

KONUT KİRA SÖZLEŞMESİ (STANDART, BELİRLİ SÜRELİ)

Sözleşme No: [] Düzenleme yeri ve tarihi: [İL], [GG.AA.YYYY]

Kiralananın adresi	[MAHALLE], [CADDE/SOKAK], No: [], Daire: [], [İLÇE]/[İL]
Tapu bilgileri	Ada: [] Parsel: [] Bağımsız bölüm no: []
Kiralananın cinsi	Apartman dairesi ([] oda + [] salon, [] m ²)
Kiraya veren	[AD SOYAD] — T.C. Kimlik No: [] — Adres: [] — Telefon/E-posta: []
Kiracı	[AD SOYAD] — T.C. Kimlik No: [] — Adres: [] — Telefon/E-posta: []
Sözleşme başlangıç tarihi	[GG.AA.YYYY]
Sözleşme süresi	Bir (1) yıl — bitiş tarihi [GG.AA.YYYY]
Aylık kira bedeli	[] TL (yazıyla: [] Türk Lirası)
Yıllık kira bedeli	[] TL (yazıyla: [] Türk Lirası)
Ödeme şekli	Her ayın en geç [5]. günü, [BANKA] [IBAN] hesabına havale/EFT ile
Kullanım amacı	Yalnızca konut (mesken)
Güvence bedeli (depozito)	[] TL — iki aylık kira bedeli karşılığı
Kiralananın teslim anındaki durumu	Boyalı, temiz, tesisatı çalışır ve kullanıma elverişli durumda; ayırntı teslim tutanağındadır
Birlikte teslim edilen demirbaşlar	[MARKA] kombi, mutfak dolapları, ankastre ocak, [] adet daire anahtarı, [] adet bina kapı anahtarı, elektrik/su/doğalgaz sayaç endeksleri: [] / [] / []

SÖZLEŞME HÜKÜMLERİ

Madde 1 — Sözleşmenin konusu

Kiraya veren, yukarıda adresi ve tapu bilgileri yazılı taşınmazı konut olarak kullanılmak üzere kiracıya kiralamış, kiracı da bu taşınmazı aşağıdaki koşullarla kiralamayı kabul etmiştir. Taraflar, taşınmazı birlikte gezip gördüklerini ve teslim anındaki durumunu bu sözleşmeye ekli teslim tutanağıyla tespit ettiklerini beyan ederler.

Madde 2 — Süre ve sözleşmenin uzaması

Sözleşme, başlangıç tarihinden itibaren bir yıl süreyle geçerlidir. Kiracı, sürenin bitiminden en az on beş gün önce yazılı bildirimde bulunmadıkça sözleşme aynı koşullarla birer yıl için uzamış sayılır. Kiraya veren, sürenin dolmasına dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez; kanunda öngörülen tahliye sebepleri ve on yıllık uzama süresine ilişkin hükümler saklıdır.

Madde 3 — Kira bedeli ve ödeme

Aylık kira bedeli, her ayın en geç [5]. günü mesai bitimine kadar kiraya verenin yukarıda yazılı banka hesabına yatırılır. Ödeme açıklamasına kiracının adı ile ait olduğu ay yazılır. Banka dekontu ödeme belgesi yerine geçer; taraflar, kira ödemelerinin banka veya PTT aracılığıyla yapılmasının vergi mevzuatı gereği zorunlu olduğunu bilirler.

Kiraya verenin eksik veya geç yapılan bir ödemeyi kabul etmesi, sonraki ödemeler bakımından hak kaybı ya da uygulama değişikliği anlamına gelmez.

Madde 4 — Kira bedelinin yenilenen dönemde belirlenmesi

Yenilenen her kira yılında kira bedeli, bir önceki kira yılında Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranında artırılır. Bu oranı aşan bir artış talep edilemez. Beş yıllık sürenin dolmasından sonra kira bedelinin belirlenmesine ilişkin kanuni hükümler saklıdır.

Madde 5 — Güvence bedeli

Kiracı, sözleşmenin imzalanmasıyla birlikte iki aylık kira bedeli tutarında güvence bedelini, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek kaydıyla vadeli bir tasarruf hesabına yatırır ve hesap bilgisini kiraya verene bildirir. Güvence bedeli, kira alacağı ve kiracının sorumlu olduğu hasarlar dışında hiçbir borca mahsup edilemez; kira bedeli yerine kullanılamaz.

Kiraya veren, sözleşmenin sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira ilişkisinden doğan bir dava açtığını ya da icra takibi başlattığını bankaya bildirmezse banka, kiracının istemi üzerine güvenceyi kiracıya geri verir.

Madde 6 — Kullanma giderleri ve aidat

Elektrik, su, doğalgaz, internet ve benzeri kullanım giderleri ile kapıcı, temizlik, asansör bakımı, ortak alan elektriği ve ısınma gibi olağan işletme giderlerinden oluşan aylık aidat kiracıya aittir. Binanın ana yapısına, çatısına, dış cephesine veya ortak tesisatına yönelik yenileme ve yatırım niteliğindeki giderler ile bunlar için toplanan olağanüstü aidatlar kiraya verene aittir.

Kiracı, sayaçların kendi adına aboneliğini teslim tarihinden itibaren en geç on beş gün içinde yaptırır; tahliye aboneliklerini kapatır ve borçsuz olduğunu belgeler.

Madde 7 — Teslim ve durum tespiti

Kiralanana, teslim tutanağında yazılı durumuyla ve demirbaşlarıyla birlikte kiracıya teslim edilmiştir. Tutanakta yer almayan bir eksiklik veya ayıbı kiracı, teslimden itibaren yedi gün içinde yazılı olarak bildirir; bildirilmeyen ayıplar teslim anında bulunmuyor sayılır. Gizli ayıplar bu kuralın dışındadır.

Madde 8 — Özenle kullanma ve komşulara saygı

Kiracı, kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak; aynı binada oturanlara ve komşulara gerekli saygıyı göstermek; apartman yönetim planına ve kat malikleri kurulu kararlarına uymakla yükümlüdür. Kiralananda yanıcı, patlayıcı, tehlikeli madde bulundurulamaz; ortak alanlar eşya depolamak için kullanılamaz.

Madde 9 — Bakım, onarım ve ayıp

Olağan kullanımdan doğan temizlik, küçük bakım ve küçük onarım giderleri (musluk contası, priz, ampul, sifon, kilit, kombi yıllık bakımı gibi) kiracıya aittir. Yapının ve tesisatın esaslı onarımları, kombi ve tesisat değişimi, çatı, dış cephe, ortak boru hatları gibi kiracının kusurundan kaynaklanmayan giderler kiraya verene aittir.

Kiracı, gidermekle yükümlü olmadığı bir ayıbı fark ettiğinde durumu gecikmeksizin kiraya verene bildirir. Bildirim yapılmaması yüzünden büyüyen zarardan kiracı sorumludur. Kiraya veren, bildirilen esaslı ayıbı makul sürede gidermezse kiracı kanunun tanıdığı seçimlik hakları kullanabilir.

Madde 10 — Yenilik ve deęişiklik

Kiracı, kiraya verenin yazılı rızası olmadan kiralananı duvar yıkma, kapı-pencere değiştirme, tesisat değiştirme, sabit dolap yapma gibi yenilik ve değişiklik yapamaz. Yazılı rızayla yapılan değişiklikler için taraflar, tahliye eski hale getirme ya da bedel ödeme konusunu yazılı olarak ayrıca kararlaştırır; aksi yazılı olarak kararlaştırılmamışsa kiracı değer artışı için tazminat isteyemez.

Madde 11 — Alt kira ve devir yasağı

Kiracı, kiraya verenin yazılı rızası olmadan kiralananı kısmen veya tamamen başkasına kiralayamaz, kullanım hakkını devredemez, kira ilişkisini üçüncü kişiye devredemez. Kiracının eşi ve birinci derece yakınlarının kiralananı birlikte oturması bu yasağın kapsamında değildir.

Madde 12 — Kiralananın gösterilmesi

Kiracı; bakım, satış veya yeniden kiralama için zorunlu olduğu ölçüde ve makul süre önce haber verilmek koşuluyla, kiraya verenin ya da onun belirlediğı kişinin kiralananı görmesine izin verir. Ziyaretler hafta içi [09.00-19.00] saatleri arasında ve kiracının uygun gördüğü zamanda yapılır.

Madde 13 — Kiracının temerrüdü

Kiracı, muaccel kira bedelini veya yan gideri ödemezse kiraya veren, yazılı bildirimle en az otuz günlük süre verir ve bu sürede ödeme yapılmazsa sözleşmeyi feshedeceğini bildirir. Bir kira yılı içinde iki haklı ihtar sebebiyle olunması ve icra yoluyla tahliye hükümleri saklıdır. Kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin hiçbir kayıt bu sözleşmeye konulmamıştır.

Madde 14 — Sona erme ve fesih bildirimi

Sözleşmeye ilişkin her türlü fesih bildirimi yazılı şekilde yapılır; noter kanalıyla, iadeli taahhütlü mektupla veya elden imza karşılığı tebliğ geçerlidir. Kiracı, sözleşme süresi içinde kanuni bildirim sürelerine uymadan kiralananı boşaltırsa, kiralananın benzer koşullarla yeniden kiraya verilebileceğı makul süre için kira borcu devam eder; kiracının ödeme gücüne sahip ve kabul edilebilir yeni bir kiracı bulması hâlinde borcu sona erer.

Madde 15 — Aile konutu beyanı

Kiracı, kiralananın eşiyle birlikte aile konutu olarak kullanılacağını [beyan eder / beyan etmez]. Aile konutu olarak kullanılan kiralananı kiracı, eşinin açık rızası olmadan sözleşmeyi feshedemez; kiracı olmayan eş, kiraya verene bildirimde bulunarak sözleşmenin tarafı sıfatını kazanabilir.

Madde 16 — Geri verme

Kiracı, sözleşme sona erdiğinde kiralananı teslim aldığı durumda, temizlenmiş ve boşaltılmış olarak, tüm anahtarlarla birlikte geri verir. Sözleşmeye uygun kullanımdan doğan olağan eskime ve yıpranmadan kiracı sorumlu değildir. Kiraya veren, geri verme sırasında kiralananı gözden geçirir ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri hemen yazılı olarak bildirir; bildirilmeyen eksikliklerden kiracı sorumlu tutulamaz. Olağan incelemeyle anlaşılamayan gizli eksiklikler için kiracının sorumluluğı devam eder.

Anahtar teslimi karşılıklı imzalı tutanakla yapılır. Kiraya verenin anahtarı teslim almaktan kaçınması hâlinde kiracı, anahtarı mahkeme aracılığıyla tevdi mahalline bırakabilir.

Madde 17 — Sigorta ve zorunlu deprem sigortası

Zorunlu deprem sigortası (DASK) ile bina sigortası kiraya verene aittir. Kiracı, kendi ev eşyasını dilerse kendi hesabına sigortalatır. Kiracının kusuruyla üçüncü kişilere veya komşu bağımsız bölümlere verilen zararlardan kiracı sorumludur.

Madde 18 — Tebligat adresleri

Tarafların yukarıda yazılı adresleri tebligat adresidir. Kiracı için kiralananın adresi de tebligat adresi sayılır. Adres değişikliği yazılı olarak bildirilmedikçe eski adrese yapılan tebligat geçerlidir.

Madde 19 — Damga vergisi

Gerçek kişiler arasında konut olarak kullanılmak üzere yapılan bu kira sözleşmesi, Damga Vergisi Kanunu'na ekli (2) sayılı tablo uyarınca damga vergisinden istisnadır. Sözleşmeye kefil eklenmesi hâlinde kefalet şerhi bakımından vergi durumu ayrıca değerlendirilir.

Madde 20 — Uyuşmazlıkların çözümü

Bu sözleşmeden doğan uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması dava şartıdır; ilamsız icra yoluyla tahliye bu kuralın dışındadır. Yetkili mahkeme, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun genel yetki kurallarına göre belirlenir.

Madde 21 — Nüsha ve yürürlük

Yirmi bir maddeden oluşan bu sözleşme, ekindeki teslim tutanağıyla birlikte iki nüsha olarak düzenlenmiş, taraflarca okunup [GG.AA.YYYY] tarihinde imzalanmıştır. Her tarafa birer nüsha verilmiştir.

EK 1 — TESLİM TUTANAĞI

Teslim tarihi: [GG.AA.YYYY] — Saat: []

Duvar ve tavanlar: [boyalı / lekesiz / hasar: ...] — Zemin: [laminat / seramik — durum: ...]

Kapı ve pencereler: [] — Islak hacimler: [] — Mutfak dolapları ve tezgâh: []

Kombi markası ve seri no: [] — Son bakım tarihi: []

Elektrik sayacı endeksi: [] — Su sayacı endeksi: [] — Doğalgaz sayacı endeksi: []

Teslim edilen anahtarlar: daire [] adet, bina kapısı [] adet, posta kutusu [] adet

Fotoğraflar: [] adet fotoğraf her iki tarafın telefonuna aynı gün gönderilmiştir.

KİRAYA VEREN

KİRACI

Ad Soyad:

Ad Soyad:

İmza:

İmza:

Bu belge www.ferhatsatan.com adresinde yayımlanan “Gayrimenkul Kira Sözleşmesi Örnekleri” yazısının ekidir. Örnek niteliğindedir; köşeli parantez içindeki alanlar somut duruma göre doldurulmalı, gerekmeyen seçenekler silinmelidir. Hukuki tavsiye yerine geçmez.