

KİRA SÖZLEŞMESİ EK PROTOKOLÜ (SÜRE UZATMA, BEDEL GÜNCELLEME VE KİRACI DEĞİŞİKLİĞİ)

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

Asıl sözleşme	[GG.AA.YYYY] tarihli, [adres] için düzenlenmiş kira sözleşmesi
Kiraya veren	[AD SOYAD] — T.C. Kimlik No: []
Mevcut kiracı	[AD SOYAD] — T.C. Kimlik No: []
Yeni kiracı (devir varsa)	[AD SOYAD] — T.C. Kimlik No: [] — Adres: []
Protokol tarihi	[GG.AA.YYYY]
Protokolün konusu	[Süre uzatma] [Kira bedeli güncelleme] [Demirbaş listesi güncelleme] [Kiracı değişikliği] — uygulananlar işaretlenir

SÖZLEŞME HÜKÜMLERİ

Madde 1 — Protokolün konusu ve asıl sözleşmeyle ilişkisi

Taraflar, aralarındaki [GG.AA.YYYY] tarihli kira sözleşmesinde aşağıdaki değişiklikleri yapmak konusunda anlaşmışlardır. Bu protokol asıl sözleşmenin eki ve ayrılmaz parçasıdır; protokolde değiştirilmeyen bütün hükümler aynen yürürlükte. Protokol ile asıl sözleşme arasında çelişki olursa bu protokol uygulanır.

Madde 2 — Süre uzatımı

Asıl sözleşmenin [GG.AA.YYYY] olan bitiş tarihi, aynı koşullarla [GG.AA.YYYY] tarihine kadar uzatılmıştır. Uzatılan sürenin sonunda konut ve çatılı işyeri kiralarda sözleşmenin kanun gereği birer yıl uzamasına ilişkin hükümler uygulanmaya devam eder; kiraya verenin sürenin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı bulunmadığını taraflar bilmektedir.

Madde 3 — Kira bedelinin güncellenmesi

[GG.AA.YYYY] tarihinden itibaren aylık kira bedeli [] TL olarak uygulanacaktır. Taraflar, bu artışın bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını aşmadığını [beyan eder] / [kira ilişkisinin başlangıcından beş yıl geçmiş olduğundan bedelin emsal ve rayiç gözetilerek karşılıklı anlaşmayla belirlendiğini beyan eder]. Kira bedelinin belirlenmesi dışında kiracı aleyhine hiçbir değişiklik yapılmamıştır.

Madde 4 — Kiracı değişikliği (kira ilişkisinin devri)

Kiraya verenin yazılı rızasıyla mevcut kiracı [AD SOYAD], asıl sözleşmeden doğan kira ilişkisini [GG.AA.YYYY] tarihinden itibaren yeni kiracı [AD SOYAD]'a devretmiştir. Yeni kiracı, asıl sözleşme ve bu protokolde kiracıya ait bütün hak ve borçları üstlenir. Devreden kiracı, devir tarihine kadar doğmuş borçlardan sorumlu kalmaya devam eder; devir tarihinden sonraki borçlardan [konut kirasında] kurtulur. İşyeri kirasında devreden kiracı, asıl sözleşmenin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumludur.

Devreden kiracının yatırdığı güvence bedeli, taraflar arasında [devralan kiracıya devredilmiştir / devredene iade edilmiş, devralan yeni güvence yatırmıştır]. Devreden kiracı, kiralananı devralan kiracıya Ek 1'deki tutanakla teslim etmiştir; bu teslim, kiraya verene karşı geri verme yerine geçer.

Madde 5 — Demirbaş listesinin güncellenmesi

Asıl sözleşmenin demirbaş listesi Ek 2'deki güncel listeyle değiştirilmiştir. Listedен çıkarılan eşya [kiraya veren tarafından geri alınmıştır / kiracı tarafından bedeli ödenmiştir]; listeye eklenen eşya kiraya verenin mülkiyetinde kalır ve kira bedeline dâhildir.

Madde 6 — Diğer değişiklikler

[Ödeme günü / banka hesabı / iletişim adresi / kullanım amacı / evcil hayvan hükmü / tebligat adresi] asıl sözleşmede şu şekilde değiştirilmiştir: []. Kira bedelinin belirlenmesi dışında kalan hiçbir değişiklik kiracı aleyhine sonuç doğurmaz; aksi hâlde ilgili hüküm asıl sözleşmedeki hâliyle uygulanır.

Madde 7 — Kefil ve üçüncü kişilerin durumu

Asıl sözleşmede kefil varsa, bu protokolle kefilin sorumluluğunu artıran değişiklikler (bedel artışı, süre uzatımı, kiracı değişikliği) kefilin kanunda öngörülen şekle uygun yazılı onayı olmadan kefile karşı hüküm doğurmaz. Kefilin onayı, gerekiyorsa eşinin rızasıyla birlikte Ek 3'te alınmıştır.

Madde 8 — Damga vergisi

Gerçek kişiler arasındaki konut kiralalarında bu protokol damga vergisinden istisnadır. İşyeri kiralalarında, süre uzatımı ile bedel artışı sebebiyle asıl sözleşmede öngörülmemeyen kira tutarı üzerinden binde 1,89 oranında damga vergisi hesaplanır ve [kiracı] tarafından ödenir.

Madde 9 — Yürürlük ve nüsha

Dokuz maddeden oluşan bu protokol, imzalandığı [GG.AA.YYYY] tarihinde yürürlüğe girer; [kiracı değişikliği varsa üç, aksi hâlde iki] nüsha düzenlenmiş ve taraflarca imzalanmıştır. Asıl sözleşmenin bir örneği protokole eklenmiştir.

EK 1 — DEVİR TESLİM TUTANAĞI (KİRACI DEĞİŞİKLİĞİNDE)

Teslim tarihi: [] — Kiralananın durumu: [] — Sayaç endeksleri: elektrik [] su [] doğalgaz [] — Anahtar sayısı: []

Devreden kiracının bildirdiği hasar/eksiklik: [] — Kiraya verenin beyanı: []

EK 2 — GÜNCEL DEMİRBAŞ LİSTESİ

[Eşya — marka — durum — takdir değeri]

EK 3 — KEFİLİN ONAYI

Asıl sözleşmedeki kefaletimin bu protokolle yapılan [süre uzatımı / bedel artışı / kiracı değişikliği] bakımından da devam etmesini; sorumlu olacağım azami miktarın [KEFİL EL YAZISIYLA] TL olduğunu, kefalet tarihinin [KEFİL EL YAZISIYLA] olduğunu ve müteselsil kefil sıfatımı el yazımla beyan ederim.

Kefilin ve varsa eşinin adı soyadı, tarih ve imzası: []

KİRAYA VEREN

MEVCUT KİRACI

YENİ KİRACI (devir varsa)

Ad Soyad:

Ad Soyad:

Ad Soyad:

İmza:

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.