



Kira Sözleşmesi

Madde 1 - Taraflar

Bir tarafta kiraya veren sıfatıyla [TARAF 1 ADI/ÜNVANI] (Bundan böyle "Kiraya Veren" olarak anılacaktır) ile diğ er tarafta kiracı sıfatıyla [TARAF 2 ADI/ÜNVANI] (Bundan böyle "Kiracı" olarak anılacaktır) arasında aşağıdaki şartlar dahilinde bu Kira Sözleşmesi ("Sözleşme") akdedilmiştir.

Kiraya Veren, bu Sözleşme'yi imzalamaya, taahhütü üzerinde tasarrufta bulunmaya ve kiraya vermeye tam yetkili olduğunu; taahhütünün paylı mülkiyete tabi olması halinde pay ve paydaş çoğunluğunun yazılı onayının alındığını beyan ve taahhüt eder. Birden fazla kiraya veren olması durumunda, tüm kiraya verenler mecburi dava arkadaşlığı ilkesi gereği birlikte hareket edeceklerini kabul ederler. Sözleşmeye sonradan kiralanacak eklenecek veya deşiecek ise bu durum yazılı bir ek protokol ile imza altına alınacaktır.

Madde 2 - Sözleşmenin Konusu ve Kullanım Amacı

Bu Sözleşme'nin konusu, mülkiyeti/tasarruf yetkisi Kiraya Veren'e ait olan [KİRALANAN TA'AHHÜT ALINMIŞ ADRES VE NİTELİK] adresindeki konut/çatılış yerinin ("Kiralanan") Kiracı'ya kiralanmasıdır.

Kiracı, basiretli bir tacir/kullanıcı gibi davranarak Kiralanan'ın mevcut fiziksel halini, imar durumunu ve hukuki statüsünü incelemiştir ve bu haliyle kabul etmiştir. Kiralanan'ın kullanım amacına uygun işyeri ruhsatı, çalışma izinleri ve benzeri idari izinlerin alınması yükümlülüğü tamamen Kiracı'ya ait olup, belediyeden veya idari kurumlardan kaynaklanan kısıtlamalardan, ruhsat alınamamasından veya iskan eksikliğinden Kiraya Veren sorumlu tutulamaz.

Madde 3 - Sözleşme Süresi

Sözleşme süresi [.../.../20..] tarihinde başlayacak olup, bitiş tarihi [.../.../20..]'dir. Sözleşme süresinin başlangıcı ve bitiş kesin takvim günlerine bağlanmamış olup, ödeme yapılması veya tesis kurulumu gibi belirsiz ifadelerle dayandırılmaz.

Emre
GÜRBÜZ
Avukat

+90(553) 616 66 25



Madde 4 - Kira Bedeli, Artı Oranı ve Ödeme ekli

Aylık kira bedeli [... TL] olarak belirlenmi tir.

Kira bedelleri, her ayın en geç 3. (üçüncü) günü mesai bitimine kadar Kiraya Veren'in [BANKA ADI], [IBAN NUMARASI] numaralı hesabına, ilgili ay belirtilerek (Örn: "2026 yılı Haziran ayı kira bedeli") pe in olarak ödenecektir.

Yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira artı oranı, bir önceki kira yılının Türkiye statistik Kurumu (TÜ K) tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) on iki aylık ortalamalara göre de i im oranını geçmemek kaydıyla belirlenecektir. Kanuni emredici sınırları a an artı oranları geçersizdir.

Kiracı tarafından kira bedelinin uyarlanması davası açılmı olması veya taraflar arasında ödeme konusunda ihtilaf bulunması, Kiracı'ya mevcut kira borcunu ödememe veya eksik ödeme hakkı vermez.

Madde 5 - Depozito (Güvence Bedeli)

Kiracı, Sözle me'nin imza tarihinde Kiraya Veren'e [... TL] depozito (güvence bedeli) ödemi tir.

Bu depozito bedeli, yalnızca Kiralanan'da meydana gelebilecek hasarlar için de il; aynı zamanda ödenmemi kira bedelleri, aidat borçları ve hor kullanma sonucu olu acak zararların mahsubu için de kullanılacaktır.

Sözle me sona erdi inde, Kiralanan'ın tahliyesi sonrası yapılacak kontrolde ola an kullanımdan kaynaklanan yıpranma ve eskimeler (ola an yıpranma payı) tazminat hesabından dü ülecek, bakiye bir borç veya zarar yoksa depozito iade edilecektir. Kiraya Veren'in tek taraflı düzenledi i fatura veya masraf dökümleri tek ba ına mahsup için yeterli delil te kil etmez.

Madde 6 - Kiralananın Teslimi, Tadilatlar ve Eski Hale Getirme

Kiracı, Kiralanan'ı ekte yer alan "Demirba ve Durum Tespit Tutana ı"nda belirtilen iyi ve i ler halde teslim almı tir. Hırsızlık, yangın veya mücbir sebepler dahil olmak üzere Kiralanan'ın korunmasından ve gözetiminden Kiracı sorumludur.

Kiracı, Kiraya Veren'in yazılı izni olmaksızın Kiralanan'da yapısal de i iklik yapamaz. Kiracı, Sözle me sonunda yapaca ı faydalı ve zorunlu masraflar ile tadilatlar için Kiraya Veren'den hiçbir bedel talep edemez ve bu masrafları kira bedelinden mahsup edemez. Kiraya Veren'in "eski hale getirme" tazminatı talep edebilmesi için Kiralanan'ın fiilen tahliye edilmi olması arttır.



Madde 7 - Temerrüt ve Muacceliyet

Kiracı'nın kira bedelini ödemediği halde, Kiraya Veren, Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesi uyarınca Kiracı'ya en az 30 (otuz) günlük yazılı ihtar süresi verecek ve bu süre içerisinde ödeme yapılmaması halinde sözleşmenin feshedileceğini açıkça bildirecektir. Kanunun öngördüğü bu yasal ihtar prosedürü işletilmeden doğrudan sözleşme feshedilemez.

Tacirler arası ticari kiralama söz konusu ise; Kiracı'nın üst üste 2 (iki) aya ait kira bedelini ödememesi halinde, o kira yılına ait muaccel olmayan diğer tüm kira bedelleri de muaccel hale gelecektir.

Madde 8 - Erken Tahliye, Sözleşmenin Feshi ve Anahtar Teslimi

Kiracı, Sözleşme süresi dolmadan Kiralanan'ı tahliye etmek isterse, bu durumu en az 2 (iki) ay önceden Kiraya Veren'e yazılı olarak (noter kanalıyla veya iadeli taahhütlü mektup ile) bildirmekle yükümlüdür. Bu fesih ihbar süresine uyulması halinde, sözleşme yazılı bu süre "makul süre" olarak kabul edilecek ve Kiracı'nın bu kalma süresine ilişkin tazminat sorumluluğu bu bildirim süresi (en fazla 2 aylık kira bedeli) ile sınırlı olacaktır.

Kira ilişkin kişinin sona ermesi ve Kiracı'nın kira ödeme yükümlülüğünün bitmesi için Kiralanan'ın fiilen boşaltılması yeterli değildir; anahtarın Kiraya Veren'e yazılı bir "Anahtar Teslim Tutanağı" ile bizzat teslim edilmesi zorunludur. Kiraya Veren'in anahtarı almaktan kaçınması halinde Kiracı, tevdi mahalli tayini yoluyla veya noter kanalıyla anahtarı teslim etmeli ve bu durumu derhal Kiraya Veren'e bildirmelidir. Bildirim yapılmadıkça sürece kira ödeme yükümlülüğü devam eder.

Birden fazla kiracının (mülterek kiracı) bulunması halinde, kiracılardan herhangi birinin sözleşmeyi sona erdirmesi, tahliye etmesi veya temerrüde düşmesi durumunda, kira sözleşmesi diğer kiracı(lar) için de kendiliğinden sona erecektir.

Madde 9 - Mücbir Sebepler

Sözleşmenin kurulmasından sonra tarafların kontrolü dışında gelişen mevzuat değişiklikleri, ithalat/ihracat yasakları, resmi kurumların faaliyet kısıtlamaları, salgın hastalık veya doğal afetler mücbir sebep sayılır. Mücbir sebebin ortaya çıkması durumunda etkilenen taraf, diğer tarafa derhal ve gecikmeksizin yazılı bildirimde bulunmak ve zararı azaltıcı önlemleri almakla yükümlüdür. Bildirim yükümlülüğünün ihmali, tazminat sorumluluğuna doğrudan sebep olur.



Madde 10 - Uyu mazlıkların Çözümü

bu Sözle me'den do acak alacak ve tazminat uyu mazlıklarının çözümünde [1/ İçer] Mahkemeleri ve cra Daireleri yetkilidir. Ancak, kira bedelinin tespiti ve tahliye süreçleri kamu düzenine ili kin oldu undan, bu konular tahkim veya arabuluculuk artı kapsamı dı ındadır.

bu Sözle me, 10 (on) madde ve [Sayfa Sayısı] sayfadan ibaret olup, taraflarca okunarak [.../.../20..] tarihinde iki nüsha olarak imzalanmı ve yürürlü e girmi tir.

Tarih: 27.05.2026

K RAYA VEREN

[TARAF 1 ADI/ÜNVANI]

(mza)

K RACI

[TARAF 2 ADI/ÜNVANI]

(mza)



Emre
GÜRBÜZ
Avukat

+90(553) 616 66 25