

EŞYALI KONUT KİRA SÖZLEŞMESİ (DEMİRBAŞ LİSTELİ)

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

Kiralananın adresi	[MAHALLE], [CADDE/SOKAK], No: [], Daire: [], [İLÇE]/[İL]
Kiralananın cinsi	Eşyalı apartman dairesi ([]+[], [] m²)
Kiraya veren	[AD SOYAD] — T.C. Kimlik No: [] — Adres: [] — Telefon: []
Kiracı	[AD SOYAD] — T.C. Kimlik No: [] — Adres: [] — Telefon: []
Başlangıç tarihi ve süre	[GG.AA.YYYY] — bir (1) yıl
Aylık kira bedeli	[] TL (yazıyla: [])
Ödeme şekli	Her ayın en geç [5]. günü, [IBAN] hesabına
Güvence bedeli	[] TL — üç aylık kira bedeli karşılığı (eşyalı kiralamada üst sınırdan)
Kullanım amacı	Yalnızca konut
Demirbaş listesi	Ek 1’de sayılmış ve değerleri takdir edilmiştir

SÖZLEŞME HÜKÜMLERİ

Madde 1 — Konu

Kiraya veren, yukarıda yazılı daireyi Ek 1’deki demirbaş listesinde sayılan eşyalarla birlikte konut olarak kiracıya kiralamıştır. Kiralananla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya, konut kirasına ilişkin hükümlere tabidir.

Madde 2 — Süre ve uzama

Sözleşme bir yıl sürelidir. Kiracı, sürenin bitiminden en az on beş gün önce yazılı bildirimde bulunmadıkça sözleşme aynı koşullarla birer yıl uzar. Kiraya veren sürenin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez.

Madde 3 — Kira bedeli, ödeme ve artış

Kira bedeli her ayın en geç [5]. günü banka hesabına yatırılır. Yenilenen dönemlerde artış, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçemez. Eşyanın kira bedeline dâhil olduğu ve eşya için ayrı bir bedel ödenmeyeceği kabul edilmiştir.

Madde 4 — Demirbaş listesi ve değer takdiri

Ek 1’deki listede her eşyanın cinsi, markası, modeli, adedi, teslim anındaki durumu ve tarafların birlikte takdir ettikleri değeri yazılıdır. Listeye alınmamış eşya kiralananla birlikte teslim edilmemiş sayılır. Liste iki nüsha düzenlenmiş, her sayfası taraflarca paraflanmıştır.

Kiracı, listedeki eşyanın olağan kullanım sonucu eskimesinden sorumlu değildir. Kaybolan, kırılan ya da olağan kullanımı aşan biçimde hasar gören eşya için kiracı, listedeki takdir değerini ya da eşyanın onarım bedelini, hangisi düşükse onu öder; eşyanın aynı tür ve değerde yenisini vererek de borcundan kurtulabilir.

Madde 5 — Eşyanın kullanımı

Kiracı eşyayı özgülendiği amaca uygun ve özenle kullanır. Beyaz eşyanın kullanım kılavuzuna aykırı kullanımından, mobilyanın taşınması ya da daire dışına çıkarılmasından doğan hasar kiracıya aittir. Kiracı, kiraya verenin yazılı izni olmadan demirbaş eşyayı daire dışına çıkaramaz, satamaz, rehnedemez.

Kiracı, dilerse kendi eşyasını daireye getirebilir. Kiracının getirdiği eşya, tahliye de kiracı tarafından alınır; kiraya verenin kanundan doğan hapis hakkı saklıdır.

Madde 6 — Arıza ve onarım

Beyaz eşyanın üretim hatasından veya olağan ömrünü tamamlamasından kaynaklanan arızaları kiraya veren giderir; kiracı arızayı fark ettiği gün kiraya verene bildirir. Kullanım hatasından doğan arızalar ve küçük bakım giderleri (filtre temizliği, ampul, pil, kombi yıllık bakımı) kiracıya aittir. Kiracı, kiraya verenin yazılı onayı olmadan eşyayı yetkisiz servise gösteremez; aksi hâlde garanti kaybından sorumludur.

Madde 7 — Güvence bedeli

Güvence bedeli üç aylık kira bedeli tutarındadır ve kiraya verenin onayı olmadan çekilmemek üzere vadeli tasarruf hesabına yatırılır. Güvence, eşya hasarı ve kira alacağı dışında bir borca mahsup edilemez.

Madde 8 — Giderler

Elektrik, su, doğalgaz, internet ve olağan aidat kiracıya; binaya yönelik yatırım niteliğindeki giderler ile olağanüstü aidatlar kiraya verene aittir. Eşyalı dairelerde kombinin yıllık bakımı ve klimanın yıllık temizliği kiracı tarafından yaptırılır ve belgesi saklanır.

Madde 9 — Temizlik ve teslim standardı

Kiralanan, profesyonel temizliği yapılmış olarak teslim edilmiştir. Kiracı, tahliye de daireyi ve eşyaları aynı standartta temizlenmiş olarak teslim eder; teslim anında temizlik yapılmamışsa kiraya veren, belgelendireceği temizlik bedelini güvenceden mahsup edebilir.

Madde 10 — Evcil hayvan ve sigara

Kiralananda evcil hayvan bulundurulması [serbesttir / kiraya verenin yazılı iznine bağlıdır]. Kapalı alanda sigara içilmesinden kaynaklanan koku ve leke temizliği ile döşeme yenileme gideri kiracıya aittir.

Madde 11 — Özenle kullanma, komşuluk ve yönetim planı

Kiracı, apartman yönetim planına ve kat malikleri kurulu kararlarına uyar; komşulara gerekli saygıyı gösterir. Kiraya veren, bu yükümlülüğün ihlali hâlinde en az otuz günlük süre vererek ihlalin giderilmesini ister; sürenin sonunda ihlal sürerse kanunun tanıdığı fesih hakkını kullanabilir.

Madde 12 — Alt kira ve devir yasağı

Kiracı, kiraya verenin yazılı rızası olmadan kiralananı ve eşyayı kısmen ya da tamamen başkasına kiralayamaz, günlük veya haftalık kiralama platformlarında ilan edemez, kullanım hakkını devredemez.

Madde 13 — Temerrüt

Kiracı, muaccel kira bedelini ödememezse kiraya veren yazılı bildirimle en az otuz günlük süre verir; sürede ödeme yapılmazsa sözleşmeyi feshedebilir. Ceza koşulu veya muacceliyet kaydı öngörülmemiştir.

Madde 14 — Fesih ve erken tahliye

Fesih bildirimleri yazılı yapılır. Kiracı süreye uymadan tahliye ederse, kiralananın benzer koşullarla yeniden kiraya verilebileceği makul süre için kira borcu devam eder; kiracının uygun yeni kiracı bulması hâlinde borç sona erer.

Madde 15 — Geri verme ve hasar tespiti

Tahliyede taraflar, Ek 1'deki listeyi birlikte kontrol eder ve Ek 2'deki hasar tespit tutanağını düzenler. Kiraya veren, kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve hasarları geri verme sırasında hemen yazılı olarak bildirir; bildirilmeyen eksikliklerden kiracı sorumlu değildir. Gizli hasarlar için kiracının sorumluluğu, kiraya verenin durumu öğrenir öğrenmez yazılı bildirmesi koşuluyla devam eder.

Madde 16 — Tebligat, damga vergisi ve uyuşmazlık

Tarafların yukarıdaki adresleri tebligat adresidir. Gerçek kişiler arasındaki bu konut kira sözleşmesi damga vergisinden istisnadır. Uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması dava şartıdır; yetkili mahkeme kanuni yetki kurallarına göre belirlenir.

Madde 17 — Nüsha

On yedi madde ve iki ekten oluşan bu sözleşme iki nüsha düzenlenmiş, [GG.AA.YYYY] tarihinde imzalanmıştır.

EK 1 — DEMİRBAŞ LİSTESİ VE DEĞER TAKDİRİ

Salon: [] kişilik koltuk takımı ([MARKA], [durum], takdir değeri [] TL) — TV ünitesi ([]) — [] inç televizyon ([MARKA/MODEL], seri no [], [] TL) — yemek masası ve [] sandalye ([] TL)

Mutfak: buzdolabı ([MARKA/MODEL], seri no [], [] TL) — çamaşır makinesi ([] TL) — bulaşık makinesi ([] TL) — fırın ve ocak ([] TL) — mikrodalga ([] TL)

Yatak odası: [] karyola ve yatak ([] TL) — gardırop ([] TL) — komodin [] adet

Diğer: klima ([MARKA], [] BTU, [] TL) — kombi ([MARKA], seri no []) — perdeler ([] TL) — [] adet anahtar

Toplam takdir değeri: [] TL. Liste iki sayfadan oluşur, her sayfa paraflanmıştır.

EK 2 — TAHLİYE HASAR TESPİT TUTANAĞI (TAHLİYEDE DOLDURULUR)

Tahliye tarihi: [] — Kontrol eden taraflar: []

Eksik eşya: [] — Hasarlı eşya ve hasarın tanımı: [] — Uzlaşılan bedel: [] TL

Sayaç endeksleri: elektrik [] su [] doğalgaz [] — Teslim edilen anahtar sayısı: []

Güvenceden mahsup edilecek tutar: [] TL — İade edilecek tutar: [] TL — İade tarihi: []

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.