**ALT KİRA SÖZLEŞMESİ**

 **MADDE 1 - TARAFLAR**

İşbu kira sözleşmesi (bundan sonra "SÖZLEŞME" olarak anılacaktır.) aşağıda belirtilen taraflar arasında imzalanmıştır.

**KİRALAYAN**

**\_\_\_\_\_\_\_\_**(T.C: \_\_\_\_\_\_\_\_)

**Adres:** \_\_\_\_\_\_\_\_

**KİRACI**

**\_\_\_\_\_\_\_\_**(T.C: \_\_\_\_\_\_\_\_)

**Adres:** \_\_\_\_\_\_\_\_

 **MADDE 2 - SÖZLEŞMESİNİN KONUSU**

Aşağıda belirtilen adreste bulunan sözleşme konusu kiralanan mal sözleşmede belirtilen şartlar uyarınca kiralayan tarafından kiracıya kiralanması sözleşmenin konusunu oluşturmaktadır. Kiralanan malın adres bilgisi şu şekildedir:

\_\_\_\_\_\_\_\_

 **MADDE 3 - SÖZLEŞMENİN SÜRESİ**

Sözleşme \_\_\_\_\_\_\_\_ tarihinde başlayıp \_\_\_\_\_\_\_\_ tarihine kadar geçerli olacaktır. Kiracı taraf sözleşmenin geçerlilik tarihinden on beş gün önce kiralayana bildirimde bulunmalıdır. Bu süre içerisinde bildirimde bulunulmadıkça sözleşme aynı süre ve şartlar ile kendiliğinden uzamış olur. On senelik uzama süresi sonunda kiralayan, bu süreyi izleten her uzama senesinin tamamlanmasından en az üç ay önce yazılı bildirimde bulunarak sözleşmeye feshetme imkanına sahiptir.

 **MADDE 4 - KULLANIM ŞEKLİ**

Türk Borçlar Kanunu madde 322 uyarınca kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşulu ile, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi kullanım hakkını da başkasına devredebilir. Alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur. Kiralanan mal, asıl kira sözleşmesinde belirlenen amaç dışında kullanılamaz. Kiralayan kişinin, kiralanan malı kullanım amacı dışında kullanması halinde asıl kira sözleşmesinin kiracısının asıl kiralayana karşı sorumluluğu doğmaktadır. Bu halde alt kiralama yapan kiralayan, alt kiracıya karşı bu sorumluluk ilişkisinde rücu hakkına sahip olacaktır.

**MADDE 5 - KİRA BEDELİ**

Kira sözleşmesinin bedeli aylık olarak ödenecektir.

Kira bedeli taraflarca \_\_\_\_\_\_\_\_ TL olarak belirlenmiştir. Kira bedelinin her sene artırılmasına taraflarca karar verilmesi mümkündür.

Kiracı taraf, aylık olarak ödenecek olup birinde ödemelidir.

Kira bedeli belirlenirken, kiracının kullanımı karşılığı ödemesi gereken bazı bedeller kira bedeline dahil edilmiştir. Aşağıda belirtilen bedeller kira bedeli kapsamında değerlendirildiğinden ekstra ödenmesine gerek bulunmamaktadır.

\_\_\_\_\_\_\_\_

Kira bedeli aşağıda belirtilen banka hesap numarasına kararlaştırılan tarihte yatırılır:

\_\_\_\_\_\_\_\_

Kira sözleşmesinin kendiliğinden yenilenmesi durumunda kira dönemlerinin aylık kira bedeli artışını takip eden yeni kira dönemi başında TÜİK tarafından açıklanan TÜFE artış oranında arttırılacaktır.

**MADDE 6 - DEPOZİTO**

Kiracının tüm borç ve sözleşmeden doğan yükümlülüklerinin teminatı olarak kiraya verene depozito ödemesi yapacaktır. Depozito bedeli \_\_\_\_\_\_\_\_ TL olarak taraflarca belirlenmiştir.

Depozito bedeli \_\_\_\_\_\_\_\_ tarihinde ödenmelidir.

Depozito bedeli alt kira sözleşmesi süresince geri istenemez, herhangi bir ödemeye mahsup edilemez, faize tabi tutulamaz. Kira sözleşmesinin tamamlanmasından sonra depozito bedelinden kiralanan malın eksiklikleri giderildikten sonra ödenen bedelden düşülerek kiracıya en fazla üç (3) ay içinde iade edilir.

 **MADDE 7 - ALT KİRACININ YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

Kiracı, kiralanan malı kullanırken sözleşmeden ve kanundan doğan tüm mali, hukuki, teknik ve idari yükümlülüklerini eksiksiz olarak yerine getirmekle yükümlüdür.

Kiralanan malın kiracı tarafından amaç dışı kullanımı halinde kiralayanın sorumluluğu doğacaktır. Kiralayanın asıl kira sözleşmesinin kiralayanına karşı sorumluluğu halinde, alt kiracıya zarar rücu edilir.

Kiracı, kiralanan malı kullanırken komşulara zarar verecek, huzuru bozacak hareketlerden kaçınmalıdır. Çevreyi rahatsız edecek müzik, ses veya herhangi bir gürültüye neden olmamalı, etrafı rahatsız edecek seviyede toz ve kokuya sebep olmamalıdır.

Kiralayanın veya bina yönetiminin koymuş olduğu veya koyacağı kurallara, güvenlik talimatlarına kiracı uymakla yükümlüdür. Kiracı, kiralanan malda yapılacak her türlü bakım onarım, temizlik gibi gereklilikler konusunda muvafakat etmiş sayılır.

Alt kira sözleşmesi tamamlandıktan sonra, kiracı kiralanan malın gerekli bakım ve onarımını yerine getirmeli, boş, hasarsız, temiz ve iyi durumda teslim etmelidir.

Kiracının sorumluluklarına ve uyması gereken kurallara aykırı şekilde hareket etmesi halinde Kiralayan tarafın derhal fesih hakkı doğacaktır.

Kiracının kiralanan malda hayvan beslemesi yasaktır.

Kiracı, satış veya sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde kiralayanın ve onun tarafından tespit edilen üçünü kişinin kiralananı gezip görmesine izin vermekle yükümlüdür.

Kiracı, kiralanan malın temizliğini yaparken ortak kullanım alanlarını kirletmemeyi ve kiralayan tarafından konulan temizlik kaidelerine riayet etmeyi taahhüt eder.

Kiracı, kiralanan yerin temizliğini yaparken, ortak kullanım alanlarını kirletmemeyi ve Kiralayan tarafından konulan temizlik kaidelerine riayet etmeyi taahhüt eder.

Kiralayan, geri verme sırasında kiralanan malın durumunu gözden geçirecek ve Kiracı'nın sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları yazılı olarak bildirecektir. Teslim alma sırasında olağan incelemeyle belirlenemeyecek olan eksikliklerin ve ayıpların varlığı halinde, sözleşme sona erse bile Kiracı'nın sorumluluğu devam eder. Kiralayan'ın kanundan doğan hakları saklıdır.

 **MADDE 8 - KİRALANAN MALIN DEKORASYONU, TADİLATI VE BAKIMI**

Kiralanan malda dekorasyon, tadilat ve bakım kiralayanın bilgisi ve izni dışında yapılamaz.

Kiracı, kiralanan malın kullanım amacına aykırı olmadan, bakım ve onarım amaçlı tadilat yapma imkanı vardır.

Kiracının kiralanan malı dekore etmek veya güzelleştirmek amacı ile düzenleme ve tadilat yapması kiraya verenin izni ile mümkündür. Ancak kiracının kiralanan malı dekore etmek ve güzelleştirmek amacı ile yaptığı masraflar kiraya verene ait olacaktır.

 **MADDE 9 - SÖZLEŞMENİN FESHİ**

İş bu sözleşme ile kiracıya yüklenen mükellefiyetlerin kiracı tarafından kısmen veya tamamen yerine getirilmediğinin tespiti halinde, kiralayan kiracıya mükellefiyetlerini yerine getirmesi için uygun süre verir. Bu süreye rağmen Kiracı gereğini yapmadığı takdirde sözleşme kiralayan tarafından tek taraflı olarak feshedilebilir.

Kiralanan malın kiralanan malın açıkça kötü kullanılması halinde, kiralayan sözleşmeyi fesih edebilir ve kiralayanın kanunlardan ve özellikle Türk Borçlar Kanunu hükümlerinden doğan tazminat hakları saklıdır. Kiracı sözleşmenin bu şekilde feshi nedeniyle kiralayandan herhangi bir talepte bulunamaz.

Kiracının iş bu sözleşme ile kiraladığı kiralanan malda sadece kiracı tarafından belirtilen amaçla kullanım yapacağını kiralayana beyan ve taahhüt ettiğinden, kiralayan kiralanan malı kiralanan malı bu beyan ve taahhüt üzerine kiracıya kiralamıştır. Dolayısıyla kiracının herhangi bir nedenle belirtilen amaçla kullanım yapmaması durumunda kiralayanın tek taraflı olarak iş bu kira sözleşmesini fesih edebileceğini kiracı kabul etmiştir.

Kiracı, sözleşmenin süresinin bitiminden en az on beş gün önce yazılı bildirimde bulunmadıkça, işbu Sözleşme ayrıca herhangi bir işleme ya da bildirime gerek olmaksızın aynı şartlarla ve süre ile kendiliğinden uzamış olacaktır. On yıllık uzama süresi sonunda Kiralayan, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce yazılı bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.

**Olağanüstü fesih halleri:**

Önemli Sebepler (TBK madde 331): Taraflardan her biri için kira sözleşmesinin devamının çekilemez hale gelmesi durumunda sözleşme yasal fesih bildirim sürelerine uyularak feshedilebilir.

Kiracının İflası (TBK madde 332): Kiracının kiralananın tesliminden sonra iflas etmesi halinde, Kiralayan, kira bedelleri için güvence talep etme hakkına sahiptir. Yazılı olarak verilen makul süre içerisinde Kiracı tarafından güvence verilmemesi durumunda Kiralayan kira sözleşmesini hemen feshedebilir.

Kiracının Ölümü (TBK madde 333): Kiracının ölmesi durumunda, mirasçıları yasal fesih sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir.

**MADDE 10 - YÜRÜRLÜK**

İşbu Sözleşme her iki tarafça imzaladığı tarihte yürürlüğe girer ve daha erken feshedilmedikçe Sözleşmede belirtilen şekilde sona erer.

İşbu sözleşme, taraflarca ve kefilce tüm hususlarda mutabık kalınarak 2 (iki) nüsha olmak üzere \_\_\_\_\_\_\_\_ tarihinde birlikte imza altına alınmıştır.

**KİRALAYAN**

**\_\_\_\_\_\_\_\_**

**KİRACI**

**\_\_\_\_\_\_\_\_**

**KEFİL** (Kefilin imzasının altına *"\_\_\_\_\_\_\_\_ tarihinden itibaren üst sınırı \_\_\_\_\_\_\_\_ TL olmak şartı ile Kiracı'ya kefil olduğumu kabul ve taahhüt ederim."* cümlesi mutlaka kefilin el yazısı ile yazılmalıdır.) **\_\_\_\_\_\_\_\_**