KİRA SÖZLEŞMESİ ÖRNEĞİ

Konut ve çatılı işyeri (dükkân, ofis, depo) için: özet tablo + genel şartlar + özel şartlar

Nasıl kullanılır?

• Köşeli parantezli [alanları] doldurun; işyeri ya da konut için uymayan seçeneği silin.
• Sözleşmeyi taraf sayısı kadar nüsha yazdırın; her sayfayı taraflar paraflasın, son sayfayı imzalasın.
• Kiralananın teslimdeki durumunu ve demirbaşları yazın; mümkünse fotoğraflarını tarihli olarak saklayın.
• Kira ödemesini banka havalesi ile ve açıklamaya dönem yazarak yapın; ödeme kanıtı olur.

Dikkat

• Yenilenen kira dönemlerinde kira artışı, bir önceki kira yılındaki tüketici fiyat endeksinin (TÜFE) on iki aylık ortalamasına göre değişim oranını geçemez (TBK m. 344).

• Konut ve çatılı işyerinde güvence (depozito) üç aylık kira bedelini aşamaz; para olarak verilirse kiraya verenin onayı olmadan çekilmemek üzere vadeli tasarruf hesabına yatırılır (TBK m. 342).

• Kiracı, belirli süreli sözleşmenin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmazsa sözleşme aynı koşullarla bir yıl uzar; kiraya veren süre bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez (TBK m. 347).

• Konut ve çatılı işyerinde fesih bildirimi yazılı yapılmalıdır (TBK m. 348). Kira ödenmezse kiracıya yazılı olarak en az otuz gün süre verilir (TBK m. 315).

• Kira sözleşmesi damga vergisine tabi olabilir; vergi ve stopaj (işyeri kirasında) için mali müşavirinize danışın.

Dayanak: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 299 (tanım), 315 (ödeme gecikmesi), 322 (alt kira), 339 (konut ve çatılı işyeri), 341 (kullanma giderleri), 342 (güvence), 344 (kira artışı), 347–348 (sona erme ve yazılı bildirim). İşletme Yönetim bir yazılım işletmesidir; avukat ya da mali müşavir değildir. Bu şablon örnek niteliğindedir, yukarıda adı geçen resmî mevzuattan (mevzuat.gov.tr) derlenmiştir ve hukuki danışmanlık yerine geçmez; bağlayıcı olan resmî metindir. Kullanmadan önce kendi işinize göre gözden geçirin, önemli bir uyuşmazlıkta bir avukata kontrol ettirin.

Ücretsiz şablon · İşletme Yönetim · isletmeyonetim.com — Gelir, gider ve tahsilatı programda takip edin, 250 kayda kadar ücretsiz.

KİRA SÖZLEŞMESİ

Kiralananın adresi	[Mahalle, cadde/sokak, no, daire, ilçe, il]
Kiralananın cinsi	[Konut / dükkân / ofis / depo]
Kiraya veren	[Ad soyad / unvan]
Kiracı	[Ad soyad / unvan]
Aylık kira bedeli	[.....] ₺ (yazıyla: [.....] Türk lirası)
Yıllık kira bedeli	[.....] ₺
Ödeme şekli ve günü	Her ayın [...]. gününe kadar, kiraya verenin [banka / IBAN: TR..] hesabına havale
Kiranın başlangıç tarihi	[..../..../.....]
Kira süresi	[1 (bir) yıl]
Güvence bedeli (depozito)	[.....] ₺ (en çok 3 aylık kira)
Kiralananın kullanım amacı	[Konut / ..... işyeri]
Kiralananın teslimdeki durumu	[Boyalı, temiz, tesisatı çalışır durumda / notlar]
Teslim edilen demirbaşlar	[Kombi, mutfak dolabı, klima, anahtar sayısı ...]

KİRAYA VEREN
Ad soyad / unvan: [.....]
T.C. kimlik / vergi no: [.....]
Adres: [.....]
Telefon / e-posta: [.....]

KİRACI
Ad soyad / unvan: [.....]
T.C. kimlik / vergi no: [.....]
Adres: [.....]
Telefon / e-posta: [.....]

Madde 1 — Konu
Kiraya veren, yukarıdaki tabloda adresi ve niteliği yazılı taşınmazı, tabloda belirtilen kullanım amacıyla ve bu sözleşmedeki şartlarla kiracıya kiralamıştır.

Madde 2 — Teslim
Kiralanan, tabloda yazılı durum ve demirbaşlarla [..../..../.....] tarihinde kiracıya teslim edilmiştir. Kiracı, sözleşme sona erdiğinde kiralananı olağan kullanımdan doğan yıpranma dışında aldığı durumda geri verir.

Madde 3 — Kira bedeli ve ödeme
Aylık kira bedeli tabloda yazılıdır ve her ayın belirtilen gününe kadar kiraya verenin banka hesabına ödenir. Ödeme açıklamasına ilgili dönem yazılır.

– Kira bedeli zamanında ödenmezse kiraya veren, kiracıya yazılı olarak en az otuz gün süre verip bu süre içinde ödenmemesi hâlinde sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir (TBK m. 315).

Madde 4 — Kira artışı
Yenilenen kira dönemlerinde kira bedeli, bir önceki kira yılındaki tüketici fiyat endeksinin on iki aylık ortalamasına göre değişim oranını geçmemek üzere [bu oranda / tarafların anlaştığı oranda] artırılır.

Madde 5 — Güvence bedeli
Kiracı, [.....] ₺ güvence bedelini kiraya verenin onayı olmadan çekilmemek üzere [banka adı] nezdinde vadeli tasarruf hesabına yatırır. Güvence, sözleşme sona erip kiralanan hasarsız ve borçsuz teslim edildiğinde kiracıya geri verilir.

Madde 6 — Kullanma ve ortak giderler
Elektrik, su, doğal gaz, internet gibi kullanma giderleri kiracıya aittir; kiracı abonelikleri kendi adına açtırır. Apartman aidatı ve ortak giderler [kiracıya / kiraya verene] aittir. Emlak vergisi kiraya verene aittir.

Madde 7 — Özenle kullanma ve bakım
Kiracı, kiralananı sözleşmeye uygun ve özenle kullanmak, komşulara saygı göstermekle yükümlüdür. Olağan kullanım için gerekli küçük temizlik ve bakım giderleri kiracıya, esaslı onarımlar (çatı, kolon, ana tesisat) kiraya verene aittir.

Ücretsiz şablon · İşletme Yönetim · isletmeyonetim.com — Gelir, gider ve tahsilatı programda takip edin, 250 kayda kadar ücretsiz.

Madde 8 — Değişiklik ve tadilat
Kiracı, kiraya verenin yazılı izni olmadan kiralananda yenilik ya da değişiklik yapamaz. İzinle yapılan değişikliklerin sözleşme sonunda nasıl bırakılacağı izin yazısında belirtilir.

Madde 9 — Alt kira ve devir
Kiracı, kiraya verenin yazılı rızası olmadıkça kiralananı başkasına kiralayamaz, kullanım hakkını devredemez (TBK m. 322).

Madde 10 — Süre ve sona erme
Kira süresi tabloda yazılıdır. Kiracı süre bitiminden en az on beş gün önce yazılı bildirimde bulunmazsa sözleşme aynı koşullarla bir yıl uzar. Taraflar arasındaki fesih bildirimleri yazılı yapılır.

Madde 11 — Tahliye ve teslim
Kiracı, sözleşme sona erdiğinde kiralananı anahtarlarıyla birlikte teslim eder ve kullanma giderlerinin kapatıldığını gösteren belgeleri verir. Teslim, tarafların imzaladığı bir teslim tutanağı ile yapılır.

Madde 12 — Tebligat
Tarafların yukarıda yazılı adresleri tebligat adresidir. Adres değişikliği karşı tarafa yazılı bildirilmedikçe eski adrese yapılan bildirim geçerlidir.

Madde 13 — Özel şartlar
[Evcil hayvan, tabela, çalışma saatleri, otopark, sigorta gibi taraflarca kararlaştırılan özel şartlar buraya yazılır. Kiracı aleyhine kanuna aykırı şartlar geçersizdir.]

Madde 14 — Uyuşmazlık
Bu sözleşmeden doğan uyuşmazlıklarda [kiralananın bulunduğu yer] mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

İşbu sözleşme 14 maddeden ibaret olup [..../..../.....] tarihinde [şehir]'de 3 nüsha olarak düzenlenmiş, okunarak imza altına alınmıştır.

KİRAYA VEREN	**KİRACI**	**KEFİL (varsa)**
Ad soyad / unvan	Ad soyad / unvan	Ad soyad / unvan
İmza / kaşe	İmza / kaşe	İmza / kaşe

Ücretsiz şablon · İşletme Yönetim · isletmeyonetim.com — Gelir, gider ve tahsilatı programda takip edin, 250 kayda kadar ücretsiz.