

# KİRA SÖZLEŞMESİ

Düzenleme Tarihi: ..... / ..... / 20.....

## TARAFLAR

### KİRAYA VEREN (Ev Sahibi)

Ad Soyad: .....

T.C. Kimlik No: .....

Adres: .....

### KİRACI

Ad Soyad: .....

T.C. Kimlik No: .....

Adres: .....

## KİRALANAN TAŞINMAZ

Adres: .....

Oda Sayısı: ..... Kat: ..... Daire No: .....

Kullanım Amacı: ☐ Konut ☐ İşyeri

## KİRA SÜRESİ VE BEDELİ

Kira Başlangıç Tarihi: ..... / ..... / 20.....

Kira Bitiş Tarihi: ..... / ..... / 20.....

Aylık Kira Bedeli: ..... TL

Ödeme Günü: Her ayın ..... 'inde / 'ünde

Ödeme Şekli: ☐ Banka Havalesi ☐ Elden ☐ Diğer: .....

Depozito (Güvence Bedeli): ..... TL

## SÖZLEŞME HÜKÜMLERİ

### MADDE 1 - KİRA BEDELİNİN ÖDENMESİ

Kiracı, kira bedelini her ayın belirtilen gününde peşin olarak kiraya verenin bildireceği banka hesabına ödeyecektir. Kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde kiracı temerrüde düşmüş sayılır. Kiraya veren, Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesi uyarınca kiracıya yazılı ihtarla bulunarak 30 gün içinde ödeme yapılmasını isteyebilir.

## **MADDE 2 - KİRA BEDELİNİN ARTIRILMASI**

Kira bedeli, her yıl kira başlangıç tarihinin yıl dönümünde, bir önceki kira yılının on iki aylık TÜFE (Tüketici Fiyat Endeksi) ortalamasındaki değişim oranını geçmemek koşuluyla artırılacaktır (TBK m. 344). Taraflar aksini kararlaştırmış olsa dahi yasal sınırı aşan artış oranı uygulanamaz.

## **MADDE 3 - DEPOZİTO (GÜVENCE BEDELİ)**

Kiracı, sözleşme imzasında belirtilen depozito bedelini kiraya verene teslim edecektir. Depozito, kiralananın sözleşmeye uygun olarak tahliye edilmesi ve kiracının borçsuz olması halinde iade edilir. Kiraya veren, kiracının borçları veya hasarlar için depozitodan kesinti yapabilir (TBK m. 342).

## **MADDE 4 - KİRALANANIN TESLİMİ VE KULLANIMI**

Kiralanan, sözleşmede belirtilen kullanım amacına uygun olarak kullanılacaktır. Kiracı, kiralananı özenle kullanmak ve komşulara saygı göstermekle yükümlüdür (TBK m. 316). Kiracı, kiraya verenin yazılı izni olmaksızın kiralananın tamamını veya bir kısmını başkasına devredemez ya da alt kiraya veremez.

## **MADDE 5 - BAKIM VE ONARIM**

Kiralananın olağan kullanımından kaynaklanan küçük onarımlar (musluk contası, ampul, sigorta vb.) kiracıya aittir. Yapısal onarımlar, tesisat arızaları ve doğal yıpranmadan kaynaklanan tamirler kiraya verene aittir (TBK m. 317). Kiracı, acil onarım gerektiren durumlarda kiraya vereni derhal bilgilendirmekle yükümlüdür.

## **MADDE 6 - KİRALANANIN İADESİ**

Kiracı, sözleşme süresinin sonunda kiralananı aldığı şekilde, olağan kullanımdan doğan yıpranmalar dışında, temiz ve hasarsız olarak kiraya verene teslim edecektir. Teslim sırasında taraflar birlikte durum tespiti yapacaktır.

## **MADDE 7 - AİDAT VE YAN GİDERLER**

Kiralananın kullanımına bağlı giderler (elektrik, su, doğalgaz, internet, aidat gibi) kiracıya aittir. Kiracı, apartman/site aidatını düzenli olarak ödeyecektir. Çatı, dış cephe, asansör gibi ortak alan bakım ve onarım giderleri kiraya verene aittir.

## **MADDE 8 - DEVİR VE ALT KİRA YASAĞI**

Kiracı, kiraya verenin yazılı izni olmaksızın kiralananı kısmen veya tamamen üçüncü bir kişiye devredemez, alt kiraya veremez veya kullanım hakkını başkasına bırakamaz (TBK m. 322).

## **MADDE 9 - FESİH VE TAHLİYE**

Belirli süreli kira sözleşmesi, süre sonunda kendiliğinden sona ermez; kiracı, sözleşme süresinin bitiminden en az 15 gün önce yazılı bildirimde bulunarak sözleşmeyi feshedebilir (TBK m. 347). Kiraya veren, ancak kanunda sayılan haklı sebeplerin varlığında tahliye davası açabilir.

#### **MADDE 10 - TEBLİGAT ADRESİ**

Taraflar, bu sözleşmede belirtilen adreslerini tebligat adresi olarak kabul ederler. Adres değişikliği yazılı olarak karşı tarafa bildirilmediği sürece, sözleşmedeki adrese yapılan tebligatlar geçerli sayılır.

#### **MADDE 11 - UYUŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜ**

Bu sözleşmeden doğan uyuşmazlıklarda, 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 18/B uyarınca dava açılmadan önce arabulucuya başvurulması zorunludur. Arabuluculukta anlaşma sağlanamaması halinde yetkili sulh hukuk mahkemesinde dava açılabilir; icra yoluyla tahliye talepleri bu şartın dışındadır.

#### **MADDE 12 - ÖZEL ŞARTLAR**

.....  
.....  
.....

İşbu sözleşme 2 (iki) nüsha olarak düzenlenmiş olup, taraflar sözleşme hükümlerini okuduklarını, anladıklarını ve kabul ettiklerini beyan ederek imzalamışlardır.

KİRAYA VEREN

KİRACI

Ad Soyad:

Ad Soyad:

(İmza)

(İmza)

*Bu şablon genel bilgilendirme amaçlıdır; somut duruma göre uyarlanmalıdır. Kaynak: mertkagancetin.com/kira-sozlesmesi-ornegi/*