**HUSUSİ ŞARTLAR**

**1.** **XXXX XXXXX** **’**nun sahip olduğu İl, İlçe, Mahalle, Sokak, Apartman adı ve no’da bulunan X nolu daire **XXXX XXXXX**’a kiralanmıştır.

**2.** Kira sözleşmesinin süresi oniki ay ( 1 yıldır ).Kiranın başlangıcı **01.08.20XX** olup sözleşme **01.08.20XX** tarihinde sona erecektir. Kira kontratı süresi bitiminde ve uzatılması yoluna gidildiği taktirde birer yıllık olarak uzayacak ve kiracı her dönem başında hiçbir ihtar ve ihbara hacet kalmadan kirasını TÜİK Tüketici Fiyat Endeksi nispeti kadar arttırarak ödeyecektir. Kiracı ilk kira olan Ağustos 20XX kirasını 01.07.20XX tarihinde ödeyecektir.

 **3.** Sözleşme süresi boyunca aylık kira parası **X.750 TL. (Xbinyediyüzelli TL.)** dir.

**4.** Aylık kira bedelleri nakit ve peşin olarak her ayın 1-3’ü arasında mal sahibinin XX Bankası XX şubesinde bulunan **XXXX XXXXX** hesabına (İban no. **TRXX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX XX**) peşin olarak ödenecektir.

**5.** Kiracı kira bedellerinden herhangi birini geciktirdiği takdirde diğer dönemlerin kiraları da muacceliyet kespedeceği ve temerrüde esas teşkil edeceğini, şartsız olarak mecuru tahliye etmeyi, mahkeme ve avukatlık durumunda masrafları ödemeyi peşinen kabul ve taahhüt eder.

**6.** Kiracı mecuru mesken olarak kullanacaktır. Kiracı mecuru devir ve ciro edemez. Mecurda kiracının kendisi ve ailesi ikamet edecektir. Kiracı mecurda başkalarını barındıramaz ve ikamet ettiremez. Aksine davranışların tahliye nedeni olacağı kiracı tarafından peşinen kabul edilmiştir.

**7.** Sözleşmenin başlangıç tarihinden itibaren daireye ait elektrik, su, yakıt giderleri kiracıya ait olup kiracı tarafından ödenecektir. Vergi sair giderlerde yasalarca veya başkaca düzenlemelerle yapılacak her türlü değişiklikte ödenen kira bedelinden hiçbir şekilde tenkıs yapılmayacak ve fark kiracı tarafından karşılanacaktır. Bu ödemelerin yapılmaması temerrüde esas kabul edilecek ve kira bedeli ile aynı hükümlere tabi olacaktır. Kiracı kat malikleri kurulunca alınacak kararlara harfiyen uymayı kabul ve taahhüt eder. Elektrik, su, aylık yakıt ödemelerinde herhangi bir gecikmeden doğacak cezalar kiracıya aittir.

**8.** Mecurun içinde hiçbir şekilde mal sahibinin yazılı izni olmaksızın değişikliğe neden olacak tadilat yapılamaz duvarlar yıkılamaz, bölüm eklenemez. İzinle yapılan değişiklikler aynen kalacak ya da mal sahibinden hiçbir ücret talep edilmeksizin mecur kiracı tarafından ilk kiralandığı haline getirilecektir.

**9.** Kiracıdan teminat olarak **X.000 TL ( XBin TL )** depozit alınmıştır. İş bu teminat bedeli mecurun tahliyesi sırasında eğer her hangi bir borcu yoksa ve hasar meydana gelmemişse kiracıya aynen kesintisiz olarak iade edilecektir. Depozit bedeli hiçbir şekilde kiraya mahsup edilemez.

**10.** Sözleşme sona erdiğinde kiracı, kendisine teslim edilmiş demirbaşlarda ve dairede normal kullanımdan doğan yıpranmalar dışında kalan bozuklukları onarıp giderdikten sonra kiralayana mecuru teslim edecektir.

**11.** **DEMİRBAŞLAR** : Elektrik,su sayaçları eksiksiz ve çalışır vaziyettedir. Banyo, mutfak, tüm aksesuarları tam ve sağlamdır. Mecur yeni boyalıdır. Mutfakta sabit yeni dolapları vardır. Kiracı salon ve odaların duvarlarını kağıt kaplayamaz.

**12.** Kiracı kiraladığı şeyi kendi malı gibi kullanmaya ve bozulmamasına, evsaf ve meziyetlerini şöhret ve itibarını kaybetmesine meydan vermemeye ve binada oturanlara karşı iyi davranmaya mecburdur. **Devamı olan 2.sayfa vardır.**

 **KİRACI: MÜTESELSİL KEFİL: MALSAHİBİ:**

 **Adı Soyadı Adı Soyadı Adı Soyadı**

**Sayfa 1**

**13.** Müşterek borçlu müteselsil kefilin kefaleti Borçlar Kanunu 110.madde uyarınca tüm sözleşme süresince geçerli olup, sözleşme süresi sonunda da kiracının kiracılık sıfatı devam ettiği müddetçe kefilin kefalet sorumluluğu devam edecektir Kefil bu hükmü kabul ve taahhüt eder.

**14.** İş bu kontrat süresi itamında mecurun tahliyesi konusunu taraflar birbirlerine en geç **iki ay (2 ay)** önceden yazılı olarak ihtaren bildirmek zorundadır. Kiracı mecuru tahliye edeceği tarihten **iki ay (2 ay)** önceden gezdirmeyi ve yeni kiracı bulunmasına yardımcı olmayı kabul eder.

**15.** Kiralanan mecur kiracının kanuni tebligat adresi olup, kiracı bağlı bulunduğu muhtarlıktan ikametgahını şimdi kiralamış olduğu mecurun adresine almak zorundadır. Aksi durum kiracının sorumluluğunda olup,mecura yapılan kanuni tebligatlar hukuken geçerli sayılır.

**16.** 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 ve ziyanı protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kiracı tazmine mecburdur. Vaki zararın üçüncü şahıs tarafından yapılmış olması mal sahibinin kiracıdan talep hakkına tesir etmez.

**17.** 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 icrasına 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 yapılabilir ve bu masraflar mal sahibinden istenemez.

**18.** Kiralanan şeyin vergisi ve tamiri mal sahibine, kullanılması için lazım gelen temizleme islah masrafları kiracıya aittir. Bu hususta adet’e bakılır.

**19.** Kiracı kiraladığı şeyi ne halde buldu ise mal sahibine o halde ve adete göre teslim etmeye mecburdur.

**20.** Kiracı kiraladığı şeyi mukaveleye göre kullanılmış olması hesabıyla onda ve eşyasında husule

gelen eksikliği ve değişiklikten mesul olmayacaktır. Kiracının kiraladığı şeyi iyi halde almış olması

asıldır.

**21.** Mecur dairenin apartman aidat giderleri kiracı tarafından ödenecektir.

**22.** Kiracının yahut kendisiyle birlikte yaşayan kimselerin sıhhati için ciddi bir tehlike teşkil edecek derecede ve mahiyette bulunmayan şeyler kiracı için kiralanan şeyi tesellümden imtiha ve kira müddeti içinde zuhuru halinde kontratı bozmaya veya kiradan bir miktar kesmeye talepte bulunamaz.

**23.** Kiracı kiralanan şeyin içinde ve dışında yaptıracağı tezniyat 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.

**24.** Kiracı mal sahibinin rızasını almadan masrafı kamilen kendisine ait olmak üzere şehir suyu, doğal

gaz, elektrik alabilecek ve apartmanda umumi anten tesisatı yoksa hususi televizyon anteni

yaptırabilecektir. Bu teçhizatların sarfiyat bedelleri radyo ve televizyon abonesi gibi hizmet mukabili

alınan resimler Demirbaş telefon varsa bunun abone ücreti kiracıya ait olacaktır.

**Devamı olan 3.sayfa vardır.**

 **KİRACI: MÜTESELSİL KEFİL: MALSAHİBİ :**

 **Adı Soyadı Adı Soyadı Adı Soyadı**

 **Cep Telefonu Cep Telefonu**

 **Açık Adres**

**Sayfa 2**

**25.** 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.

**26.** İş bu kontrat 3 sayfa ile 26 özel madde halinde, 2 şeklinde düzenlenmiş olup, 1 nüshası mal

 sahibine, 1 nüshası kiracıya verilmiştir. İhtilaf halinde Çağlayan’daki İstanbul Adalet Sarayı

 Mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

 **KİRACI: MÜTESELSİL KEFİL: MALSAHİBİ :**

 **Adı Soyadı Adı Soyadı Adı Soyadı**

 **Cep Telefonu Cep Telefonu**

 **Açık Adres**