

KİRA SÖZLEŞMESİ

| | |
|--|--|
| Mecurun Bulunduğu İl, İlçe | |
| Mahallesi, Caddesi , Sokağı | |
| No'su, Katı, Dairesi | |
| Kiralananın Kullanım Amacı | |
| Kiraya Veren Adı, Kimlik Bilgileri | |
| Kiracının Adı, Kimlik Bilgileri | |
| Kefil Adı, Kimlik Bilgileri, İkametgâhı ve İletişim Bilgisi | |
| Yıllık Kira Artış Oranı | |
| Bir senelik kira | |
| Bir aylık kira | |
| Kiranın ödeme zamanı ve şekli | |
| Kira başlangıç tarihi | |
| Kira müddeti | |
| Kiralananın Durumu | |
| Depozito bedeli | |
| KİRALANAN ŞEY İLE BERABER TESLİM OLUNAN DEMİRBAŞ EŞYANIN ve MECURUN TESLİM ANINDAKİ HALİ HAZİR DURUMUNUN BEYANI | |
| | |

Gelir Vergisi Kanununa göre:

Tüccar, Serbest Meslek Erbabı ve Çiftçiler, Ticari Mesleki ve Zirai işleri ile ilgili olarak yaptıkları kira ödemelerinden kanunca belirtilen oranlarda stopaj tevkifatı yaparak vergi dairesine yatıracaklardır.

HUSUSİ ŞARTLAR

1) Mecurun aylık kira bedeli olup her ayın'inci günü mesai bitimine kadar defaten kiraya verenin Bankası Şubesi'ne kayıtlı TR..... No.lu banka hesabına ödeyecektir. Kiraya veren, kira bedelinin her kira dönemi için önceden tespit edilmiş olan maktu kira bedellerini bildirmek amacıyla, kiracıya ayrıca ihtarname keşide etmekle yükümlü değildir. Kira bedelinin yukarıda yazılı süre içerisinde ödenmemesi halinde Kiracı bir günlük temerrüt faizi olarak aylık kira bedelinin %0.1'ini kiralayana ödemek zorundadır. Kira bedelinin ödenmesindeki temerrüdün 20 günden fazla süre ile devam etmesi halinde Kiraya veren herhangi bir bildirimde bulunarak sözleşmenin feshini ve kiralananın tahliyesini isteyebilir veya Kiraya veren kira akdinin devamını isterse, kira süresinin kalan aylarına ilişkin kira bedellerinin tamamı bir ihtar ya da ihbar yapılarak muaccel hale gelir.

Yıllık kira artışı olarak taraflar yıllık oranında artış yapmayı hür iradeleriyle kabul etmiştir. Kira Ücretlerinden bir tanesi dahi zamanında yatırılmazsa geriye kalan tüm aylara ilişkin kira alacakları muaccel olur ve başkaca bir ihtara gerek kalmaksızın tüm sözleşme bedelinin ödenen aylar dışında kalan kısmının tamamı kiracıdan talep edilebilir.

2) Kiracı mecuru olarak kullanacaktır. Başka bir maksatla kullanamaz. Kiralanan yerde yapılacak olan tüm tadilat masraflarını kendisi ödemekle yükümlüdür. Yapacağı bu masrafları mal sahibinden talep edemeyeceği gibi kiradan mahsubunu da isteyemez. dâhilinde yapılan sabit ve sökülemeyen eklentiler ve dekor tahliye anında sökülüp alınmaz. Kiraya verenin istemesi durumunda tüm dekor sökülerek mecur ilk haliyle teslim edilecektir.

3) KİRACI, KİRALAYAN'ın yazılı ön izni olmadan KİRALANAN YERİ kısmen veya tamamen başkalarına devir ve temlik edemez, kullanıramaz, yararlandıramaz, işgal ettiremez, ortaklaşa veya işbirliği halinde kullanamaz. Yanına bir başka kiracı alamaz, mecuru kısmen veya tamamen başkasına kiralayamaz. Bir başkasına devir, temlik veya ciro edemez.

KİRACI KİRALANANI bizzat kullanmak zorundadır. KİRALANAN KİRACININ akrabalık bağı ne olursa olsun bir başka kişiye kısmen veya tamamen devir ya da temlik edemez, kullanıramaz.

4) Kiralanan'ın amaç dışı kullanılması akde aykırılık teşkil eder ve kiralayan tarafından ileri sürülebilecek bir tahliye nedenidir. Amaç dışı kullanım halinde, kiralayan doğrudan kiralanan'ın tahliyesini istemek ya da süre vermek suretiyle amaç dışı kullanımın giderilmesini istemek şeklinde seçimlik bir hakka sahiptir. Kiralayan'ın ihtarname göndermekte gecikmiş olması kiralananın amaç dışı kullanımına rıza gösterdiği anlamına gelmez. Kiralayan sözleşme süresi içinde herhangi bir tarihte amaç dışı kullanımın giderilmesini istemek hakkına sahiptir. Uyuşmazlıkların çözümünde kiralayan'ın amaç dışı kullanımına rıza gösterdiği iddiası ancak yazılı şekilde ispatlanabilir.

5) Kira müddeti bir yıl olup sözleşme bitiş tarihi dir. Taraflar sözleşmenin; kira bedeli ve artışları aynen muhafaza etmek veya kiraya veren tarafından değiştirmek hakkını mahfuz tutması kaydıyla uzatılmasını isterse sözleşme aynı koşullarda bir yıl daha uzar. Bunu dışında taraflar kira dönemi bitmeden gün önceden yazılı olarak karşı tarafa bildirerek sözlenin yeni kira döneminde yenilenmeyeceğini kararlaştırabilir.

6) Kiracı mecurda elektrik-su-doğalgaz-telefon vb. ihtiyaçlarının kullanımı için gerekli kuruluşlardan (Tedaş-ASKİ-Türk Telekom) kendi adına abone olup sözleşme imzalayacaktır. Mecurun tüm su, elektrik, doğalgaz, bekçi, kapıcı, aidat vb. giderleri münhasıran kiracıya ait olacaktır. Kiracı ödemeye ilişkin makbuz ve dekontlar ile ilgili kurumlardan alınacak borçsuzluk belgesini talep halinde kiraya verene ibraz etmekle mükelleftir. Kiracının sorumluluğunda olan kullanım bedellerinin zamanında ve tam ödenmemesi halinde kiraya verenin herhangi bir şekilde karşılaşacağı idari müeyyide halinde ödenen kira bedelinden öncelikle mevcut borçlar kapatılarak bakiye kalan kira bedeli kiracıdan talep edilir. Kiracı tarafından yapılan her türlü ödeme belgesinde hangi borç için yapılmış olduğu belirtilmiş olsa dahi Kiraya veren tarafından o tarihte ki muaccel borçlardan dilediğine mahsup edilebilir. Kira bedelinin 3 gün içerisinde tamamlanmaması halinde muacceliyet şartı dahil kira bedelinin ödenmemesine bağlanan sonuçlar doğar. Kiracı bu hususu peşinen kabul etmiştir.

7) Kiracı mecuru kira müddeti bitmeden veya kiralayanın muvafakatini almadan tahliye etmek isterse kira müddetinin sonuna kadar geçen sürenin kira bedellerini ödemekle yükümlüdür.

8) Kiralanan mecurun elektrik-su-yakıt-telefon-kapıcı-aidat-çevre temizlik vergisi vb. İlgili Belediyeler ve Resmi Kurumlarca alınan tüm vergiler kiracıya ait olup bizzat kiracı tarafından her döneme ilişkin gecikmeksizin ödenecektir. Ayrıca mecurun, tesisat ve demirbaşlarının kullanılmasından doğan bakım, onarım ve yenileme masrafları kiracı tarafından ödenecektir. Bu ödemelerin zamanında yapılmaması yâda ilgili makbuzların zamanında kiraya verene teslim edilmemesi sözleşmeye aykırılık ve dolayısıyla tahliye sebebi teşkil eder. Bu ödemeler kiracı tarafından kesinlikle kiradan tenzil edemez. Mecurun kullanımından doğacak olan masraflar kiracıya aittir. Kiracı kat mülkiyeti kanunlarına, şartlarına, bina/site/apartman yönetim kararlarına uymakla yükümlüdür.

9) Kiracının Yükümlülükleri

9.1. KİRACI sözleşmede yazılı olan kira ve diğer mali yükümlülüklerini geciktirmeksizin yerine getirecektir.

9.2. KİRALAYAN gayri ahlaki hiçbir faaliyette bulunulamaz. Aksi durum tahliye sebebidir. Bu eylemler sebebiyle doğacak her türlü cezai sorumluluk kiracıya aittir.

9.3. KİRALANANDA yanıcı, patlayıcı madde bulundurulamaz. Likit gaz, odun, kömür, akaryakıt ve benzeri yakıtlar kullanılamaz.

9.4. Toz, koku ve gürültü çıkartacak hareketlerden, özellikle dışarıya taşacak şekilde müzik yayınından kaçınılacaktır.

9.5. KİRALANAN bağımsız bölüme ait doğal gaz, telefon vb. abonelikler KİRACI tarafından tesis olunacak, KİRALANANIN tahliyesi sırasında tüm borçları ödenmek suretiyle abonelik iptal edilecektir.

9.6. KİRACI KİRALANANI daima en iyi durumda bulundurmayı, herhangi bir aksaklığı gecikmeden gidermeyi ve tahliye halinde ise iyi durumda teslim etmeyi taahhüt eder.

9.7. KİRALANANA ait ana gayrimenkulün mülkiyetinden kaynaklanan dışındaki ve işbu sözleşmeninkiler dahil her türlü vergi, resim, harç ve sair mali yükümlülükler KİRACIYA aittir.

9.8. Kiracı mecuru tam bir ihtimam ile kullanmak; boya ve badanası yapılmış, demirbaşlar sağlam ve kullanılabilir vaziyette aynen aldığı şekliyle masrafsız ve tamirat gerektirmeyecek şekilde tutanakla teslim etmekle yükümlüdür.

9.9. Kiracı, kiraya verenin mecurda yapacağı her türlü tadilata izin verecek ve iş bu tadilat esaslı olursa tadilat süresince mecuru tahliye edecektir.

9.10. Kira müddeti süresince mecurun satışı söz konusu olması halinde kiracı mecura gelecek olan müşterilere mecuru gezdirip göstermekle yükümlüdür.

Kiracı yükümlülüklerinin ve sair yükümlülüklerin ihlali halinde sözleşmede sayılan seçimlik haklar saklı kalmak üzere, KİRALAYAN'a tek tarafı olarak ve kira süresinin sona ermesini beklemeksizin sözleşmeyi feshetmek yetkisini verir:

10) Mecur adresine yapılacak tebligatlar kiracıya ve iş bu sözleşme ile ilgili olmak şartıyla kefile yapılmış sayılır. Kiracı mecuru terk ve tahliye etmesi durumunda mecurun anahtarını kiraya verene teslim edecektir. Anahtar teslim edilmediği takdirde boş ve terkedilmiş mecuru kiraya veren hiçbir kanuni işleme başvurmadan teslim almakta ve anahtarı değiştirmekte serbest olacaktır. Anahtarın süresinde verilmediği ve kanuni işlemin sonuçlandığı tarihe kadar gerçekleşek her türlü zarar, yoksun kalınan alacak kaybı vb. menfi durumdan kiraya verenin, mecuru usulsüz terk eden kiracıdan tazminat haklı saklıdır.

11) Kiraya verenin yazılı muvafakati olmadan kiracı mecurda hiçbir surette tamirat ve tadilat yapamayacaktır.

12) İşbu kira sözleşmesinin herhangi bir hükmü kiracı tarafından ihlal edilirse kiraya verenin kanundan ve sözleşmeden doğan tüm haklarından bağımsız olarak ve fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak koşuluyla kiracı, kiraya verene 3 aylık kira parası karşılığı olan ifaya eklenen cezai şart ödemeyi, kabul beyan ve taahhüt eder. Aynı şekilde sözleşmeyi süresinden önce fesheden taraf, diğer tarafa ifaya eklenen cezai şart ödemeyi, kabul beyan ve taahhüt etmektedir. Cezai şartların fahiş olmadığı, kiracının bu itirazda bulunamayacağı kiracı tarafından kabul ve beyan edilmiştir.

13) İşbu taraflarca ortak müzakere edilerek hazırlanan 13 madde ve 5 sayfadan oluşan kira sözleşmesi tarihinde hazırlanarak tüm hükümleri kiraya veren, kiracı ve kefil tarafından okunarak imza altına alınmıştır. İş bu sözleşme imza tarihinde yürürlüğe girer. İş bu sözleşmenin yukarıdaki hususi şartlarından birine riayetsizlik tahliye nedeni sayılacaktır. Kira sözleşmesinden kaynaklanan her türlü ihtilafta Ankara İcra daireleri ve Mahkemeleri yetkili kılınmıştır.

KİRACI

KİRAYA VEREN

(KENDİ EL YAZISIYLA "OKUDUM, ANLADIM VE KABUL EDİYORUM" YAZACAK, ONUN ALTINA İSE KENDİ ADINI VE SOYADINI ELİYLE YAZIP İMZALA YACAK, HER SAYFANIN ALTINA İSE SADECE İMZA ATILACAK)

MÜTESELSİL KEFİL

(KENDİ EL YAZISIYLA “OKUDUM, ANLADIM VE KİRACI TARAFINDAN KİRA MÜHLETİ BOYUNCA GERÇEKLEŞTİRİLECEK HER TÜRLÜ ZARAR VE BORÇTAN DOLAYI KEFİLLİĞİ KABUL ETMEKTEYİM. YAZACAK. ONUN ALTINA İSE KENDİ ADINI VE SOYADINI ELİYLE YAZIP İMZALAYACAK, HER SAYFANIN ALTINA İSE SADECE İMZA ATILACAK)

KEFİLİN EŞİ VARSA O DA “EŞİMİN KEFALETİNİ ANLADIM. İŞBU KEFİLLİĞE RIZA GÖSTERMEKTEYİM” ONUN ALTINA İSE KENDİ ADINI VE SOYADINI ELİYLE YAZIP İMZALAYACAK, HER SAYFANIN ALTINA İSE SADECE İMZA ATILACAK)



EKLER:

Taraf kimlik suretleri

5 farklı adet mecura ait fotoğraflar