

GAYRİMENKUL KİRA SÖZLEŞMESİ

1. TARAFLAR

Kiraya Veren : Yenilevent Sitesi Orbir İşletme Kooperatifi
Konaklar Mah Yeni Levent Sit. Camii Yanı Yenilevent /İSTANBUL (Sözleşmede kısaca "ORBİR" olarak anılacaktır.)

Kiracı :
Adı Soyadı veya Ünvanı :

TC Kimlik No veya Vergi No:

(Sözleşmede kısaca "KİRACI" olarak anılacaktır.) arasında aşağıdaki şartlarda ve tam bir mutabakat ile işbu kira sözleşmesi tanzim ve imza edilmiştir.

2. KİRALANAN GAYRİMENKUL ve KULLANIM ŞEKLİ

Kira sözleşmesine konu **Konaklar Mah. İzzet Aksalur Cad. Ladin sok. 13.Blok C Kapısı Daire:11 No:19 Yenilevent İSTANBUL** numaralı **KONUT**'dur. (Sözleşmede kısaca KİRALANAN olarak anılacaktır.)

KİRACI, kiralananını **KONUT** olarak kullanacağını beyan etmiş olup, kiralananı bu amaç dışında her ne şekil ve amaçla olursa olsun kullanamaz. Taraflar aksi davranışı kira akdinin feshi sebebi olarak kabul etmişlerdir. KİRACI bu hususu beyan ve taahhüt eder.

3. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SÜRESİ ve KİRA ZAMMI USULÜ

İşbu kira sözleşmesi yürürlük tarihinden itibaren **01/11/2022 – 01/11/2025** 36 (otuzaltı) ay süre ile geçerlidir. Taraflardan herhangi biri sürenin bitiminden bir ay önce yazılı olarak diğer tarafa feshi ihbarda bulunmadığı takdirde sözleşme kendiliğinden ve bir yıllık süre ile yenilenmiş olur. Bu yenileme şekli müteakip yıllar için de geçerlidir. Bu halde BK mad.343 hükmü kıyasen uygulanır.

Yeni dönem kira bedeli, son ödenen kira bedelinin bir önceki kira yılına ilişkin ÜFE artış oranında zam yapılmak suretiyle belirlenir. Bu artış kendiliğinden uygulanır, tarafların bu konuda ayrıca bir yazılı ihtarına gerek yoktur. ORBİR'in bu konuda yapacağı yazılı bildirim, ihzari nitelikte olacaktır. Bildirilen kira bedeli dönem başından itibaren uygulanmaya başlanır. Kiracı, varsa itirazlarını yazılı olarak ve gerekçeli şekilde, bildirimden itibaren en geç 7 gün içerisinde ORBİR Yönetim Kuruluna bildirir. Süresinde itiraz edilmeyen kira artışları kesinleşmiş kabul edilir. Bu hüküm taraflar arasında bir yazılı delil sözleşmesidir. ORBİR Yönetim Kurulu bu itirazları ilk toplantısında değerlendirir ve neticesini kiracıya yazılı olarak bildirir. Bu şekilde belirlenmiş olan kira artışı, kiracının yasal yolları müracaat hakkı saklı kalmak üzere, uygulanır. Bu husus taraflarca sözleşmenin esaslı unsuru olarak kabul edilmiştir.

Kiracın kira artışlarını ödememesi halinde ORBİR hiçbir ihbar ya da ihtara hacet kalmaksızın bu farkları kiracının teminatlarından keser ve neticeden kiracıyı haberdar eder.

2.7.

Sınırlı Sorumlu
Yenilevent Sitesi ORBİR İşletme Koop
Konaklar Mah. Yenilevent Sit. Ladin Sok. No 20
Tic. Sic. No 30490 - 4335
Beşiktaş V.D. 949 002 0095

4. KİRA BEDELİ, ÖDEME ŞEKLİ, ÖDEME YERİ

Aylık kira parası TL (TürkLirası).

Kira bedeli aylık peşin ve nakden ödenecektir. Aylık kira paraları ilgili ayın en geç 5.(beşinci) günü ORBİR'in İŞ Bankası 1140 Şubesi 0660341 no.lu hesabına girmiş olacak şekilde yatırılacaktır. Kira parasının belirtilen banka hesap numarasına geçmesi ile ödeme yapılmış olur.

İşbu kira sözleşmesinde belirlenmiş olan kira bedeli nettir. Kira bedelinde yasal oranlarda kesilecek olan stopaj, KDV ve fonlar ile sair mali ödemeler kiracıya aittir. Kiracı bunları süreleri içerisinde ilgili yerlere yatırmakla, ödemelerin makbuz örneklerini ORBİR'e teslim etmekle mükelleftir. Aksine davranışı, kira sözleşmesinin ORBİR tarafından tek taraflı olarak feshini mucip olacaktır. KİRACI bu hususu kabul teyit ve taahhüt eder.

5. GÜVENCE BEDELİ

Güvence bedeli TL 'hesaplarımızda mevcuttur. KİRACI, güvence bedelini sözleşmenin imzasından evvel İŞ Bankası 1140 Şubesindeki 660341 no.lu güvence hesabına yatıracaktır. KİRACI buna ilişkin makbuz suretini de sözleşmenin imzası tarihinde ORBİR'e teslim edecektir. Güvence bedeli hiçbir halde bir aylık kira bedelinin altına düşmez. Böyle bir durumda güvence bedeli dilimler halinde arttırılır ve KİRACI ilk talepte ve derhal bu eksikliği ikmal eder.

Güvence bedeli; kiralananın kira sözleşmesine aykırı olarak kullanılması, KİRACI'nın kiralananına verdiği zararların giderilmesi, kira bedelleri veya kira farklarının tahsili velhasıl KİRACI'nın gerek işbu sözleşmeden ve gerekse kanunlardan doğan yükümlülüklerinin/sorumluluklarının teminatını teşkil eder. Şu kadar ki; bu teminatın varlığı ORBİR'in kanunlardan doğan sair takip, teminat/hapis haklarına ve bunların kullanılması keyfiyetine helal getirmez.

ORBİR dilerse güvence bedelin ile kira, elektrik aidat gibi kiracının borçlarını ödemekte serbesttir. Kiracı, güvence bedelinin bu tür borçlarına mahsup edilmesini veya herhangi bir şekilde tasarruf edilmesini talep edemez.

KİRACI, güvence bedeli için faiz veya her ne nam altında olursa olsun bir nema talep edemez.

KİRACI sözleşmenin sonunda kiralananı tahliye ederken, kiralananına bir hasar /zarar vermemiş ise, ORBİR'e her ne sebeple olursa olsun bir borcu yok ise, güvence bedeli aynen iade edilir. Aksi halde güvence bedeli kullanılarak borç tasfiye edilir. Güvence bedeli kafi gelmediği takdirde veya kira sözleşmesi süresi içerisinde her ne sebeple olursa olsun güvence bedelinin kullanmak sebebiyle sözleşmede belirlenen limitin altına düşmesi halinde, KİRACI, ORBİR'in ilk talebinde güvence bedelini sözleşmede belirlenen limite tamamlamayı veya duruma göre bakiye borç veya zararı ilk talepte ve derhal karşılamayı beyan ve taahhüt eder. Kiracı teminatın kullanım şeklinin yolsuz olduğundan bahisle, eksilen teminat miktarını ikmalden kaçınamaz.

6. TEMERRÜT HALİNİN DOĞMU ve FAİZ NİSBETİ

KİRACI, aylık kira bedelinin ilgili ayın en geç beşinci günü mesai bitimine kadar ödenmemiş olması halinde herhangi bir ihbar ya da ihtara gerek olmaksızın o ayın altıncı günü itibariyle temerrüde düşmüş olur. Diğer hallerde yapılan yazılı ihtarda verilen sürenin son gününü takip eden gün itibariyle temerrüt halinin oluştuğu kabul edilir.

İşbu sözleşmede temerrüt faizi, TC Merkez Bankasının cari dönemde uyguladığı Avans Faiz Oranlarının 30 (otuz puan) arttırılması suretiyle belirlenir.(Avans Faiz Oranı+30=Temerrüt Faizi)

2.7

Sınırlı Sorumlu
Yerleşim Sitesi ORBİR İşletme Koop.
Konya Mah. Yenievren Sit.Ladın Sok.No 20
Tic.Sic.No:10490 - 4335
Eos.ktas V.D.949 002 0095

7. SÖZLEŞMENİN SAİR HÜKÜMLERİ

- a) Kiralanan konut, Site ve Apartman Yönetimlerinin kararları ve mevzuatı doğrultusunda kullanılacaktır.
- b) Kiralanana isabet eden yan giderler (elektrik, su ve atık su, yakıt, güvenlik, çevre temizlik vergisi ve kullanımdan doğan vergi ve mali yükümlülükler ile benzeri idari ve yönetim giderleri) KİRACI tarafından süresi içinde ödenir. Taraflarca bu giderlerin de kira bedelinin mütemmim cüzleri olduğu kabul edilmiştir. Bu ödemelerde temerrüde düşülmesi, ORBİR'e, kira bedelinin ödenmemesinden veya geç ya da eksik ödenmesinden doğan hakları kullanma yetkisi verir. Kiracı bu husus peşinen kabul etmiştir.
- c) KİRACI, kiralananana ait gaz, elektrik ve su abonman sözleşmelerini, işbu kira sözleşmesinin imzalandığı tarihten itibaren 15 gün içinde kendi adına yaptıracak ve birer örneklerini ORBİR'e ibraz edecektir. Bu şartın yerine getirilmemiş olması işbu sözleşme hükümlerinin yürürlük kazanmasına mani değildir ve fakat ORBİR kiralananı kiracıya kullandırmaktan kaçınabilir.
- d) KİRACI, kiralananana ait elektrik sarfiyatını, faturalarda belirlenen süre içinde elektrik idaresine yatıracak ve ödediği fatura örneğini ORBİR'e iletacaktır.
- e) Fatura, aidat veya mali yükümlülüklerin fonların, ve. ödenmemesinden ve ödememenin sonuçlarından doğan her türlü sorumluluk KİRACI'ya aittir.
- f) KİRACI, kira sözleşmesinin her ne sebeple olursa olsun sona ermesi halinde fatura, mali yükümlülük ve yönetim gideri borcu olmadığını ilgili birimlerden alacağı ilişiksiz belgeleri ile tevsik edecektir. Sair gerekliliklerin yanı sıra istenilen ilişiksiz belgeleri getirilmediği sürece KİRACI'ya ait güvence bedeli iade edilmeyecektir. Bu hususların ORBİR tarafından araştırılması halinde araştırma masrafları KİRACI tarafından ORBİR'e ödenir.
- g) KİRACI, kiralananı daha iyi hale getirmek maksadıyla yaptığı masrafları, evvelinde kiraya verenin bu masrafları üstlendiği yönünde yazılı beyanı bulunmadıkça, hiçbir şekilde kiraya verenden isteyemez; bunları kiraya mahsup edemez. Bu maksatla yaptığı seyyar/sökülebilir nitelikli bölme-raf ve benzeri aksesuarları, bunların sökülmesinden sonra kalan hasarı gidermek şartıyla, kiralananı tahliyesi anında söküp götürebilir.
- h) KİRACI, kiralananı kendi malı gibi kullanmaya ve bozulmamasına, evsaf ve meziyetlerini, şöhret ve itibarını kaybetmesine meydan vermemeye ve komşuluk hukuku ilkelerine riayet etmekle yükümlüdür.
- i) Kiralananın tamiri lazım gelirse KİRACI derhal bunu ORBİR'e haber vermeye mecburdur. Haber vermezse zarardan sorumlu olur. KİRACI zorunlu onarımlara, yenilemelere izin vermeye mecburdur. Kiralananın alelade onarımları ORBİR'e haber verilmeksizin KİRACI tarafından yapılır.
- j) KİRACI, sözleşme süresinin son ayında kiralananı görmek için gelen taliplilerin kiralananı gezmesine ve vasıflarını tetkik etmesine karşı koyamaz.
- k) Kiracı kiralananı tahliye edeceğini en geç bir hafta evvelinden yazılı olarak ORBİR'e bildirir. ORBİR bildirim aldığı tarihten itibaren en geç tahliye tarihine kadar mecuru gezerek varsa hasar veya eksikleri bir tutanak ile tesbit eder. Orbir bu tesbit sırasında bizzat veya bir temsilci vasıtasıyla hazır bulunması için Kiracıya gerekli bildirim yapar. Bu tesbite katılmayan veya temsilci bulundurmayan kiracı tesbit tutanağında belirlenmiş hususları bila itiraz kabul etmiş sayılır.
- l) İşbu sözleşmeden doğan mali yükümlülükler KİRACI'ya aittir.

2.7.

Sınırlı Sorumlu
Yeni Levent Etiler ORBİR İşletme Koop.
Yeni Levent Yinevent Sit.Ladın Sok.No:20
T.C. No : 0490 - 4335
Etiler Sitesi V.D 949 002 0095

- m) Kiracı, kira konusu yapının bulunduğu mahalde Kentsel Dönüşüm Projelerinin uygulanmaya başlanması halinde veya bu mahalde yapıların yenilenmesine veya yıkılarak yenilenmesine kat maliklerince veya oluşturacakları teşekküller aracılığı ile karar verilmesi halinde bu projedeki veya çalışmalardaki süre ve usullere göre kira konusu yeri kayıtsız ve şartsız olarak tahliye etmeyi, bu hususun haklı tahliye sebebi teşkil ettiğini kayıtsız ve şartsız kabul eder.
- n) Kiracı bu yeri konut olarak kiralamıştır. İşyeri olarak kullanmayacaktır. Kullanılma durumunda sözleşmenin feshini kiracı peşinen kabul eder ve hiç bir talepte bulunamaz
- o) Kiracı, kiraladığı yeri olduğu gibi görüp kiralamıştır. İleride rutubet, nem, duvarlarda çiçeklenme çatlak vb. nedenlerle tamirat için mal sahibinden hiç bir istekte bulunmamayı peşinen kabul etmiştir.
- p) Bu konularda kiralarken görünen veya kiraladıktan sonra ortaya çıkan tüm masraf ve çalışmanın maliyetlerini, masraflarını kiracı karşılamakla yükümlüdür.
- q) Daire içinde yapılacak tüm tamiratlar kiracı tarafından karşılanacaktır. Bu tamiratlar için mal sahibinden herhangi bir bedel talep edilmeyecektir.
- r) Kiracı, Yapacağı her türlü tamiratları ve neler yapmak istediğini mal sahibine yazılı olarak haber vermek zorundadır.
- s) Bu tamiratlar sırasında, binanın taşıyıcı sistemine zarar verilmeyecek, kolon ve kirişlerde boru vb. gibi nedenlerle delik açılmayacak, kırım yapılmayacaktır. Böyle bir durumda sorumluluk kiracıya ait olacaktır.

8. MÜŞTEREK BORÇLU ve MÜTESELSİL KEFİL ve HÜKÜMLERİ ve SAİR TEMİNAT

İşbu kira sözleşmesinin müşterek borçlusu ve müteselsil kefili; KİRACI'nın işbu sözleşmede yazılı borç ve mükellefiyetlerinin, bunların bilcümle ferilerinin, yasal dava ve takip hallerinde dava ve takip giderlerinin, ücreti vekâletin ve bunların ferilerinin -TL (TL) kısmına (bu miktara kadar) kira sözleşmesinin imzası tarihinden itibaren 10(on) yıl süre içinde şahsen müteselsil kefil sıfatıyla kefil olduğunu beyan kabul ve taahhüt etmiştir.

ORBİR halin icabına göre sair suretle teminat verilmesini de isteyebilir. Bu husus ayrıca bir protokol ile belirlenir.

Kefalet ya da sair suretle teminat gösterilmesi işbu sözleşmenin esaslı şartıdır. Kiracı bunu bilir ve kabul eder. Bu sebeple kefilin kefaletinin ve/veya sair teminatların sona ermesi ya da eksilmesi halinde ORBİR herhangi bir zamanda yazılı olarak kiracıya bildirimde bulunarak bu durumun giderilmesini isteyebilir. Kiracı bu durumu en geç bir ay içerisinde gidermek zorundadır. Aksi halde işbu sözleşme takip eden ay sonu itibariyle münfesihtir addolunur.

9. ALT KİRA ve KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ

KİRACI, kira sözleşmesini ve bundan doğan hak ve yetkilerini başkasına temlik ya da ciro edemez; alt kira ilişkisi kuramaz; her ne sebep ve şekilde olursa olsun macuru kısmen dahi olsa başkalarının istifadesine terk edemez. KİRACI, ORBİR'in herhangi bir zamandaki yazılı ihtarına rağmen bu ihlali bir ay içerisinde gidermez ise, sözleşme ihtar süresinin sonu itibariyle münfesihtir addolunur.

10. DEMİRBAŞ

Mecurda demirbaş olarak işbu sözleşmeye ek DEMİRBAŞ TESLİM TESELLÜM BELGESİNDE yer alan demirbaşlar bulunmaktadır. KİRACI demirbaşları teslim aldığı hali ile iade etmeyi beyan kabul ve taahhüt eder.

0.7.

Sınırlı Sorumlu
Yeni Levent Sitesi ORBİR İşletme Koop.
Kısmi Vakıf Yenilevent Sit.Ladın Sok.No.20
Tic Sic No: 20490 - 4335
Etiler/Beşiktaş V.D. 949 002 0095

4

11. TEBLİGAT ADRESİ

KİRACI tarafından yazılı olarak ORBİR ayrıca bildirilmemişse kiracıya yapılan tüm tebligatlarda mecurun adresine yapılan tebligat işbu sözleşme tahtında yeterli ve geçerli olacaktır.

Tarafların birinci maddede yazılı adresleri geçerli tebligat adresleridir. Bu adreslerde meydana gelecek olan değişiklikler diğer tarafa yazılı olarak bildirilmediği sürece mevcut adrese yapılmış olan tebligatı muhatabı geçerli olduğunu ve her ne sebeple olursa olsun bilinen adrese yapılan tebligata itiraz etmeyeceği beyan ve taahhüt eder.

12. MADDE BAŞLIKLARI, YORUM, İMZA ve YÜRÜRLÜK

İşbu sözleşmede madde başlıkları inceleme kolaylığı sağlamak amacıyla dönük olup, madde metnine dâhil değildir. İşbu sözleşme hükümlerinin kimi dönem uygulanmamış olması veya kiracı lehine olacak şekilde uygulanmış olması veya sair suretle farklı uygulanmış olması geçici bir durum olup, sözleşme koşullarının değiştirilmiş olduğu şeklinde yorumlanamaz.

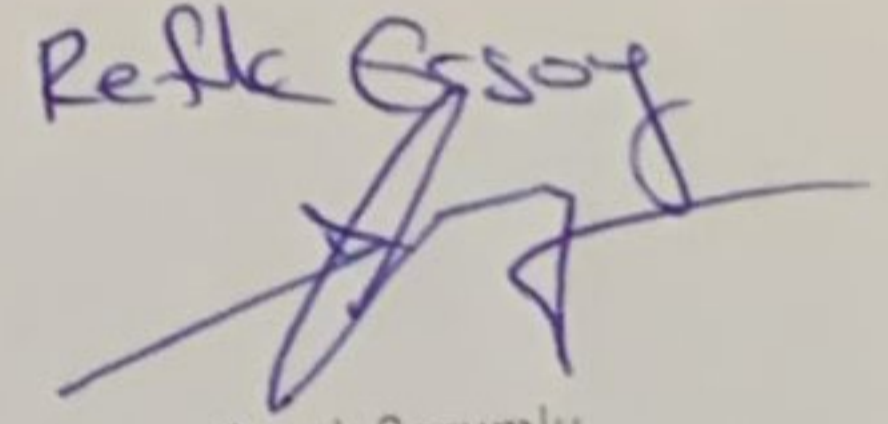
(5) sayfa ve 12.maddeden ibaret işbu Gayrimenkul Kira Sözleşmesi 01.11.2022 tarihinde yürürlüğe girmek üzere 28.10.2022 tarihinde iki nüsha olarak tanzim ve imza edilmiştir.

TARAFLAR

MÜŞTEREK BORÇLU
MÜTESELSİL KEFİL

KİRACI

KİRAYA VEREN
(Mal Sahibi)



Sınırlı Sorumlu
Yeni Levent Sitesi ORBİR İşletme Koop.
Konaklar Mah. Yenilevent Sit. Ladin Sok. No:20
Tic.Sic. No: 30480 - 4335
Beşiktaş V.D.949 002 0095

