



MÜSTAKİL EV / VİLLA KİRA SÖZLEŞMESİ

Düzenleme tarihi: Düzenlendiği yer:

Kiralanan konut

İl / ilçe / mahalle	
Cadde / sokak, site adı ve kapı / villa no	
Ada / parsel (tapudaki)	
Konutun niteliği (ör. tripleks villa, 4+1, 220 m ² brüt)	
Bahçe / arsa alanı (yaklaşık m ²)	

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 site aidatı (varsa, yaklaşık)	

Konutun bölümleri ve donanımı

Aşağıdaki seçenekler kâğıt üzerinde işaretlenir; ayrıntılar teslim tutanağında gösterilir.

Konut bir site içinde mi?	☐ Evet (site yönetim planı ektedir) ☐ Hayır
Isıtma sistemi	☐ Doğalgaz kombi / kazan ☐ Katı veya sıvı yakıtlı kazan ☐ Isı pompası ☐ Soba / şömine ☐ Diğer
Havuz	☐ Yok ☐ Özel havuz ☐ Site ortak havuzu
Garaj / otopark	☐ Kapalı garaj ☐ Açık otopark ☐ Yok Araç sayısı:
Su deposu / hidrofor / arıtma	☐ Su deposu ☐ Hidrofor ☐ Arıtma cihazı ☐ Yok
Güvenlik sistemi	☐ Alarm ☐ Kamera ☐ Site güvenliği ☐ Yok
Eşya	☐ Eşyasız ☐ Eşyalı (eşya listesi ektedir)
Aile konutu olarak kullanılacak mı?	☐ Evet ☐ Hayır

Genel şartlar

- Konu ve kullanım amacı.** Bu sözleşme, yukarıda bilgileri yazılı müstakil ev ya da villanın bahçesi, eklentileri ve tutanakta sayılan donanımıyla birlikte kiracı tarafından yalnızca **konut** olarak kullanılması için kiraya verilmesine ilişkindir. Konut işyeri, depo, düğün-etkinlik yeri ya da günlük-haftalık kiralık ev olarak kullanılamaz.
- Teslim.** Kiraya veren konutu kararlaştırılan tarihte oturmaya elverişli durumda; ısıtma, su, elektrik ve varsa havuz sistemleri çalışır hâlde teslim eder ve kira süresince bu durumda bulundurur. Anahtarlar, kumandalar, alarm şifreleri ve sayaç endeksleri teslim tutanağına yazılır.
- 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.
- Güvence bedeli (depozito).** Güvence bedeli üç aylık kira bedelini aşamaz. Para olarak verilen güvence, kiraya verenin onayı olmadan çekilmemek üzere bir bankada vadeli tasarruf hesabında tutulur ve konutun borçsuz, teslim tutanağındaki durumda geri verilmesinden sonra kanundaki usule göre iade edilir.
- Özenle kullanma ve bakım.** Kiracı konutu, bahçeyi ve donanımı özenle kullanır; komşulara ve varsa site sakinlerine saygı gösterir. Olağan kullanım için gerekli temizlik ve bakım giderleri kiracıya, kiracının kusurundan doğmayan arızalar ile esaslı onarımlar kiraya verene aittir. Giderlerin ayrıntılı paylaşımı aşağıdaki “Kim neyi öder?” tablosunda gösterilmiştir. Kiracı, gidermekle yükümlü olmadığı bir arızayı öğrenir öğrenmez kiraya verene bildirir; kiraya veren uygun bir sürede giderir.
- Değişiklik, alt kira ve devir.** Kiracı, kiraya verenin yazılı izni olmadan yapısal değişiklik, ek yapı, kalıcı çardak-sundurma, ağaç kesimi ya da peyzaj değişikliği yapamaz; konutu başkasına kiralayamaz, kullanım hakkını ve sözleşmeyi devredemez.
- 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. Geri verme.** Kira sona erdiğinde kiracı konutu, bahçeyi ve donanımı temiz ve teslim tutanağındaki durumda, olağan yıpranma dışında hasarsız olarak geri verir; tüm anahtar ve kumandaları teslim eder. Kiraya veren konutu gözden geçirir, kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri hemen yazılı bildirir ve taraflar çıkış tutanağı imzalar.
- 10. 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.

Müstakil ev ve villaya özgü şartlar

- 1. Bahçe ve peyzaj.** Kiracı bahçeyi teslim aldığı düzende tutar; çim biçme, sulama, yabancı ot, yaprak ve kar temizliği gibi olağan bakımı yapar. Ağaç kesimi, büyük budama ve peyzaj değişikliği kiraya verenin yazılı iznine bağlıdır. Bahçede ateş yakılırken ve mangal kullanılırken yangın önlemleri alınır; ilgili yerel kurallara uyulur.
- 2. Havuz.** Kiraya veren havuzu çalışır ve güvenli durumda teslim eder; pompa, filtre ve kaplama arızalarını giderir. Kiracı havuz suyunun bakımını ve olağan temizliği yapar, havuzun güvenli kullanımından ve özellikle çocukların gözetiminden kendisi sorumludur. Sezon açılışı ve kış kapatmasını kimin yapacağı aşağıdaki tabloda işaretlenir.
- 3. Çatı, oluk ve dış cephe.** Çatı, oluk, dış cephe, çevre duvarı ve bahçe kapısının onarımı kiraya verene aittir. Kiracı oluk ve gider ızgaralarının olağan temizliğini yapar; çatıda akma, oluk taşması ya da duvarda çatlak gördüğünde kiraya verene hemen bildirir.
- 4. Isıtma sistemi ve yakıt.** Kiracı yakıtı kendisi temin eder ve sistemi kullanım kılavuzuna uygun kullanır; kombi ya da kazanın yıllık bakımını ve baca temizliğini yetkili servise yaptırır, belgesini saklar. Kiracının kusurundan doğmayan arıza ve parça değişimleri kiraya verene aittir. Teslimde depoda kalan yakıt miktarı tutanağa yazılır ve çıkışta aynı miktar bırakılır ya da bedeli taraflarca hesaplaşılır.
- 5. Su deposu, hidrofor ve arıtma.** Kiraya veren bu sistemleri çalışır ve temiz teslim eder; arızalarını giderir. Kiracı sistemleri özenle kullanır, su kesintisi, sızıntı ya da basınç kaybını gecikmeden bildirir.
- 6. Garaj ve otopark.** Garaj ve otopark, yukarıda yazılı araç sayısı için kullanılır; yanıcı ve patlayıcı madde depolanamaz. Teslim edilen kumanda ve kartlar kiracının sorumluluğundadır.
- 7. Çevre duvarı, kapılar ve güvenlik.** Kiracı kapı, pencere ve bahçe kapısını kapalı ve kilitli tutmaya özen gösterir; alarm şifresini teslimden sonra değiştirebilir. Kiraya veren, konuttaki kamera ve alarm sistemlerine uzaktan erişimini teslimden önce kapatır; kiracının özel yaşamını izleyecek hiçbir düzenek bırakmaz.
- 8. Site yönetimi ve aidat.** Konut bir site içindeyse kiracı site yönetim planına, kat malikleri kurulu kararlarına ve ortak alan kurallarına uyar; olağan site aidatını öder. Sitenin olağanüstü giderleri (yenileme, yeni yatırım, esaslı onarım) kiraya verene aittir. Kiraya veren, yönetim planının ve son aidat bilgisinin bir örneğini kiracıya verir.

9. Kış önlemleri. Kiraya veren teslimde ana su vanasını, dış muslukları ve sulama hatlarının boşaltma noktalarını gösterir. Kiracı don riski olan günlerde ısıtmayı borularda donmaya yol açmayacak düzeyde tutar, dış muslukları ve sulama hatlarını kapatıp boşaltır; konutu kışın uzun süre boş bırakacaksa bunu önceden kiraya verene bildirir.

10. Sigorta. Zorunlu deprem sigortası (DASK) kiraya veren tarafından yaptırılır ve kira süresince yenilenir. Kiraya veren binayı, kiracı da kendi eşyasını isteğe bağlı konut sigortasıyla güvenceye alabilir; kiracının eşyasındaki hasardan, kendi kusuru olmadıkça kiraya veren sorumlu değildir.

Kim neyi öder?

“Öder” yazan satırlarda gideri kimin ödeyeceği bellidir. Kutulu satırlarda taraflar ödeyecek tarafı işaretler; işaretlenmeyen satırda kanunun genel kuralı uygulanır.

Gider / iş	Kiraya veren	Kiracı
Elektrik, su, doğalgaz, internet ve diğer tüketim giderleri	—	Öder
Isınma yakıtı (kömür, odun, pelet, mazot, LPG)	—	Öder
Kombi / kazanın yıllık bakımı, baca ve şömine temizliği	—	Öder
Kombi, kazan, brülör, ısı pompası arızası ve parça değişimi (kullanım hatası yoksa)	Öder	—
Bahçenin olağan bakımı: çim biçme, sulama, yaprak ve kar temizliği	—	Öder
Büyük ağaç budama ve kesimi, sulama sistemi onarımı, peyzaj yenileme	☐	☐
Havuz suyu, kimyasallar ve olağan havuz temizliği	—	Öder
Havuzun sezon açılışı ve kış kapatması	☐	☐
Havuz pompası, filtre, kaplama ve tesisat onarımı	Öder	—
Oluk, gider ızgarası ve rögarların olağan temizliği	—	Öder
Çatı, oluk değişimi, dış cephe, çevre duvarı, bahçe kapısı onarımı	Öder	—
Su deposu temizliği ve hidroforun periyodik bakımı	☐	☐
Hidrofor, su deposu, arıtma cihazı ve garaj kapısı motoru arızası (kullanım hatası yoksa)	Öder	—
Alarm ve kamera izleme aboneliği	☐	☐
Haşere ve kemirgen ilaçlaması	☐	☐
Site aidatı (güvenlik, ortak alan bakımı gibi olağan giderler)	—	Öder
Sitenin olağanüstü giderleri (yenileme, yeni yatırım, esaslı onarım)	Öder	—
Emlak vergisi ve zorunlu deprem sigortası (DASK)	Öder	—
Bina için isteğe bağlı konut sigortası	Öder	—
Kiracıya ait eşyanın sigortası (isteğe bağlı)	—	Öder

Özel şartlar

Evcil hayvan, bahçıvan ya da havuz servisi, ek araç, depo kullanımı gibi taraflara özgü koşullar buraya yazılır. Kanunun kiracı aleyhine değiştirilmesini yasakladığı konularda yazılan şartlar (ör. gecikme cezası, kalan kiralara hemen ödenmesi, esaslı onarımların kiracıya yüklenmesi) 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, ekte'dir ☐ Kefil yok

Kefil

Adı soyadı	
T.C. kimlik no	

Ekler: teslim tutanağı, varsa eşya listesi, site yönetim planı ve kefalet sözleşmesi. 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.