



EŞYALI KONUT KİRA SÖZLEŞMESİ

Düzenleme tarihi: Düzenlendiği yer:

Kiralanın konut

İl / ilçe / mahalle	
Cadde / sokak, bina ve daire no	
Ada / parsel (tapudaki)	
Konutun niteliği (ör. 1+1 daire, 65 m ² brüt)	

Kiraya veren

Adı soyadı / unvanı	
T.C. kimlik no / vergi no	
Tebliğat adresi	
Telefon / e-posta	

Kiracı

Adı soyadı / unvanı	
T.C. kimlik no / vergi no	
Tebliğat adresi (kiralanan dışında)	
Telefon / e-posta	

Kira koşulları

Kira başlangıç tarihi	
Kira süresi	
Aylık kira bedeli, eşya kullanımı dahil (rakam ve yazıyla)	
Yıllık kira bedeli	
Ödeme günü (her ayın)	
Ödeme yapılacak banka / IBAN ve hesap sahibi	
Güvence bedeli (depozito)	
Aylık aidat (yaklaşık, bilgi için)	

Konutla birlikte kullanıma bırakılan eşya ve demirbaşlar, bu sözleşmenin ayrılmaz parçası olan **Ek-1 Eşya ve demirbaş listesinde** gösterilir. Eşyaların teslim anındaki fotoğrafları çekildi mi?

☐ Evet, taraflarda birer kopyası var ☐ Hayır

Konut, kiracı ve ailesi tarafından aile konutu olarak mı kullanılacak? ☐ Evet ☐ Hayır

Genel şartlar

- 1. Konu ve kullanım amacı.** Bu sözleşme, yukarıda bilgileri yazılı konutun Ek-1'deki eşya ve demirbaşlarla birlikte kiracı tarafından yalnızca **konut** olarak kullanılması için kiraya verilmesine ilişkindir. Kira bedeli eşyaların kullanımını da kapsar; eşya için ayrıca bedel istenmez.
- 2. Teslim.** Kiraya veren konutu ve eşyaları kararlaştırılan tarihte, kullanıma elverişli ve çalışır durumda teslim eder ve kira süresince bu durumda bulundurur.
- 3. Kira bedeli ve artış.** Kira her ayın yukarıda yazılı gününe kadar, peşin olarak kiraya verenin banka hesabına ödenir. Ödemeyen kiracıya kiraya veren en az otuz gün süre vererek ve bu sürede ödenmezse sözleşmeyi feshedeceğini bildirerek yazılı ihtarda bulunabilir. Uzayan kira yıllarındaki artış, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksi on iki aylık ortalamalarına göre değişim oranını geçemez.
- 4. Güvence bedeli (depozito).** Güvence bedeli, eşyalı kiralamada da üç aylık kira bedelini aşamaz. Para olarak verilen güvence, kiraya verenin onayı olmadan çekilmemek üzere bir bankada vadeli tasarruf hesabında tutulur.
- 5. Yan giderler.** Tüketim giderleri ve olağan aidat kiracıya; emlak vergisi, zorunlu deprem sigortası (DASK) ve binanın esaslı onarım ve yatırım giderleri kiraya verene aittir.
- 6. Özenle kullanma, değişiklik ve devir.** Kiracı konutu özenle kullanır, komşulara saygı gösterir, yönetim planına uyar. Kiraya verenin yazılı izni olmadan yapısal değişiklik yapamaz, konutu başkasına kiralayamaz, kullanım hakkını ve sözleşmeyi devredemez.
- 7. Konutun gösterilmesi.** Kiraya veren, bakım, satış ya da yeniden kiralama için gerekli olduğu ölçüde ve kiracıya uygun bir süre önce haber vererek konutu görme ve gösterme hakkına sahiptir.
- 8. Süre, uzama ve erken çıkış.** Kiracı, süre bitiminden en az on beş gün önce yazılı bildirimde bulunmazsa sözleşme aynı koşullarla bir yıl uzar; kiraya veren yalnızca sürenin bitmesine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Konut aile konutuysa kiracı, eşinin açık rızası olmadan sözleşmeyi feshedemez. Kiracı süreye uymadan çıkarsa kira borcu, konutun benzer koşullarla yeniden kiralanabileceği makul süre kadar devam eder; kiracı uygun ve ödeme gücü olan yeni bir kiracı bulursa bu borç sona erer.
- 9. Tebligat ve uyuşmazlık.** Tarafların yukarıda yazılı adresleri tebligat adresleridir; değişiklik yazılı bildirilmedikçe eski adrese yapılan tebligat geçerlidir. Bu sözleşmede hüküm bulunmayan konularda Türk Borçlar Kanununun kira hükümleri uygulanır. Kira uyuşmazlıklarında, kanundaki istisnalar dışında, dava açmadan önce arabulucuya başvurulur.

Eşya ve demirbaşlara ilişkin şartlar

- 1. Eşya listesi.** Konutla birlikte teslim edilen her eşya Ek-1'de adet, marka-model ve teslimdeki durumu ile yazılır; listede olmayan bir eşya için sonradan talepte bulunulamaz. Liste her iki tarafça imzalanır, varsa fotoğraflar listenin ekidir.
- 2. Eşyaların kullanımı.** Kiracı eşyaları amacına ve kullanım kılavuzuna uygun, özenle kullanır; kiraya verenin yazılı izni olmadan konuttan çıkaramaz, satamaz, başkasına veremez. Kiracı kendi

eşyasını getirmek isterse kiraya verenin eşyasının nerede ve nasıl saklanacağı taraflarca yazılı olarak kararlaştırılır.

- 3. Olağan yıpranma ile hasar ayrımı.** Sözleşmeye uygun kullanımdan doğan eskime ve yıpranmadan kiracı sorumlu değildir; örneğin kumaşta solma, halıda yürüme izi, mobilyada hafif çizik, zamanla gevşeyen menteşe olağan yıpranmadır. Kırık, yanık, yırtık, kalıcı leke, sıvı ya da evcil hayvan hasarı ve kilavuza aykırı kullanımdan doğan bozulmalar ise hasardır ve kiracının sorumluluğundadır.
- 4. Beyaz eşya ve cihaz arızası.** Kiracı bir arızayı öğrenir öğrenmez kiraya verene bildirir. Olağan kullanım sonucu ya da kendiliğinden ortaya çıkan arızayı kiraya veren uygun bir sürede onarır veya eşyayı eşdeğeriyle değiştirir; bu sürede giderilmezse kiracı arızayı kiraya veren hesabına gidertebilir ve belgelenen masrafı kira bedelinden indirebilir. Kiracının kusurlu kullanımından doğan arızanın masrafı kiracıya aittir.
- 5. Küçük bakım.** Filtre ve toz torbası değişimi, kireç temizliği, ampul ve pil gibi olağan kullanım için gerekli küçük bakım ve temizlik giderleri kiracıya aittir.
- 6. Kayıp ve hasarın karşılanması.** Kiracının sorumlu olduğu bir hasarda eşya öncelikle onarılır; onarım mümkün değilse kiracı eşyanın hasar tarihindeki değerini, eşyanın yaşı ve yıpranma payını dikkate alarak karşılar; eskimiş bir eşya için yenisinin tam bedeli istenemez.
- 7. Çıkışta kontrol.** Kira sona erdiğinde taraflar eşyaları Ek-1'e göre birlikte kontrol eder ve "Çıkıştaki durumu" sütununu doldurur. Kiraya veren, kiracının sorumlu olduğu eksiklik ve hasarları geri alma sırasında hemen yazılı olarak bildirir; olağan incelemeyle anlaşılamayacak eksiklikler sonradan ortaya çıkarsa bunları da öğrenir öğrenmez yazılı olarak bildirir.
- 8. Depozitoyla ilişkisi.** Depozito, kiracının sorumlu olduğu eşya hasarına da güvencedir. Hasar bedeli taraflarca yazılı olarak kararlaştırılırsa bu tutar depozitodan düşülerek kalanı kiracıya iade edilir. Anlaşma sağlanamazsa bankadaki güvence ancak iki tarafın rızası, kesinleşmiş icra takibi ya da kesinleşmiş mahkeme kararıyla çekilebilir. Olağan yıpranma için depozitodan kesinti yapılamaz.

Özel şartlar

Evcil hayvan, sigara kullanımı, eşyaların yerinin değiştirilmesi, depo kullanımı gibi taraflara özgü koşullar buraya yazılır. Kanunun kiracı aleyhine değiştirilmesini yasakladığı konularda yazılan şartlar (ör. gecikme cezası, olağan yıpranma için ayrıca bedel, depozitonun iade edilmeyeceği) geçersizdir.

Kefil (varsa)

Kefalet, kefilin sorumlu olacağı en yüksek tutarı, kefalet tarihini ve müteselsil kefil olduğunu kendi el yazısıyla yazdığı ayrı bir kefalet sözleşmesiyle verilir; evli kefil için kural olarak eşinin yazılı rızası gerekir. Kefalet sözleşmesi imzalandı mı? ☐ Evet, ektedir ☐ Kefil yok

Bu sözleşme Ek-1 ile birlikte iki nüsha olarak düzenlenmiş, taraflarca okunarak imzalanmış ve birer nüshası taraflara verilmiştir.

Kiraya veren Adı soyadı: _____ İmza _____	Kiracı Adı soyadı: _____ İmza _____	Kefil (varsa) Adı soyadı: _____ İmza _____
--	--	---

Ek-1: Eşya ve demirbaş listesi

Mobilya, beyaz eşya, elektronik cihaz, perde, halı, mutfak gereçleri ve anahtar-kumanda gibi konutla birlikte teslim edilen her şey ayrı satıra yazılır. Durum sütunlarına “yeni”, “iyi”, “kullanılmış”, “çizik var” gibi kısa notlar düşülür.

No	Eşya / demirbaş	Adet	Marka / model	Teslimdeki durumu	Çıkıştaki durumu
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					

Liste kontrolü

Teslim tarihi	
Çıkış kontrol tarihi	

Kiraya veren

Adı soyadı:

Teslimde ve çıkışta imzalanır.

İmza

Kiracı

Adı soyadı:

Teslimde ve çıkışta imzalanır.

İmza

Bu belge KONUT BURSA (konutbursa.com.tr) tarafından genel bilgilendirme amacıyla hazırlanmış örnek bir şablondur ve hukuki danışmanlık yerine geçmez. Kullanmadan önce kendi durumunuza göre gözden geçirin; tereddüt ettiğiniz maddeler için bir avukata danışın. Sorularınız için: 0505 741 33 63.