

**KİRA SÖZLEŞMESİ**  
**-İŞ YERLERİ İÇİN-**

<u>İli/İlçesi</u>	
<u>Ada/Parsel No.</u>	
<u>Daire Numarası (Bağımsız Bölüm)</u>	
<u>Mahallesi</u>	
<u>Sokağı/Caddesi</u>	
<u>Dış Kapı Numarası</u>	
<u>Kiralanan Şeyin Cinsi</u>	
<u>Kiraya Veren Adı Soyadı/ T.C. Kimlik No.</u>	
<u>Kiraya Veren Adresi</u>	
<u>Kiracının Adı Soyadı/T.C. Kimlik No.</u>	
<u>Kiracının İkametgahı</u>	
<u>Kefilin</u> <u>Adı Soyadı/T.C. Kimlik No./Adresi</u>	
<u>Bir Senelik Kira Karşılığı</u>	
<u>Bir Aylık Kira Karşılığı</u>	
<u>Kira Müddeti</u>	
<u>Kiranın Ne Zaman Ödeneceği</u>	
<u>Kiranın Ödeneceği Banka Adı ve IBAN numarası</u>	
<u>Kiranın Başlangıcı</u>	
<u>Kiralanda Bulunan Demirbaşlar</u>	
<u>Kiralananın Hangi Amaçla Kullanılacağı</u>	

Kiracı

Kefil

Kiraya Veren

## **GENEL KOŞULLAR**

- 1-** Kiracı, kiraya verenin yazılı izni olmadıkça, kiralananı belirlenen kullanım şekli dışında kullanamaz.
- 2-** Kiracı, kiralananı özenle kullanmak zorundadır.
- 3-** Kiracı, kiralananında ve çevrede oturanlara iyi niyet kuralları içinde davranmaya zorunludur.
- 4-** Kiracı, kiralananı kısmen veya tamamen üçüncü kişilere kiralayamaz, alt kiraya veremez; devir ve temlik edemez.
- 5-** Kiracı, kiraya verenin yazılı izni olmadıkça, kiralananında değişiklik yapamaz; aksi halde, doğacak zararı karşılamak zorundadır.
- 6-** Üçüncü kişilerin kiralanan üzerinde hak iddia etmeleri halinde, kiracı durumu derhal kiraya verene haber vermek zorundadır.
- 7-** Kiracı, kiralananında yapılması gereken onarımları, derhal kiraya verene bildirmek zorundadır; aksi halde doğacak zarardan sorumludur.
- 8-** Kiracı, kat malikleri kurulunca kendisine tebliğ edilen hususları, kiraya verene haber vermek zorundadır.
- 9-** Kiracı, kat malikleri kurulu kararı uyarınca, yapılması gereken işlere izin vermek zorundadır.
- 10-** Kiracı, kiralananındaki onarımlara katlanmak ve kiralananındaki olağan kullanımdan dolayı yapılması gereken onarımları yapmak/yaptırmak ve giderlerini karşılamak zorundadır.
- 11-** Kiralananın mülkiyet hakkından doğan vergileri kiraya verene, kullanımdan doğan vergi, resim ve harçları kiracıya aittir. Uyuşmazlık halinde, yerel örf ve âdetler uygulanır.
- 12-** Kiracı, kira sözleşmesinin sonunda, kiralananı aldığı şekilde, kiraya verene teslim etmek zorundadır. Keza kiralananla birlikte teslim edilen demirbaşlar da alındığı şekilde, kiraya verene teslim edilmediği takdirde, oluşan hasarların bedelinin kiraya verene ödenmesi veya eski hale getirilmesi zorunludur.
- 13-** Kiralananın iyi ve kullanılmaya elverişli halde teslim edildiği asıldır. Aksi durum kiracı tarafından ispatlanmak zorundadır. Kiralananın normal kullanımından dolayı ortaya çıkacak yıpranma ve eksikliklerden dolayı kiracı sorumlu değildir.

Kiracı

Kefil

Kiraya Veren

**14-** Kiracı, kira sözleşmesinin sona ermesi veya satılığa çıkartılması halinde, kiralananın gezilmesine ve incelenmesine izin vermek zorundadır.

**15-** Kiralananın boşaltılması/tahliyesi gerektiği hallerde, kiralananın boşaltılmaması durumunda ortaya çıkacak zararlardan dolayı kiracı sorumlu olacaktır.

**16-** Kiracı, kendisi veya birlikte oturanların sağlığı için ciddi tehlike oluşturmayan kusurlardan dolayı, kiralananı teslim almaktan kaçınmaz, sözleşmeyi bozamaz ve kiradan indirim talebinde bulunamaz.

**17-** Kiracı, kiralananı yaptığı faydalı ve lüks şeylerin bedelini kiraya verenden isteyemez ve sözleşme bitiminde bunları kiraya verene teslim etmek zorundadır.

**18-** Kiracı, kiraya verenin iznini almak ve giderleri kendisine ait olmak üzere, genel anten, uydu anteni, kablo televizyon gibi donanımları yaptırabilir.

**19-** İş bu kira sözleşmesinde yer almayan hususlar hakkında 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve diğer yürürlükteki ilgili kanun, yönetmelik ve Yargıtay kararları uygulanır.

## **ÖZEL KOŞULLAR**

1. Kira sözleşmesi .....yıllık olup, kira bedeli her ay peşin olarak ödenir. Kira bedelleri, her ayın ..... günü akşamına kadar, kiraya verenin ..... bankası, ..... şubesindeki ..... numaralı hesabına yatırılacaktır. Kira parasının başka bir şubeden havale edilmesi halinde, aynı süre içinde hesapta olacak şekilde işlem yaptırılacak olup, aksi durumda temerrüt hükümleri uygulanacaktır. Bir ayın kira parasının ödenmemesi halinde dönem sonuna kadar işleyecek kira paralarının tümü muacceliyet kazanacaktır.

2. Takip eden yıllarda kiracılığın devam etmesi halinde, kira bedeline her yeni yıl için; TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu) tarafından belirlenen, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranında, zam yapılacaktır. Müteakip yıllarda aylık kira bedeli artışı, aynı yolla belirlenecektir. Kiracı, hiçbir ihbar ve/veya ihtara gerek kalmaksızın her yıl söz konusu kira artış uygulamasını kabul etmiş bulunmaktadır. Kira sözleşmesinin beş yıldan sonra yenilenmesi halinde kira bedeli artırımını TBK'nın 344/3. maddesi ile öngörülen kurallara göre yapılacak olup; anlaşmazlık durumunda, kiracı, TBK'nın 345/2. maddesi gereği kiraya verenin herhangi bir yazılı/sözlü bildirimde bulunmasına gerek olmaksızın, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada, mahkemece belirlenecek kira bedelinin, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olacağını kabul etmektedir. Borçlar Kanununun, "Aşırı ifa güçlüğü" başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır.

Kiracı

Kefil

Kiraya Veren

3. Kiralanan şeye ait yakıt (doğal gaz) elektrik, su, (sıcak ve soğuk su) bedelleri ile kapıcı/kaloriferi ücretinin ödenmesi kiracıya aittir. Ana gayrimenkul için sarf edilen tüm yönetim ve ortak giderlerinden, her türlü gideri kapsamak üzere kiralanan şeye isabet eden ortak ve genel giderler payı ve önceden alınması gereken avanslar, yöneticinin ve ilgisinin talebi üzerine derhâl kiracı tarafından ödenecektir. Bu tür talepler ile mal sahibi ve kiraya veren hiçbir şekilde muhatap bırakılmayacaktır. Her türlü ortak yerler ve yönetim giderlerinin ödenmesi ve her ay alınması gereken aidatların ödenmesi kiracıya aittir. Kiralanan şey ilgili her türlü tamir ve katılım masrafları ile doğabilecek her türlü arızanın bakım ve onarım giderleri kiracı tarafından ödenecek ve kiracı ödediği bu tür masrafları sonradan mal sahibi ve kiraya verenden geri istemeyecektir. Kiracı apartman yönetiminin aldığı tüm kararlara aynen uymak ve tüm giderleri ödemek zorundadır.

4. Kiracı, doğal gaz, elektrik idaresi ve sular idaresi ile ayrı ayrı sözleşmeler imzalayıp ve bunun için ödemesi gereken abone ve depozito ücretlerini kendisi karşılayıp, doğal gaz, elektrik ve su sayaçlarını kendi şahsı üzerine geçirecektir. Bu işlemler için ilgili idarelere ödemesi gereken meblağları hiçbir şekilde sonradan mal sahibi ve kiraya verenden geri isteyemez. Kiracı bu işlemleri sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren en 15 gün içinde yapmak ve yaptığı sözleşmenin birer fotokopisini mal sahibi ve kiraya verene ibraz etmek mecburiyetindedir. Bu maddeye aykırı hareket etmesi kira sözleşmesine aykırılık teşkil eder ve tahliye sebebi oluşturur. Kiracı elektrik, su ve doğal gaz ücretlerini süresinde ödemediği takdirde bunlara ait bütün gecikme zammı ve cezaları da kendisi ödeyecektir. Keza yönetim giderlerini veya aidatları da kendisinden istenilen süre içerisinde ödemediği takdirde bu hususta yönetim tarafından uygulanacak olan bütün cezaları ve gecikme tazminatlarını da kendisi ödemek mükellefiyetindedir.

5. Kapılar, pencereler, sıhhî tesisat araçları ile tüm demirbaşlar sağlam, tam ve kullanılmaya elverişli olarak teslim edilmiştir.

6. Kiracı, kiralananı özenle kullanacak; kiraya veren de sözleşme ve kanun gereği üzerine düşen gerekli onarımları, kiracının uyarısından itibaren on gün içinde -teknik imkânsızlıklar hariç- yaptıracaktır.

7. İşbu sözleşmeyi kefil sıfatıyla imzalayan ....., kiracının işbu sözleşmeden kaynaklanacak ve bu sözleşme ile ilgili her türlü edimlerine 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun ilgili maddeleri çerçevesinde kiracı ile birlikte ve kiracının yanında ..... tarihinden itibaren ..... sorumlu olacağını garanti etmektedir. Kiracı kira sözleşmesi çerçevesinde kiralanan taşınmazın kullanılmasından kaynaklanacak kira ve sair borçlarını kiraya veren veya ilgili kuruluşlara karşı yerine getirmemesi durumunda, kefil aleyhine ayrıca bir hüküm alınmasına gerek olmaksızın kiracının borçlarından sorumlu olacaktır. Kefilin sorumluluğu ..... ile sınırlıdır.

Kiracı

Kefil

Kiraya Veren

Kefil anılan borçlardan kiracı ile birlikte kefalet limiti ile sınırlı olmak üzere, ..... sorumlu olup, kira ilişkisinin kira süresinden sonra uzaması halinde ..... sorumluluğu devam edecektir.

**8.** Kiracı depozito olarak ..... aylık kira bedelini, .....kambiyo senedini mal sahibine vermiştir. Depozito, kiracının varsa taşınmaza verdiği zararlar ya da kendisinden kaynaklanan borçlar karşılandıktan ve Tahliye Teslim Tutanağının imzalanmasından sonra, aksi halde hukuki uyuşmazlık çözüldükten sonra elde kalan miktarıyla iade edilecek; depozito miktarı zararı ve/veya kiracıdan kaynaklanan borçları karşılamaya yetmezse bakiye miktardan kiracı ile varsa kefil sorumlu olacaktır. Kefil bu borçtan da .....sorumluluğu kabul eder. Kiracı depozito için faiz talep edemeyecektir.

**9.** İşbu sözleşmeden doğan kira stopajı kiracıya ait olup, bu nedenle belirlenen kira bedelinden kesinti yapılamaz. Ayrıca, bu sözleşmeden doğan damga vergisi de, kiracıya ait olup, kiracı damga vergisini ödediğine dair dekontu / makbuzu en geç ... gün içinde kiraya verene ibraz edecektir.

**10.** Sözleşmeden doğacak uyuşmazlıklardan dolayı, Çorum mahkemeleri ve icra daireleri yetkili olacaktır.

İşbu Sözleşme; 19 (on dokuz) genel, 10 (on) özel koşul ve 5 (beş) sayfadan ibaret olup KİRACI ve KİRAYA VEREN ve KEFİL tarafından tam olarak okunup anlaşıldıktan sonra .././20..... tarihinde 2 (iki) nüsha olarak imza altına alınmıştır.

Kiracı

Kefil

Kiraya Veren