

Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi Örneği 2026

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu esas alınarak hazırlanmış genel taslak

Kullanım notu: Bu metin konut ve çatılı işyeri kiralari için genel bir örnektir. Tarla ve diğer ürün kiralari, turizm amaçlı kısa süreli kiralama, kamu taşınmazlari ve özel nitelikli işyeri kiralari için aynı metin doğrudan kullanılmamalıdır. Somut taşınmazın durumu ile tarafların ihtiyaçlarına göre uyarılama yapılmalıdır.

1 Taraf Bilgileri

Kiraya veren	Adı ve soyadı veya unvanı:
Kimlik veya vergi no	
Adres	
Telefon ve e-posta	
Kiracı	Adı ve soyadı veya unvanı:
Kimlik veya vergi no	
Adres	
Telefon ve e-posta	

2 Kiralanan Taşınmaz

Açık adres	İl: İlçe: Mahalle:
Adres devamı	Cadde veya sokak: Bina no: Daire no:
Tapu bilgisi	Ada: Parsel: Bağımsız bölüm: (varsa)
Kullanım amacı	Konut / Çatılı işyeri / Diğer:
Teslim durumu	Boş / Eşyalı / Demirbaş listesi ekte
Anahtar teslim tarihi	 / / 20.....

3 Kira Süresi ve Kira Bedeli

Başlangıç tarihi	 / / 20.....
Süre	 ay / yıl
Aylık kira bedeli	Rakamla: TL Yazıyla:
Ödeme günü	Her ayın günü
Ödeme hesabı	Banka ve IBAN:
Açıklama	Ödemede ay ve kiralanan adresi belirtilecektir.

1. Kiracı kira bedelini yukarıdaki banka hesabına öder. Elden ödeme yapılması hâlinde kiraya veren tarih ve tutarı gösteren yazılı belge verir.
2. Yenilenen kira döneminde uygulanacak artış, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesindeki sınırı aşamaz. Tarafların kararlaştırdığı daha düşük oran varsa o oran uygulanır.
3. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kira bedelinin geç ödenmesi sebebiyle ceza koşulu uygulanacağı veya sonraki kira bedellerinin tamamının muaccel olacağı yönündeki kayıtlar geçersizdir.

4 Güvence Bedeli

Güvence tutarı	 TL
Güvence türü	Para / Kıymetli evrak / Diğer:
Banka bilgisi	

4. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında güvence tutarı üç aylık kira bedelini aşamaz. Para veya kıymetli evrak kararlaştırılmışsa güvence, Türk Borçlar Kanunu'nun 342. maddesine uygun biçimde bankada tutulur.

5 Teslim ve Demirbaşlar

5. Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli durumda teslim eder ve sözleşme süresince bu durumda bulundurur.
6. Taraflar taşınmazın mevcut durumunu, sayaç değerlerini, anahtar sayısını ve görülebilen eksikleri teslim tutanağına yazar. Fotoğraflar tarih belirtilerek tutanağa eklenebilir.

Elektrik sayacı	No: İlk endeks:
-----------------	-----------------------------

Su sayacı	No: İlk endeks:
Doğal gaz sayacı	No: İlk endeks:
Teslim edilen anahtar	 adet
Demirbaşlar	Ekli demirbaş ve teslim tutanağında gösterilmiştir.

6 Kullanım Giderleri ve Onarım

7. Kiracı, kiralananı sözleşmedeki kullanım amacına uygun ve özenli biçimde kullanır. Aynı taşınmazda yaşayanlara ve komşulara gerekli saygıyı gösterir.
8. Elektrik, su, doğal gaz, internet ve olağan kullanımdan doğan ortak giderler kiracıya aittir. Taşınmazın mülkiyetinden doğan vergi ve zorunlu yükümlülükler, kanunda veya sözleşmede geçerli biçimde aksi kararlaştırılmadıkça kiraya verene aittir.
9. Kiracı olağan kullanım için gerekli temizlik ve bakım giderlerini karşılar. Esaslı onarım ile kiralananın kullanıma elverişli durumda tutulmasına ilişkin yükümlülükler kanunun emredici hükümleri saklı kalmak üzere kiraya verene aittir.
10. Kiracı, kiralanda ortaya çıkan önemli ayıp veya onarım ihtiyacını gecikmeden kiraya verene bildirir. Acil durumlarda zararın büyümesini önlemek için makul önlemleri alır.

7 Alt Kira Devir ve Değişiklik

11. Kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiraya verenin yazılı rızası olmadan kiralananı tamamen veya kısmen alt kiraya veremez ve kullanım hakkını devredemez.
12. Kiracı, kiraya verenin yazılı rızası olmadan kiralanda yapısal değişiklik yapamaz. Yazılı izin verilmişse değişikliğin niteliği, gideri ve sözleşme sonunda eski hâle getirme şartı ayrıca kararlaştırılır.

8 Sözleşmenin Sona Ermesi ve İade

13. Konut ve çatılı işyeri kiralalarında belirli sürenin dolması, kiraya verene tek başına tahliye hakkı vermez. Bildirim, dava ve tahliye şartlarında Türk Borçlar Kanunu'nun emredici hükümleri uygulanır.
14. Kiracı, kiralananı sözleşme süresine veya fesih dönemine uymadan geri verirse Türk Borçlar Kanunu'nun 325. maddesindeki makul süre ve yeni kiracı hükümleri uygulanır.
15. Sözleşme sona erdiğinde kiracı, olağan kullanımdan doğan eskime hariç olmak üzere kiralananı ve teslim aldığı demirbaşları teslim tutanağıyla iade eder. Anahtar teslimi yazılı belgeye bağlanır.

16. Tahliye taahhüdü verilecekse kiralananın tesliminden sonra, ayrı ve gerçek tarihli bir belge olarak düzenlenir. Boş tarihli veya kira sözleşmesiyle aynı anda alınan matbu kayıt, uyumsuzluk ve geçersizlik riski taşır.

9 Bildirimler

17. Tarafların yukarıda yazılı adresleri iletişim adresidir. Kanunun yazılı veya nitelikli şekil aradığı bildirimler, ilgili şekil şartına uygun olarak yapılır. Adres değişikliği gecikmeden diğer tarafa bildirilir.

18. Uyumsuzluklarda kanunen görevli ve yetkili mahkeme ile icra daireleri esas alınır. Bu sözleşme, kanunun emredici görev ve yetki kurallarını değiştirmez.

10 Özel Koşullar

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.

11 Kefalet Hakkında Uyarı

Kefil kullanılacaksa kefaletin azami tutarı, tarihi ve türü Türk Borçlar Kanunu'nun 583. maddesine uygun biçimde kefilin el yazısıyla belirtilmelidir. Kanundaki istisnalar dışında eşin yazılı rızası da aranır. Yalnızca sözleşmenin altına 'kefil' imzası atılması her durumda geçerli kefalet doğurmaz.

12 Ekler

- ☐ Teslim ve demirbaş tutanağı
- ☐ Sayaç ve anahtar teslim listesi
- ☐ Taşınmazın teslim tarihindeki fotoğrafları
- ☐ Varsa yetki belgesi veya vekâletname
- ☐ Varsa ayrı kefalet belgesi

13 İmza

Taraflar, bu sözleşmeyi ve eklerini okuyup anladıklarını, boş bırakılmaması gereken alanların doldurulduğunu ve birer nüsha teslim aldıklarını kabul ederek / / 20..... tarihinde imzalamıştır.

Kiraya Veren	Kiracı
Ad soyad ve imza	Ad soyad ve imza

Hukuki bilgilendirme: Bu örnek genel bilgi verir ve somut olaya özgü hukuki görüş yerine geçmez. Özel şartlar, tarafların sıfatı, taşınmazın kullanım amacı ve teslim koşulları değerlendirilmeden matbu metin imzalanmamalıdır.