

KİRA SÖZLEŞMESİ

1 – Taraflar

Kiraya Veren : Kuzu Toplu Konut İnş. Ltd. Şti.
İkamet Adresi : Yeşilköy Cad. No:19 Kuzu Plaza Florya Bakırköy- İstanbul
Kiracı : SERHAT ERSAN : 0533-603 51 51
İkamet Adresi : Spradon Quartz Opal AA1 Blok Kat:4 Daire:09 B.Şehir/İst
İşyeri Adresi : İstanbul Cad. Kemer Corner Sitesi İnci Blok No:21 GÖKTÜRK/EYÜP/İST
TC Kimlik No/ Vergi No : TC No: 43639484124

2 – Tanımlamalar

2.1- Kiraya Veren :Kiralamaya Konu Bağımsız Bölümlerin Her Türlü İnşaat, Kullanım Ve İşletme Hakkı Sahibi;
2.2- Kiracı :Spradon Quartz Projesi İçerisinde Yer Alan Opal1 AA1 Blok Kat:4 Bağımsız:09 Nolu Bölümü Kiralayan Gerçek Kişi, Kamu Tüzel Veya Özel Hukuk Tüzel Kişisi
2.3- Sözleşme :Taraflar Arasında İmzalanan Ve Ekleri İle Ayrılmaz Bir Bütün Olan İş Bu Kira Sözleşmesidir.
2.4- Ortak Yer :Projelerde Ortak Mahal Olarak Ayrılan Ve Kat Mülkiyeti Yasasında Tanımlanan Kuleler Projesinin Ortak Yerleridir.

3 – Kiralanan (Mecur)

• Proje : SPRADON QUARTZ
• Ada Parsel Numarası : 217/1
• Mecurun Blok İsmi : AA1 BLOK
• Mecurun Katı Ve Numarası : KAT 4 DAİRE: 09

4 – Sözleşmenin Konusu Ve Kullanım Amacı

Kiralanan (mecur) münhasıran mesken-ikametgâh olarak kullanılmak üzere tahsis edilmiş ve kiralananmıştır. Kiracı mecuru ve kira sözleşmesini kısmen veya tamamen gerçek veya tüzel kişi üçüncü şahıslara devir ve temlik edemez, alt kiralama yapamaz ve istifadesine sunamaz. Kiracı, kiralanan yeri bizzat kullanmak zorundadır. Kan veya sıhrî akrabalarına, ortaklarına ve hissesi ne olursa olsun halen ortak olduğu ve/veya sonradan kuracağı veya iştirak edeceği şirket veya şirketlere kullandıramaz. Aksi durum akde kesin aykırılık oluşturması sebebi ile kiraya veren' in akdin feshini ve kiralanan yerin tahliyesini talep hakkını doğurur. Kiraya verenin bu hakkını kullanması herhangi bir süreye tabi değildir. Yazılı onay olmadıkça hakkın geç kullanılması zımnî kabul anlamına gelmez

5- Kira Sözleşmesinin Başlangıcı Ve Süresi

Kira Sözleşmesi 25.04.2012 İle 24.04.2013 Tarihleri Arasındadır.
5.1- Kiranın İşlemeye Başlayacağı Tarih : 25.04.2012
5.2- Kira Süresi Sonu : 24.04.2013

Emrah Kılıç

Serhat ERSAN

KİRA SÖZLEŞMESİ

6 – Kira Bedeli

- 6.1- Kiracı Aylık Kira Bedeli Olarak :2.000-.TL KDV DAHİL
6.2- Aidat :SPRADON QUARTZ Projesi Site Yönetiminin Belirlemiş Olduğu Meblağ Geçerli Olacaktır.
6.3- Ön Ödemeler :Kiracı Tarafından NİSAN Ayı Kira Bedeli 2.000,00-TL Makbuz karşılığı veya kiraya verenin halk bankası (0820)-Beyazıt şubesi 10260196 nolu (tr68 0001 2009 8200 0010 2601 96) banka hesabına yatırılır. Ön ödeme ve damga vergisinin yatırılması ile iş bu sözleşme yürürlüğe girer.
Hesap numarasına yatırılan ödeme makbuzu kiraya verenin satış ofisi yönetimine teslim edilir.
6.4-Peşin Kira : 2.000,00 -TL

7 – Güvence (Teminat) Bedeli

Kiracı tarafından güvence bedeli olarak 2(iki) aylık kira bedeli 4.000,00-TL. Senet alınacaktır. Hesap numarasına yatırılan ödeme makbuzu kiraya verene teslim edilir.

8-Kira Bedelini Ödeme Zamanı Ve Yeri:

8.1-kiracı mecurun kirasını tl cinsinden her ayın ilk 25. – 30.(yirmibeş - otuz) takvim günü (dahil) içinde kiraya verenin ilgili banka hesabına ödeyecektir.

8.2- kiracı, aylık kira bedelini, iş bu sözleşmede belirtilen şekilde ve tarihlerde ödemiş ise ayrıca bir ihtar yada ihbara gerek kalmaksızın temerrüde düşer. Kiracı temerrüde düşer ise, kira bedelleri temerrüt tarihi ve fiili ödeme günü arasında geçecek süre için aylık %10 (yüzde on) vade farkı esas alınarak ödemeyi kabul ve taahhüt eder. Ayrıca temerrüt halinde bir ihtar ya da ihbara gerek kalmaksızın sözleşme süresi sonuna kadar işleyecek kira bedelleri de muaccel olur. Kiraya verenin temerrüt halinde iş bu maddeye göre sözleşme sonuna kadar muacceliyet kesbeden tüm kira bedellerini talep hakkını kullanmamış olması, haktan feragat anlamına gelmez, istediği zaman kullanılabilir.

8.3-kira bedeli: 2.000,00 TL (KDV dahil)

8.4- aidat bedeli: site yönetiminin belirlemiş olduğu aidat miktarı geçerli olacaktır.

9 – Sözleşmenin Yenilenmesi Ve Kira Artışı

Kira sözleşmesinin süresi 1 yıldır.

Kira sözleşmesi 24.04.2013 tarihinde sona erecektir. Kiracı sözleşmenin sona erme tarihinden 3 (üç) ay evvelinden tarafların tebellüğ edeceği şekilde, sözleşmenin feshi bildiriminde bulunmaz ise, iş bu sözleşme kendiliğinden 1 (bir) yıl süre ile kira bedeli hariç aynı şartlarda yenilenir.

Sözleşmenin uzaması halinde taraflar bir araya gelerek yeni kira bedelini, (die üretici fiyatları endeksi+die tüketici fiyatları endeksi) / 2 puan formülasyonuna göre yeniden belirleyeceklerdir. Ancak her durumda yenilenen dönemlerdeki yıllık kira artış oranının, son ödenen aylık kira bedelinin % 10' undan aşağı olmayacağını ve sözleşme süresince ve her yenilenen dönemde kira bedelinin yeniden aynı şartlarla artırılarak mutlaka kira Sözleşmesi'nin yeniden imzalanacağını taraflar peşinen kabul ve taahhüt etmişlerdir.

İşbu sözleşmeye ait damga vergisi kiracı ve kiraya veren tarafından ödenecektir.

Kira akdi yenilendiği sürece, aylık kira parasına yukarıda belirtilen usule uygun olarak zam yapılacaktır. Aylık kira parası peşin ve süresi içerisinde ödenmediği takdirde, dönem sonuna kadar kalan ayların kira parası da muaccel hale gelecektir. İşbu muacceliyet şartı kira akdinin devamı müddetince geçerlidir. Kira parasının artırılma usulü belli olduğundan, bu paranın artırılması için ayrıca ihtar keşide edilmesine gerek yoktur. Kiracı, ülkemizdeki ekonomik koşulları bilerek işbu artış şartını kabul etmiş olduklarından, kira parasının azaltılmasını talep etmeyecektir.

10- Mecurun Kullanım Giderleri:

Kiracının faaliyet sebebiyle bizzat kullandığı elektrik, su doğalgaz ve benzeri harcamalar (sayaçlar üzerine alınacaktır)kiracı tarafından ödenecektir. Ayrıca; mecurun kiracı tarafından kullanımına ilişkin her türlü bakım, onarım, boya, badana esaslı veya adi bakım ve onarım giderleri münhasıran kiracıya aittir.

KİRA SÖZLEŞMESİ

11- Site Yönetimi' nin Genel (Ortak) Giderleri:

Spradon Quartz projesinde mecurun içinde yer aldığı ana taşınmaz üzerine inşa edilen site yönetiminin işletilmesi ile ilgili olarak gerek sözleşmeden gerekse kat mülkiyeti Yasası'ndan kaynaklanan ve cari teamüller göre yapımı ve sarfi gereken her türlü giderlerden, kullanımdaki mecurun payına isabet edecek oranda kiracı mesuldür ve bu giderleri ödemek zorundadır. Yukarıda belirtilen giderler sadece örnek olup, mecurun kullanımına ilişkin giderler bunlarla sınırlı olmayıp, sonradan ortaya çıkabilecek her türlü gider kiracı tarafından, kiraya verene ödenecektir.

Kiracılara ait ortak gider katkı paylarını belirleme hakkı münhasıran site yönetimine aittir. Site yönetim, ortak giderlerden kiracılara isabet edecek olan payı hesaplarken kiralanan alanlarını, konularını, faaliyet konularını göz önüne alarak farklı dağıtım sayılarını öngörebilir. Bu konuda kiracı, kiraya verene karşı hiçbir hak ve iddia ileri süremez. Kiracı kendi aleyhine sonuçlar çıktığı iddiasıyla bu hesaplamayı dava konusu yapmamayı sözleşme imzaladığı anda kabul ve taahhüt etmiştir. Aksi takdirde kiraya verenin sözleşmeyi tek taraflı fesih etme hakkı saklıdır. Genel (ortak) giderler her ayın sonu itibarıyla hesaplanarak kiracıya fatura edilir. Kiracıda bu fatura tutarını tebliğini takip eden 5 (beş) takvim günü içerisinde site yönetimine ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.

12-Mecurun Giderleri, Genel (Ortak) Giderler, Reklam Ve Tanıtım Faaliyetlerine İlişkin Giderlerin Ödenmemesi Durumu:

Kiracı bu maddenin yukarıda a ve b bentlerinde sayılan edimlerini süreleri içinde yerine getirmez ise temerrüte düşer. Söz konusu giderleri, temerrüt tarihi ile fiili ödeme günü arasında geçen süre için aylık % 5 (beş) akdi temerrüt vade farkı ile birlikte öder. Bu durumda kiraya veren dilerse alacağını güvence (teminat) bedelinden tahsil etmekte muhtardır. Yukarıda sayılan bu bedellerin güvence bedelinden tahsil edilmesi kiracıyı temerrüt durumundan kurtarmaz. Ancak kiracı bu madde de sayılan giderleri 2 ay üst üste ödemez ise ve aynı cari kira döneminde toplam 3 defa temerrüde düşer ise kiraya verenin akde aykırılıktan dolayı tahliye talebiyle dava açma hakkı saklıdır.

13-Güvence (Teminat) Bedelleri

A) Kiracı, iş bu kira sözleşmesi' den doğacak borçları, kira bedellerini, yönetim tarafından öngörülen ve öngörülmeyen ortak gider paylarını ve iş bu sözleşmenin ifası sırasında kiraya verene karşı veya kira akdi nedeniyle devlete veya üçüncü kişilere karşı doğmuş ve doğacak borçlarının teminatı olarak bölüm 1, madde 7' de belirlenen güvence (teminat) bedelini kiraya verene vermek zorundadır. Güvence bedeli ödemesi ve ön ödeme yapılmadan kira akdi yürürlüğe girmez. Kiracı, güvence bedelini TL (Türk lirası) bazında öder. Kiracı iş bu güvence bedeli için faiz ve başkaca bir nema isteyemez. Türk lirası cinsinden ödenen nakit güvence bedelleri, iade gününde alındığı tutarı iadesi şeklinde ödenir.

B) Güvence bedeline dayanılarak, kira bedelleri, ortak giderler, mecurun kullanım giderleri geciktirilemez. Bu bedellerin teminattan mahsubu talep edilemez. Bu suretle teminat tutarı azaltılamayacağı gibi kiraya veren doğmuş bütün alacakları için yasal takip haklarını kullanır.

C) Kiracının kiralananı tahliye etmesinden sonra kira borcu ile kiralananında herhangi bir hasarın bulunmaması, taşınmazın hasarsız olarak, demirbaşların eksiksiz temiz ve kullanılabilir durumda, yeni boyanmış, kiracının genel giderlerin tamamını ödemesi, elektrik, su v.s borçların tamamının ilgili kuruluşlara ödenmesi ve iş bu sözleşme altında herhangi bir ödeme yükümlülüğünün bulunmaması halinde güvence bedeli kiraya veren tarafından madde 14.4 şartları ile boş teslimi tahliye tarihinden 30 gün sonra kiracıya iade edilecektir. Kiracının verdiği teminat bedeli, tüm borçlarını karşılamaz ise, bakiye borcunu tahliye anında nakden ve defaten ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

14- Kiracı'nın Yükümlülükleri

14.1. Kiracı, kiralanan yer'i kullanmada yasalara uygun davranmak zorunda olup aksi davranışının sorumluluğunun kendisine ait olacağı, yasalara aykırı davranışın vukuu halinde muhtemel her türlü zararın (maddi, manevi) tazmininden sorumlu olacağını kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

14.2. Kiracı, kiraya vere'nin yazılı izni olmadan kiralanan yer'de dekorasyonu aşan nitelikte tadilat yapamaz. İzin alarak yapacağı tadilat masrafları kendisine aittir. Kiracı, kiralanan yer'i tahliye ederken ana gayrimenkul zarar vermeden sadece kendisinin getirdiği ve yaptığı dekorasyon malzemelerini alabilir.

KİRA SÖZLEŞMESİ

14.3. Kiralanan Yer'in Tamiri Lazım Gelmesi Halinde KİRACI Hemen KİRAYA VEREN' E Haber Vermeye Mecburdur. Haber Vermezse Zarardan Mesul Olacaktır. KİRACI, Kiralanan Yer'de Zaruri Tamiratın İcrasına Müsaade Etmeye Mecburdur.

14.4. Kiracı, kiralanan yer'i teslim aldığı halde kiraya verene teslim etmeye mecburdur. Kiracı, kiralanan yer'i yeni boyalı ve hiç kullanılmamış temiz olarak demirbaşları ile teslim almıştır. Sözleşme bitimi ile kiralanan yer teslim edilirken temiz, yeni boyalı, içinde bulunan demirbaşlar temiz ve kullanılabilir halde teslim edilecektir. Gerek demirbaşlar gerek kiralanan yer'in teferruatı zayi edilir ise kiracı kıymetleriyle tazmine ve ödemeye mecburdur.

14.5. Kiracı, sözleşme müddetinin son ayı içinde kiralanan yer'i görmek için gelen taliplerin gezip görmesine ve vasıflarını tetkik etmesini sağlayacaktır.

14.6. Kira müddeti bittiği halde kiralanan yer'i boşaltmadığı surette kiracı, kiraya veren'in bundan doğacak zarar ve ziyanını tazmin edecektir.

14.7. İşbu sözleşme'nin devamı süresince kiralanan yer'e ait olan elektrik, su ve ortak genel giderleri ile çevre temizlik vergisi ve kullanımdan doğan tüm giderler Kiracı'ya aittir.

14.8. Kiracı, site yönetiminin alacağı kararlara ve site yönetim planına aynen uyacaktır.

14.9. Kira borcunun ödenmesi veya mecurda meydana gelebilecek hasarın karşılanmasında, kiracı ile birlikte müteselsilsen ve müştereken sorumlu olmak üzere Emrah KILIÇ TC:39223933420 Cep:0532-636 77 68 kefil sıfatıyla işbu kira sözleşmesini imzalamış olup, kefilin sorumluluğu, işbu sözleşme yürürlükte kaldığı sürece, sözleşmenin taraflarca bir veya daha fazla kez yenilenmesi halinde, her yenilenen dönem için geçerli olacak ve devam edecektir.

15- Kiralanan Yer İle Birlikte Teslim Edilen Demirbaşlar

Kiracı, aşağıda yazılı demirbaşları tam-eksiksiz ve kullanılabilir halde teslim almıştır. Siemens marka ocak+fırın+davlumbaz+bulaşık makinesi, portmanto dolabı, franke çöp öğütücü.

16 - İhtilafların Hal Yeri Ve Kesin Delil

Sözleşme hüküm ve şartlarının karşılıklı yerine getirilmesi çerçevesinde, taraflardan her biri diğerine karşı azami surette iyi niyet göstermekle yükümlü olduğunu ve bu sözleşme uyarınca hükme bağlanan tüm sorumluluk, görev ve yükümlülüklerini eksiksiz olarak yerine getireceklerini beyan ve taahhüt ederler.

İşbu sözleşme ile ilgili olarak çıkabilecek ihtilaflarda öncelikle bu sözleşmelerdeki hükümler uygulanacak olup, bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde ise ilgili mevzuat hükümleri uygulanacaktır. Taraflar işbu sözleşmeden doğabilecek ihtilaflarda kiraya veren'in defter ve kayıtları ile bilgisayar kayıtlarının h.u.m.k. 287. Maddesi anlamında muteber, bağlayıcı, kesin ve münhasır delil teşkil edeceğini ve bu maddenin delil sözleşmesi niteliğinde olduğunu, belirtilen kayıtlarının usulüne uygun tutulduğunu kabul beyan ve taahhüt eder.

Bu sözleşmeye ve uygulanmasından doğan ihtilaflara Türk hukuku uygulanacaktır. Bu sözleşmenin kuruluşundan, uygulamasından ya da yorumlanmasından çıkacak ihtilafların çözümü için, taraflar öncelikle dostça çözüm yollarını deneyecekler ve ihtilafı görüşmeler yolu ile çözmeye çalışacaklardır. Görüşmeler yolu ile 30 gün içinde çözülmeyen ihtilafların çözüm mercii İstanbul mahkemeleri ve icra daireleri olacaktır.

17-Yasal İkametgahlar

Akit taraflar işbu sözleşmenin 1. Maddesinde açık ve yazılı olarak bildirdiği adresini her türlü tebligat için ikametgah itihaz ettiklerini buraya yapılacak tebligatların kendisine yapılmış sayılacağını adresini değiştirmesi halinde derhal yenisini yazılı olarak bildireceğini aksi taktirde eski adrese yapılan tebligatın geçerli olduğunu kabul ederler.

İşbu sözleşme uyarınca yapılması gereken tüm ihtar ve ihbarlar ile bildirimler, sözleşmede aksi belirtilmediği sürece iadeli taahhütlü mektupla veya noter kanalıyla tarafların adresine yapılacaktır.

KİRA SÖZLEŞMESİ

18-Sözleşme Ekleri, Tadilleri Ve Yürürlük Hükmü

İş Bu Sözleşme Ve Eklerinde Yapılacak Her Türlü Tadilat Yazılı Şekil Şartına Tabi Olup, Yapıldıkları Andan İtibaren Geçerli Olacak Ve Bu Bölüme İlave Edilecektir.

A) 5 Sayfadan İbaret İş Bu Kira Sözleşmesi, Kiraya Veren İle Kiracı Sözleşme Ekleri Olan Özel Şartlar, Mecur Teslim Ve Tesellüm Tutanağı İle Birlikte İmza Tarihinden İtibaren Mali Ve Hukuki Hükümleri İle Birlikte Geçerli Muteberdir.

B) Ekler: İş Bu Kira Sözleşmesi 18 Maddeden Müteşekkil Olarak Tanzim Ve İmza Edilmiş Olup, Taraflar Dilerse Gereği Kadar Ek Bölüm İlave Edebilir. Sözleşme Tüm Bölümleri Ve Aşağıdaki Eklerden Oluşur. Sözleşme Ekleri Sözleşmenin Ayrılmaz Bir Parçasıdır 14.03.2012

Kiracı :

Serhat ERSAN
TC NO: 43639484124

1. EK 1 : Sözleşmenin Özel Şartları
2. EK 2 : Depozito Senedi
3. EK 3 : Kiracı – Kefil Kimlik Fotokopisi

Müteselsil Kefil :

Emrah KILIC
TC 39223933420

Kiraya Veren :

Kuzu Toplu Konut İnş. Ltd. Şti.