**KİRA SÖZLEŞMESİ**

|  |  |
| --- | --- |
| Gayrimenkulün Bulunduğu İl, İlçe |  |
| Mahallesi, Caddesi, Sokağı |  |
| No’su, Katı, Dairesi |  |
| Kiralananın Kullanım Amacı |  |
| Kiraya Verenin 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 ALAN İLE BERABER TESLİM OLUNAN DEMİRBAŞ EŞYANIN ve**  **MECURUN TESLİM ANINDAKİ HALİ HAZIR 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)** Kiralanan alanın aylık kira bedeli …………… olup her ayın ……'inci günü mesai bitimine kadar kiraya verenin ………….. Bankası ……………. Şubesi’ne kayıtlı TR……………………………………………………………… No.lu banka hesabına ödenecektir. Yıllık kira artışı olarak taraflar yıllık …………………. oranında artış yapmayı hür iradeleriyle kabul etmiştir.

**2)** Kiracı kiralanan alanı …………… 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 düşülmesini de isteyemez. Kiralanan alan dâhilinde yapılan sabit ve sökülemeyen eklentiler ve dekor tahliye anında sökülüp alınamaz. Kiraya verenin istemesi durumunda tüm dekor sökülerek kiralanan alan ilk haliyle teslim edilecektir.

**3)** KİRACI, KİRALAYAN'ın yazılı onayı olmaksızın KİRALANAN ALANI kısmen ya da tamamen üçüncü şahıslara aktaramaz, kullanım hakkı veremez, faydalandıramaz, ikamet ettiremez, beraber veya iş ortaklığı şeklinde kullanımını sağlayamaz. Başka bir kiracıyı yanına alamaz, mülkü kısmen ya da tamamen başkasına kiralayamaz.

**4)** Kiralanan yerin belirlenen amacın dışında kullanılması sözleşme ihlali oluşturur ve bu durum, kiralayan tarafından kira sözleşmesini feshetme sebebi olarak ileri sürülebilir. Kiralayan, sözleşme süresi boyunca herhangi bir zamanda bu tür kullanımın sonlandırılmasını talep etme hakkına sahiptir. Herhangi bir anlaşmazlık durumunda, kiralayanın bu amaç dışı kullanımı kabul ettiği yönündeki iddialar yalnızca yazılı belgelerle kanıtlanabilir.

**5)** Kira müddeti bir yıl olup sözleşme bitiş tarihi ……………………… dir. Eğer taraflar, kira tutarı ve bu tutardaki artışlar korunmak şartıyla veya kiraya verenin değiştirme hakkı saklı kalmak kaydıyla sözleşmenin devamını tercih ederlerse, sözleşme aynı şartlar altında bir yıl daha uzatılır. Bunun dışında, taraflar, kira süresinin sona ermesinden …… gün öncesine kadar yazılı bir bildirimle karşı tarafa, yeni kira dönemi için sözleşmenin yenilenmeyeceğine dair karar verebilirler.

**6)** Kiracı, kiralanmış alanda elektrik, su, doğalgaz, telefon gibi temel hizmetlerin kullanımı için ilgili kuruluşlar (TEDAŞ, ASKİ, Türk Telekom gibi) üzerinden kendi adına abonelik başlatarak anlaşma yapacaktır. Kiralanan yerin su, elektrik, doğalgaz, güvenlik, kapıcı, aidat gibi tüm masrafları yalnızca kiracının sorumluluğunda olacaktır. Kiracı, bu ödemelerle ilgili makbuzları ve borcu olmadığını gösteren belgeleri, kiraya veren tarafından istendiğinde sunmak zorundadır.

**7)** Eğer kiracı, kira süresi dolmadan veya kiralayanın onayını almadan kiralanan yeri boşaltmayı düşünürse, boş kalacak makul bir süre için kira ücretlerini ödemekle sorumlu olacaktır.

**8)** Kiralanan yerin elektrik, su, yakıt, telefon, kapıcı, aidat, çevre temizlik vergisi gibi giderleri ve Belediye ile Devlet Kurumları tarafından tahsil edilen tüm vergiler kiracının sorumluluğunda olup, bu ödemeler ilgili dönemlerde kiracı tarafından zamanında yapılacaktır. Ayrıca, tesisat ve demirbaş kullanımı nedeniyle ortaya çıkan bakım, tamir ve yenileme giderleri de kiracı tarafından karşılanacaktır. Bu tür ödemeler, kiracı tarafından kira bedelinden düşülmemelidir. Kiralanan alanın kullanımıyla ilgili tüm masraflar kiracıya aittir. Kiracı, kat mülkiyeti yasaları, şartları ve bina/site/apartman yönetim kararlarına uymakla mükellef olacaktır.

**9)** Kiracının Yükümlülükleri

**9.1.** Kiracı, sözleşmede belirtilen kira ve diğer finansal yükümlülüklerini geciktirmeksizin yerine getirmekle yükümlüdür.

**9.2.** Kiralayan, ahlaka aykırı hiçbir eylemde bulunamaz. Böyle bir durum, kiralanan yerin boşaltılması için geçerli bir sebeptir. Bu tür eylemlerden kaynaklanan tüm cezai sorumluluklar kiracıya aittir.

**9.3**. Kiralanan yerde yanıcı, patlayıcı maddeler saklanamaz. Sıvı gaz, odun, kömür, akaryakıt ve benzeri yakıtların kullanımı yasaktır.

**9.4.** Toz, koku ve gürültü yaratacak faaliyetlerden kaçınılmalıdır, özellikle yüksek sesle müzik yayını gibi dışarıya rahatsızlık verecek davranışlardan uzak durulmalıdır.

**9.5**. Kiralanan bağımsız bölümün doğalgaz, telefon gibi abonelikleri kiracı tarafından yapılacak ve kiralanan yer boşaltılırken tüm borçlar ödenmiş olarak abonelikler iptal edilecektir.

**9.6.** Kiracı, kiralanan yeri her zaman en iyi durumda tutmayı, herhangi bir sorunu hızla çözmeyi ve yerin boşaltılması sırasında iyi durumda iade etmeyi taahhüt eder.

**9.7.** Kiralanan gayrimenkulün ana mülkiyetinden doğan haricindeki tüm vergiler, ücretler, harçlar ve bu sözleşmede belirtilen diğer mali yükümlülükler kiracıya aittir..

**9.8**. Kiracı, kiralanan yeri özenle kullanmalı; boyanmış ve badana yapılmış durumda, demirbaşlar sağlam ve işlevsel olarak, herhangi bir ekstra masraf gerektirmeyecek ve tamirat ihtiyacı olmayacak şekilde, teslim aldığı durumda ve resmi bir tutanakla iade etmelidir.

**9.9.** Kiracı, kiraya verenin kiralanan yerde yapacağı her türlü onarım veya düzenlemeye izin verecek ve bu düzenlemeler büyük çaplıysa, onarım süresince kiralanan yeri boşaltacaktır.

**9.10**. Kiralama süresi boyunca, eğer kiralanan yerin satışı gündeme gelirse, kiracı, potansiyel alıcılara mekanı gezdirmek ve göstermekle yükümlüdür.

**10**) Mecur adresine yapılan tebligatlar, kiracıya ve bu sözleşmeyle ilgili olarak kefile de yapılmış sayılacaktır. Kiracı, kiralanan yeri boşaltıp terk ettiğinde, anahtarları kiraya verene iade etmekle yükümlüdür. Eğer anahtarlar teslim edilmezse, kiraya veren, herhangi bir yasal işleme gerek kalmaksızın kiralanan yeri geri alabilir ve anahtarları değiştirebilir. Anahtarlar zamanında teslim edilmediği ve yasal işlemlerin tamamlandığı tarihe kadar ortaya çıkabilecek her türlü zarar, alacak kaybı ve benzeri olumsuzluklar için kiraya veren, usulsüz şekilde kiralanan yeri terk eden kiracıdan tazminat talep etme hakkını saklı tutar.

**11**) Kiraya verenin yazılı onayı olmadan kiracı kiralanan alanda hiçbir surette tamirat ve tadilat yapamayacaktır.

**12)** İşbu taraflarca ortak müzakere edilerek hazırlanan 12 madde ve 3 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. Kira sözleşmesinden kaynaklanan her türlü ihtilafta ………..……… İcra daireleri ve …………………. Mahkemeleri yetkili kılınmıştır.

**KİRACI MÜTESELSİL KEFİL KİRAYA VEREN**