAJI AYRICA YATIRACAKTIR.

- 5- Kira parası Halk BankasınınHESABINA YATACAKTIR.
- 6- Kiracı kontrat bitiminde Kira bedelini her yıl % 10..oranında artırmayı şimdiden kabul ve taahhüt eder.Olağanüstü durum ve şartlarda bu oranı taraflar görüşme ile edeler.Kiralayan kira tespit yoluna başvurabilir.
- 7- Elektrik,Su,Doğalgaz,Kalorifer,Apartmana ait giderler ile Çevre Temizlik Vergisi kiracıya aittir.Ayrıca işyerinin her türlü vergisi, reklam ve ilan vergisi tabela vergisi, ÇTV. Ve her türlü belediye vergileri, kaldırım işgaliye vergileri kiracıya aittir.
- 8- Kiracı apartman yönetiminin alacağı kararlara aynen uyacaktır.
- 9- Kiracı kiralananı boşaltmak istediği taktirde en az bir ay evvelinden mal sahibine ulaşacak şekilde bildirmeyi taahhüt eder.
- 10- Kiracı depozit olarak mal sahibine vermiştir.
- 11- Kiracı mal sahibine vermiş olduğu depozitten faiz veya herhangi bir fazlalık talep edemez.
- 12- Kiracı mal sahibine vermiş olduğu peşinat ve depoziti yapacağı tamirata ve kira borcuna karşılık mahsup işlemi yapamaz.
- 13- Kiracı kiralanan gayrimenkulü tahliye ederken vermiş olduğu zarar ve ziyana ait meblağ ile ödenmemiş bulunan kira borcu, Elektrik, Su, Doğalgaz, Telefon borçları mal sahibi tarafından depozitten mahsup edilir. Eğer verilen depozite yeterli olmaz ise kalan miktarı kiracı Kontrat Başlangıç tarihi itibariyle kabul ve ödemeyi taahhüt eder.
- 14- Kontrat tarihine kadar olan tüm gider ve borçlar mal sahibine aittir.
- 15- Kontrat tarihinden sonra tahakkuk eden tüm gider ve borçlar kiracıya aittir.
- 16- Kiralanan gayrimenkule tahakkuk edecek olan stopaj vergisi kiracıya aittir.Ödenecek olan kira parası net rakamdır.Kiracı belirlenen rakamı net olarak ödeyecek ve her ayın stopaj vergisini ayrıca kendisi yatıracaktır. Belirlenen net kira parasından bir düşme yapmayacaktır.Kiracı her üç ayda bir yatırdığı stopaj makbuzunun fotokopisini kiralayana verecektir. Vermediği takdirde yazılı izne gerek kalmaksızın akde muhalefet etmiş sayılacak ve hakkında akdin feshi ve tahliye davası açılacaktır.
- 17- Aynı dönem içerisinde kira bedelinin iki ay üst üste ödenmemesi halinde, ödenmeyen aydan itibaren kontrat süresi sonuna kadar olan kira bedelleri muacceli yet kesbe der ve bu hal kiracı tarafından gayrimenkulün tasfiyesi sebebi olarak peşin olarak kabul edilir.
- 18- Kefilin kefaleti müşterek ve müteselsil olup, kefil kontratın ilk yapıldığındaki kira dönemi ve belirlenen süre için kefaletin mevcudiyetinin devamını beyan ve imzası ile kabul ve taahhüt eder.
- 19- Kiracı taşınmazı... CAFE DÜKKAN VE İÇKİLİ KAFETERYA... Olarak kullanacaktır.Bu taşınmazda başka bir işle iştigal edemez.Kendisine mal sahibinin veya resmi vekilinin yazılı izni olmadan ortak alamaz,şirket kurarak kiracı sıfatını değiştiremez.Bu kurallara uyulmadığı saptandığı takdirde kiralayan kiracının akde muhalefet nedeni akdinin feshini ve tahliyesi için dava açabilecektir. Kiracının bir itirazı söz konusu olamayacaktır.
- 20- Kiracı taşınmazın işyeri olarak belediyeden kuşadiye ve çalışma ruhsatını kendisi alacaktır.Kiralayan bu hususta hiçbir sorumluluk kabul etmez.Ayrıca belirlenen ruhsatların alınmaması nedeni ile kiralayan sorumlu tutulamaz.Kiracı ruhsatın alınmamasından dolayı kira parasından hiçbir şekil ve şart altında kesinti yapamaz. Kiracı kira parasının belirtildiği gibi net ve peşin olarak ödeyecektir.
- 21- Kiracı ileride işlerinin iyi olmadığı veya diğer sebep ve saik altında yukarıdaki 2. maddede belirtilen şartlara uyacağı gibi kanuni olmayan HAVA PARASI gibi bir menfaat karşılığı altında taşınmazı devir etmeyecektir.Şayet mal sahibinin yazılı izni olmadan devir işlemi yapılmış ise kiralayan mal sahibi veya vekili hiçbir ihtara gerek kalmaksızın eski ve devir alan için derhal akdin feshi tahliye ve fuzuli şağil nedeni ile dava açabilecektir. Kiracının bir itirazı söz konusu olmayacaktır.
- 22- Kiracı kira konusu kendisine kiralanan taşınmazı,yangın,kötü hareketler(sabotaj gibi)ve kendi kusurundan meydana gelebilecek zararlara karşı derhal sigorta yaptıracaktır.Sigorta poliçesinin bir örneği mal sahibine verilecektir. Bu hükme uymamak akde muhalefet sayılacaktır.

- 23- İşbu Kontrat ...BİR yıllıktır. Kontratın sona ermesinden bir ay evvel taraflar yazılı olarak ihtarda bulunmadıkları sürece kontrat yenilenmiş kabul edilir. Kiracı kira bitim tarihinde taşınmazı tahliye ederek teslim etmeyi kabul ve taahhüt eder.
- 24- Taraflarca kira sözleşmesinde yazılı adresler kanuni ikametgah adresi olarak kabul edilir. Adreslerdeki herhangi bir değişiklik taraflara yazılı olarak bildirilmediği takdirde kontratta yazılı olan adrese yapılan tebligat muteber sayılacaktır.

İş bu kontrat DÖRT SAYFA VE ÖZEL ŞARTLAR.....25..... maddeden ibaret olup2..... nüsha düzenlenip, muhatapların her birine verilmiştir. İhtilaf halinde KADIKÖY.. Mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir. Aşağıda imzaları bulunan Mal Sahibi – Kiracı – Kiracı Kefili yukarıdaki bütün maddeleri herhangi bir tazyike maruz kalmadan okuyup imza suretiyle kabul etmiştir.30.09.2011

KEFİL

KİRACI

KİRAYA VEREN