



KONUT KİRA SÖZLEŞMESİ

Düzenleme tarihi: Düzenlendiği yer:

Kiralanın konut

İl / ilçe / mahalle	
Cadde / sokak, bina ve daire no	
Ada / parsel (tapudaki)	
Konutun niteliği (ör. 3+1 daire, 120 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 (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 teslim edilen eşya ve demirbaşlar, sayaç endeksleri ve konutun durumu taraflarca imzalanan **teslim tutanağında** gösterilir; tutanak bu sözleşmenin ekidir. Konut eşyalı mı?

☐ Eşyasız ☐ Eşyalı (eşya listesi ektedir)

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 kiracı tarafından yalnızca **konut** olarak kullanılması için kiraya verilmesine ilişkindir. Kiracı konutu işyeri, depo ya da başka bir amaçla kullanamaz.
- 2. Teslim.** Kiraya veren konutu kararlaştırılan tarihte, oturmaya elverişli durumda teslim eder ve kira süresince bu durumda bulundurur. Teslim anındaki durum teslim tutanağıyla kayda geçirilir.
- 3. Kira bedelinin ödenmesi.** Aylık kira bedeli her ayın yukarıda yazılı gününe kadar, peşin olarak ve kiraya verenin bildirdiği banka hesabına ödenir; ödeme açıklamasına konutun adresi ve ilgili ay yazılır. Elden ödeme yapılırsa kiraya veren imzalı makbuz verir. Kira bedelini ödemeyen kiracıya kiraya veren, en az otuz günlük süre vererek ve bu sürede ödenmezse sözleşmeyi feshedeceğini bildirerek yazılı ihtarla bulunabilir.
- 4. Kira artışı.** Kira süresi uzadığında yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli taraflarca belirlenir; ancak artış oranı, bir önceki kira yılında Türkiye İstatistik Kurumunun açıkladığı tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçemez. Taraflar yazılı olarak daha düşük bir artış kararlaştırabilir.
- 5. Güvence bedeli (depozito).** Güvence bedeli üç aylık kira bedelini aşamaz. Para olarak verilen güvence, kiraya verenin onayı olmadan çekilmemek üzere kiracı tarafından bir bankada vadeli tasarruf hesabına yatırılır; banka bu parayı iki tarafın rızasıyla, kesinleşmiş icra takibi ya da kesinleşmiş mahkeme kararıyla geri verir. Kiraya veren, kiranın sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili dava ya da takip başlattığını bankaya yazılı bildirmezse banka, kiracının istemi üzerine güvenceyi kiracıya geri verir.
- 6. Yan giderler.** Elektrik, su, doğalgaz, internet ve benzeri tüketim giderleri ile apartman ya da sitenin olağan ortak giderleri (aidat) kiracıya aittir. Emlak vergisi, zorunlu deprem sigortası (DASK) ve binanın esaslı onarım, yenileme ve yatırım niteliğindeki ortak giderleri kiraya verene aittir. Aboneliklerin kimin adına açılacağı teslim tutanağında yazılır. Kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez.
- 7. Özenle kullanma ve komşuluk.** Kiracı konutu özenle kullanır; binada oturanlara ve komşulara gerekli saygıyı gösterir; apartman ya da sitenin yönetim planına ve kat malikleri kurulu kararlarına uyar. Bu yükümlülüğe aykırılık hâlinde kiraya veren, en az otuz gün süre vererek aykırılığın giderilmesini, aksi hâlde sözleşmeyi feshedeceğini yazılı olarak ihtar edebilir.
- 8. Bakım ve onarım.** Kiracı, olağan kullanım için gerekli temizlik ve bakım giderlerini (ör. kombinin yıllık bakımı, ampul, conta, musluk başlığı gibi küçük parçalar) karşılar. Kiracının kusurundan doğmayan ayıpları ve kombi, tesisat, çatı gibi esaslı onarımları kiraya veren uygun bir sürede giderir. Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı bir ayıbı öğrenir öğrenmez kiraya verene bildirir.
- 9. Değişiklik ve tadilat.** Kiracı, kiraya verenin yazılı izni olmadan konutta duvar, tesisat, kapı-pencere gibi yapısal değişiklik ve tadilat yapamaz. İzinle yapılan değişikliklerin sözleşme sonunda nasıl teslim edileceği izin yazısında belirtilir; yazılı olarak kararlaştırılmadıkça kiraya veren eski hâle getirilmesini isteyemez.

- 10. Alt kira ve devir.** Kiracı, kiraya verenin yazılı rızası olmadan konutu tamamen ya da kısmen başkasına kiraya veremez, kullanım hakkını devredemez ve kira sözleşmesini başkasına devredemez.
- 11. Konutun gösterilmesi.** Kiraya veren, konutun bakımı, satışı ya da yeniden kiralanması için gerekli olduğu ölçüde ve kiracıya uygun bir süre önce haber vererek konutu görme ve gösterme hakkına sahiptir; kiracının ve birlikte oturanların yararlarını gözetir.
- 12. Sürenin bitmesi ve uzaması.** Kiracı, belirli süreli sözleşmenin bitiminden en az on beş gün önce yazılı bildirimde bulunmazsa sözleşme aynı koşullarla bir yıl uzamış sayılır. Kiraya veren, yalnızca sürenin bitmesine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez; sona erme ve tahliye halleri Türk Borçlar Kanununun konut kiralama ile ilgili hükümlerine tabidir. Fesih bildirimleri yazılı yapılır. Konut aile konutuysa kiracı, eşinin açık rızası olmadan sözleşmeyi feshedemez.
- 13. Erken çıkış.** Kiracı, sözleşme süresine ya da fesih dönemine uymadan konutu geri verirse kira borcu, konutun benzer koşullarla yeniden kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder. Kiracı, kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücü olan ve kira ilişkisini aynı koşullarla devralmaya hazır yeni bir kiracı bulursa bu borç sona erer.
- 14. Konutun geri verilmesi.** Kira sona erdiğinde kiracı konutu boş, temiz ve teslim tutanağındaki durumda, olağan kullanımdan doğan yıpranma dışında hasarsız olarak geri verir; tüm anahtarları teslim eder ve aboneliklerin son ödemelerini yapar. Kiraya veren konutu geri alırken gözden geçirir, kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri hemen yazılı olarak bildirir; taraflar geri teslimde yeni bir tutanak imzalar.
- 15. Tebligat.** Tarafların yukarıda yazılı adresleri tebligat adresleridir. Adres değişikliği karşı tarafa yazılı bildirilmedikçe eski adrese yapılan tebligat geçerlidir.
- 16. Uyuşmazlık.** Bu sözleşmede hüküm bulunmayan konularda Türk Borçlar Kanununun kira hükümleri uygulanır. Kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklarda, kanunda sayılan istisnalar dışında, dava açmadan önce arabulucuya başvurulması zorunludur; uyuşmazlıklar kanunen yetkili mahkeme ve icra dairelerinde görülür.

Özel şartlar

Evcil hayvan, sigara kullanımı, otopark yeri, depo, eşyaların kullanımı gibi taraflara özgü koşullar buraya yazılır. Kanunun kiracı aleyhine değiştirilmesini yasakladığı konularda yazılan şartlar (ör. gecikme cezası, kalan kiralara hemen ödenmesi, depozitonun iade edilmeyeceği) geçersizdir.

Kefil (varsa)

Kefalet ayrı bir kefalet sözleşmesiyle verilir. Kefil, sorumlu olacağı en yüksek tutarı, kefalet tarihini ve müteselsil kefil olduğunu kendi el yazısıyla yazmalıdır; evli kefil için kural olarak eşinin yazılı rızası gerekir. Ayrıntı için “Kira Kefalet Sözleşmesi” örneğimize bakın. Kefalet sözleşmesi imzalandı mı? ☐ Evet, ekteedir ☐ Kefil yok

Kefil

Adı soyadı	
T.C. kimlik no	
Tebliğat adresi	

Bu sözleşme 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 _____
--	--	---

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.