**/ /2025**

**KİRA SÖZLEŞMESİ**

|  |  |
| --- | --- |
| İl |  |
| İlçe |  |
| Mahalle |  |
| Cadde |  |
| Sokak |  |
| Numarası |  |
| Kiralananın Cinsi |  |
| Kiralayan |  |
|  Kiralayan TC No. |  |
| Kiralayanın İkamet |  |
| Kiralayanın Telefonu |  |
| Kiralayan e-mail |  |
| Kiracı |  |
| Kiracının T.C. No |  |
| Kiracının Adresi |  |
| Kiracının Telefonu |  |
| Kiracı e-mail |  |
| Akdin Başlangıç Tarihi |  |
| Akdin Süresi | BİR (1) |
| Yıllık Kira Bedeli |  |
| Aylık Kira Bedeli |  |
| Ödeme Şekli |  |
| Kullanım Şekli |  |
| Kiralananın Durumu |  |
| Demirbaş Listesi |  |

#  GENEL KOŞULLAR

**Madde 1-**  Kiracı, kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ve kiralananın bulunduğu taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermekle yükümlüdür.

Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda kiraya veren,konut en az otuz gün süre vererek, aykırılığın giderilmesi, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceği konusunda yazılı bir ihtarda bulunur.

Kiracının kiralanana kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan . kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir. (T.B.K. Md. 316)

**Madde 2-**  Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralananda yenilik ve değişiklikler yapabilir.

Yenilik ve değişikliklere rıza gösteren kiraya veren, yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça, kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteyemez.

Kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralananda ortaya çıkan değer artışının karşılığını isteyemez. (T.B.K. Md.321) .

**Madde 3-**  Kiracının, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü yoktur. Kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde herhangi bir ceza koşulu olmadığı gibi sonraki kira bedelleri de muaccel hale gelmez (T.B.K. Md. 346).

 **Madde 4-**  Kiracı, ısıtma, aydınlatma, su, site yönetim aidatı vs. gibi kullanma giderlerine katlanmakla yükümlüdür. Bu giderleri ispat edici belgelerin birer örneğini, istem üzerine diğer tarafa vermek zorundadır.(T.B.K. Md. 341)

**Madde 5-**  Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak en az otuz gün süre verip bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. (T.B.K. Md. 315) .

**Madde 6-**  Kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür. (T.B.K. Md. 303)

**Madde 7-**  Kiracı, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça, kiralananı başkasına kiralayamayacağı gibi, kullanım hakkını da devredemez. (T.B.K. Md. 322)

**Madde 8-**  Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralananda meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir. Kiracı, sözleşmenin sona ermesi hâlinde sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödemez. (T.B.K. Md. 334)

**Madde 9-**  Güvence olarak nakit depozitokararlaştırılmış olup kiracı TL nakit depozitoyu kiraya verene teslim etmiştir.

**Madde 10-**  Kiracı, sözleşmenin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. (T.B.K. Md. 347)

**Madde 11-**  Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zarardan sorumludur. (T.B.K. Md. 318)

**Madde 12-**  Yenilenen kira dönemlerinde, kira bedeli, bir önceki kira yılındaki tüketici üretici fiyat endeksi (TÜFE) oranında artırılarak ödenecektir. (Kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, T.B.K. Md. 138 hükmü saklıdır.) (T.B.K. Md. 344)

**Madde 13-**  Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez. Kiracı olmayan eşin, kiraya verene bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin tarafı sıfatını kazanması hâlinde kiraya veren, fesih bildirimi ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır. (T.B.K. Md. 349).

 **Madde 14-**  Kiracı mukavele müddetinin son ayı içinde kiralanan şeyi görmeye gelen taliplerin gezip görmesine ve vasıflarını tetkik etmesine karşı koyamaz.

 **Madde 15-**  Bu sözleşmede yazılı bulunmayan hükümlere ihtiyaç duyulduğunda, Türk Medeni Kanunu, Türk Borçlar Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve yürürlükteki diğer ilgili Kanun ve Yargıtay Kararları uygulanır.

**Madde 16-**  Kira ödemesi her ayın . iş gününe kadar

 yapılacaktır.

**Madde 17-**  Kontratta yazılı tebligat adresi, mail adresi ve whats up telefon numarası kanuni olup, bu iletişim

adreslerine yapılacak tebligat geçerli sayılacaktır. Kiracı adres ve iletişim bilgileri değişikliğini derhal bildirmediği takdirde ilk adresinin kanuni tebligat adresi sayılacağını kabul eder.

**Madde 18-**  Taraflar ihtilaf halinde (örnek **ÇANAKKALE)** Mahkemeleri ve İcra Dairelerinin yetkisini kabul ederler.

**Madde 19-**  İşbu kontrat 19 maddeden ibaret olup, ekleri ile bir bütündür.Vasıfları ve kullanma amacı yukarıda belirtilen taşınmaz, iki tarafın rızasıyla ve yukarıda yazılı şartlarla kiralanmış olduğuna dair bu kontrat 2 nüsha olarak tanzim ve teati edilmiştir.

# ÖZEL KOŞULLAR

1. 15/07/2025 tarihi itibariyle bir yıllık kira döneminde aylık kira bedelleri net TL’dir. Aylık kira bedelleri her ay peşin olarak en geç 20. iş günün akşamına kadar ödeyecektir.
2. Elektrik, su, doğalgaz aboneliği kiracıya ait olacaktır. Elektrik, su, doğalgaz, çöp vergisi, telefon ücretleri, kapıcı, otomat bedelleri ve sair tüm apartman yönetim giderleri kiracıya ait olacaktır. Kiracı, bu meblağları mal sahibinden rücu edemeyecektir. Aboneliği kendi adına çevirmediği , elektrik, su doğalgaz, çtv ve yönetim giderlerinden eski borç geldiğinde o eski borçtan da sorumlu kiracı olacaktır.
3. Bir yıllık kira dönemi sonunda kiracı tarafından mecurun tahliye edilmemesi ve mal sahibi tarafından da mecurun tahliye ettirilmemesi halinde kira sözleşmesi bir yıl daha uzayacaktır. Uzayan her yeni bir yıllık kira döneminde mecurun aylık kira bedellerinin %10'dan az olmamak üzere DEVLET İSTATİSTİK ENSTİTÜSÜNÜN o yıl için belirleyeceği Tüketici Fiyat Endeksi oranı kadar artış yapılacaktır.Kira artışları kiracı tarafından mal sahibine herhangi bir ihtar ya da ihbarına gerek olmaksızın yapılacaktır.
4. Kiracı mal sahibinin yazılı muvafakatı olmadan mecurda herhangi bir tadilat yapamaz.
5. Kira kontratı süresi içerisinde veya kira kontratı yenilenmesi halinde dahi şu anki müşterek borçlu müteselsil kefiller kira kontratı başlangıcından geçerli olmak üzere 5 yıl süreyle müşterek borçlu ve müteselsil kefillikleri devam edecektir.
6. Taraflar arasında her türlü tebligatlar PTT, Mail ve Whatsapp aracılığı ile yapılacaktır.
7. Aynı dönem içerisinde kira bedelinin herhangi bir kira aylığının ödenmemesi halinde ödenmeyen aydan dönem kirasının sonuna kadar olan kira bedelleri muacceliyet kesbedeceği gibi bu hal taşınmazın tahliyesi sebebidir.
8. Kira kontratı bir yıllıktır. Kontratın sona ermesinden bir ay önce taraflar yazılı olarak ihtarda bulunmadıkları takdirde kontrat bir yıl daha uzamış ve yenilenmiş olur.
9. Kiracıdan TL nakit depozito alınmıştır. Hiçbir şekilde kiraya mahsup edemez, gerekli borç ve zararlar indirildikten ve çıkış tarihine isabet eden elektrik, su, tv, telefon ücretleri vergileri ve yönetim giderleri ödendikten sonra kalan bakiyesi kiracıya iade olunur. Bu kiracı tarafından ödenen nakit ve teminat yetmezse kiracı veyahut müşterek müteselsil borçlu ve kefilden tahsil yoluna gidilir.
10. Kiracı apartman yönetimince alınacak kararlara uymaya, yönetim kurulu kararlarını yerine getirmeye, apartman komşularıyla iyi geçinip onları rahatsız etmemeye azami dikkat edecektir.
11. Yukarıdaki şartlar mal sahibi, kiracı ve müteselsil kefilin istekleri doğrultusunda ve iki nüsha olarak hazırlanmıştır. Sözleşmeden doğan ihtilafların hallinde ÇANAKKALE Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.