

# KONUT KİRA SÖZLEŞMESİ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümlerine uygun örnek sözleşme (2026)

## 1. Taraflar

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Kiraya verenin adı soyadı |  |
| T.C. kimlik no            |  |
| Adresi                    |  |
| Telefon / e-posta         |  |
| Kiracının adı soyadı      |  |
| T.C. kimlik no            |  |
| Adresi (tebligat)         |  |
| Telefon / e-posta         |  |

## 2. Kiralanan ve Kira Koşulları

|                                   |                                    |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| Kiralananın açık adresi           |                                    |
| İl / ilçe / mahalle               |                                    |
| Ada / parsel / bağımsız bölüm no  |                                    |
| Cinsi                             | Konut (daire / müstakil ev)        |
| Kullanım amacı                    | Konut                              |
| Kira başlangıç tarihi             |                                    |
| Kira süresi                       | 1 (bir) yıl                        |
| Aylık kira bedeli (rakam ve yazı) |                                    |
| Yıllık kira bedeli                |                                    |
| Ödeme günü                        | Her ayın ..... günü                |
| Ödeme şekli / IBAN                |                                    |
| Güvence (depozito) bedeli         | En fazla üç aylık kira bedeli      |
| Kiralananın teslim durumu         | Boyalı / boyasız, eşyalı / eşyasız |

## 3. Genel Şartlar

- Kiralanan yalnızca konut olarak kullanılır. Kiracı, kiraya verenin yazılı izni olmadan kiralananı başka bir amaçla kullanamaz.
- Kiracı, aylık kira bedelini her ayın yukarıda yazılı gününe kadar kiraya verenin bildirdiği banka hesabına öder. Ödeme açıklamasında kiralananın adresi ve ilgili ay belirtilir.
- Yenilenen kira dönemlerinde kira bedeli, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek üzere artırılır (TBK m.344).
- Kiracı, sözleşmede yazılı güvence bedelini kiraya verenin onayı olmadan çekilmemek üzere vadeli bir tasarruf hesabına yatırır. Güvence bedeli üç aylık kira bedelini aşamaz (TBK m.342).
- Elektrik, su, doğalgaz, internet gibi kullanma giderleri ile apartmanın olağan işletme giderleri (aidat) kiracıya; demirbaş ve yatırım niteliğindeki ortak giderler ile emlak vergisi kiraya verene aittir.
- Kiracı, kiralananı özenle kullanmak, binada oturanlara ve komşulara saygı göstermekle yükümlüdür (TBK m.316).
- Kiracı, kiralananı kiraya verenin yazılı izni olmadan başkasına kiralayamaz, kullanım hakkını devredemez (TBK m.322, m.323).

8. Kiralananın olağan kullanımı için gerekli küçük temizlik ve bakım giderleri kiracıya, esaslı onarımlar ile ayıpların giderilmesi kiraya verene aittir (TBK m.301, m.317).
9. Kiracı, kiraya verenin yazılı izni olmadan kiralanda yenilik ve değişiklik yapamaz (TBK m.321).
10. Kiraya veren, bakım, satış veya yeniden kiralama amacıyla, önceden makul bir süre haber vererek kiralananı gezdirme ve inceleme hakkına sahiptir (TBK m.319).
11. Kiracı, belirli süreli sözleşmenin bitiminden en az on beş gün önce yazılı bildirimde bulunmazsa sözleşme aynı koşullarla bir yıl uzamış sayılır (TBK m.347).
12. Fesih bildirimleri yazılı yapılır (TBK m.348). Kiralanan aile konutu olarak kullanılıyorsa kiracı, eşinin açık rızası olmadan sözleşmeyi feshedemez (TBK m.349).
13. Kiracı, sözleşme sona erdiğinde kiralananı teslim aldığı durumda geri verir. Olağan kullanımdan doğan yıpranmalardan sorumlu değildir (TBK m.334).
14. Tarafların yukarıda yazılı adresleri tebligat adresidir. Adres değişikliği karşı tarafa yazılı bildirilmedikçe eski adrese yapılan tebligat geçerlidir.
15. Bu sözleşmeden doğan uyuşmazlıklarda kiralananın bulunduğu yer mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir. Kanunun öngördüğü hâllerde dava açılmadan önce arabulucuya başvurulur.

#### 4. Özel Şartlar

1. ....
2. ....
3. ....

#### 5. Demirbaş Listesi

| Eşya / demirbaş | Adet ve durumu |
|-----------------|----------------|
| .....           |                |
| .....           |                |
| .....           |                |

#### 6. Müteselsil Kefil

Kefilin adı soyadı, T.C. kimlik no ve adresi: .....

**Kefil, aşağıdaki bölümü kendi el yazısıyla doldurmalıdır (TBK m.583):** "Bu sözleşmeden doğan borçlardan ..... TL'ye kadar müteselsil kefil olarak sorumluyum." Tarih: ...../...../20.....

El yazısı: .....

Evli kefil için eşin yazılı rızası (TBK m.584): Adı soyadı ve imzası: .....

#### 7. İmzalar

Bu sözleşme ...../...../20..... tarihinde iki nüsha olarak düzenlenmiş ve taraflarca okunarak imzalanmıştır.

**KİRAYA VEREN**

**KİRACI**

**MÜTESELSİL KEFİL**

Ad soyad / İmza

Ad soyad / İmza

Ad soyad / İmza

Bilgi: Bu belge genel bilgilendirme amacıyla hazırlanmış bir örnektir. Kiralanana ve taraflara özgü durumlar için sözleşmeyi imzalamadan önce hukuki destek almanız önerilir.