

# KİRA SÖZLEŞMESİ ŞABLONU

Konut ve İşyeri için 2026 Yılı Standart Şablonu

## ⚠️ Önemli Bilgilendirme

Bu şablon, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri dikkate alınarak hazırlanmıştır. 17 Ekim 2024 tarihli 328 seri no.lu Tebliğ ile kira ödemelerinde banka kanalı tutar sınırı kaldırıldığı için 4. madde güncellenmiştir. Sözleşmeye özel hükümler eklemek istemeniz halinde bir avukata danışmanız önerilir.

Şablon 3 bölümden oluşur: (1) Konut Kira Sözleşmesi, (2) İşyeri Kira Sözleşmesi, (3) Anahtar Teslim Tutanağı. Hangisini kullanacaksanız diğer sayfaları silebilirsiniz.

# KİRA SÖZLEŞMESİ

## (Konut İçin)

Tapu Dairesi	
Mahalle	
Cadde / Sokak	
Numarası	
Kiralananın Cinsi	
Kiraya Veren (Ad-Soyad)	
Kiraya Verenin T.C. Kimlik No	
Kiraya Verenin Adresi	
Kiracı (Ad-Soyad)	
Kiracının T.C. Kimlik No	
Kiracının Adresi	
Kira Başlangıç Tarihi	
Kira Süresi	
Aylık Kira Bedeli	
Yıllık Kira Bedeli	
Kira Bedelinin Ödeme Şekli	
Depozito (Güvence) Bedeli	
Kiralananın Kullanım Şekli	
Kiralananın Durumu	
Kiralananla Birlikte Teslim Edilen Demirbaşlar	

.....  
Kiraya Veren.....  
Kiracı.....  
Kefil

### GENEL KOŞULLAR

- Kiracı, kiralananı özenle kullanmak zorundadır.
- Kiracı, kiralanda ve çevrede oturanlara iyi niyet kuralları içinde davranmaya zorunludur.
- Kiracı, kiralananı kısmen veya tamamen üçüncü kişilere kiralayamaz, alt kiraya veremez; devir ve temlik edemez.
- Kiracı, kiralayanın yazılı izni olmadıkça, kiralanda değişiklik yapamaz; aksi halde, doğacak zararı karşılamak zorundadır.
- Üçüncü kişilerin kiralanan üzerinde hak iddia etmeleri halinde, kiracı, durumu derhal kiralayana haber vermek zorundadır.
- Kiracı, kiralanda yapılması gereken onarımları, derhal kiralayana bildirmek zorundadır; aksi halde doğacak zarardan sorumludur.

7. Kiracı, kat malikleri kurulunca kendisine tebliğ edilen hususları, kiralayana haber vermek zorundadır.
8. Kiracı, kat malikleri kurulu kararı uyarınca, yapılması gereken işlere izin vermek zorundadır.
9. Kiracı, kiralananındaki onarımlara katlanmak ve kiralananındaki olağan kullanımdan dolayı yapılması gereken onarımları yapmak/yaptırmak ve giderlerini karşılamak zorundadır.
10. Kiralananın mülkiyet hakkından doğan vergileri kiralayana, kullanımdan doğan vergi, resim ve harçları kiracıya aittir. Uyuşmazlık halinde yerel örf ve adetler uygulanır.
11. Kiracı, kira sözleşmesinin sonunda, kiralananı aldığı şekilde, kiralayana teslim etmek zorundadır. Keza kiralananla birlikte teslim edilen demirbaşlar da alındığı şekilde, kiralayana teslim edilmediği takdirde, oluşan hasarların bedelinin kiralayana ödenmesi veya eski hale getirilmesi zorunludur.
12. Kiralananın iyi ve kullanılmaya elverişli halde teslim edildiği asıldır. Aksi durum kiracı tarafından ispatlanmak zorundadır. Kiralananın normal kullanımından dolayı ortaya çıkacak yıpranma ve eksikliklerden dolayı kiracı sorumlu değildir.
13. Kiracı, kira sözleşmesinin sona ermesi veya satılığa çıkartılması halinde, kiralananın gezilmesine ve incelenmesine izin vermek zorundadır.
14. Kiralananın boşaltılması/tahliyesi gerektiği hallerde, kiralananın boşaltılmaması durumunda ortaya çıkacak zararlardan dolayı kiracı sorumlu olacaktır.
15. Kiracı, kendisi veya birlikte oturanların sağlığı için ciddi tehlike oluşturmayan kusurlardan dolayı, kiralanayı teslim almaktan kaçınmaz, sözleşmeyi bozamaz ve kiradan indirim talebinde bulunamaz.
16. Kiracı, kiralananı yaptığı faydalı ve lüks şeylerin bedelini kiralayandan isteyemez ve sözleşme bitiminde bunları kiralayana teslim etmek zorundadır.
17. Kiracı, kiralananın yazılı olurlarını almak ve giderleri kendisine ait olmak üzere, genel anten, uydu anteni, kablo televizyon gibi donanımları yaptrabilir.
18. İşbu kira sözleşmesinde yer almayan hususlar hakkında 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri geçerlidir.

.....  
**Kiraya Veren**

.....  
**Kiracı**

.....  
**Kefil**

### ÖZEL KOŞULLAR

1. Kiralanan alt kiraya verilemez, ortak alınamaz; devir ve temlik edilemez.
2. Kiralanan, mesken (konut) dışında herhangi bir amaçla kullanılamaz.
3. Kiralananın, kiracı, eşi ve çocuklarının dışında kimse kalamaz.
4. Kira bedelleri, her ayın ..... günü akşamına kadar, kiraya verenin ..... bankası, ..... şubesindeki ..... numaralı hesabına yatırılacaktır. 17 Ekim 2024 tarihli 328 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca tüm kira ödemeleri tutarına bakılmaksızın banka veya PTT üzerinden yapılmak zorundadır. Elden yapılan ödemeler özel usulsüzlük cezasına tabi olabilir. Bir ayın kira parasının ödenmemesi halinde dönem sonuna kadar işleyecek kira paralarının tümü muacceliyet kazanacaktır.
5. Kiralananın kapıcı/kaloriferci ücreti, yakıt, su, elektrik, doğalgaz ve genel giderleri kiracı tarafından ödenecektir.
6. Kapılar, pencereler, sıhhi tesisat araçları sağlam, tam ve kullanılmaya elverişli olarak teslim edilmiştir.
7. Kiracı, kiralananı özenle kullanacak; kiraya veren de gerekli onarımları, kiracının uyarısından itibaren on gün içinde — teknik olanaksızlıklar hariç — yaptracaktır.
8. Kiracı, elektrik, su ve doğalgaz aboneliklerini kendi adına yaptracak, sözleşme sonunda hesabı kestirerek, buna ilişkin makbuz fotokopilerini kiraya verene verecektir.
9. Depozito (güvence) bedeli olarak alınan tutar, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu madde 342 uyarınca en fazla üç aylık kira bedeli kadar olabilir; sözleşmenin sona ermesi halinde kiraya veren tarafından kiracıya iade edilecektir.
10. Sözleşmeden doğacak uyuşmazlıklardan dolayı, ..... Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkili olacaktır.

İşbu, on sekiz genel ve on özel koşuldan oluşan sözleşmeyi, hür iradelerimizle iki nüsha olarak imzaladık.

Tarih: ..... / ..... / .....

.....  
**Kiraya Veren**

.....  
**Kiracı**

.....  
**Kefil**

# KİRA SÖZLEŞMESİ

## (İşyeri İçin)

Tapu Dairesi	
Mahalle	
Cadde / Sokak	
Numarası	
Kiralananın Cinsi	
Kiraya Veren (Ad-Soyad)	
Kiraya Verenin T.C. Kimlik No	
Kiraya Verenin Adresi	
Kiracı (Ad-Soyad)	
Kiracının T.C. Kimlik No	
Kiracının Adresi	
Kira Başlangıç Tarihi	
Kira Süresi	
Aylık Kira Bedeli	
Yıllık Kira Bedeli	
Kira Bedelinin Ödeme Şekli	
Depozito (Güvence) Bedeli	
Kiralananın Kullanım Şekli	
Kiralananın Durumu	
Kiralananla Birlikte Teslim Edilen Demirbaşlar	

.....  
Kiraya Veren.....  
Kiracı.....  
Kefil

### GENEL KOŞULLAR

- Kiracı, kiralananı özenle kullanmak zorundadır.
- Kiracı, kiralanda ve çevrede oturanlara iyi niyet kuralları içinde davranmaya zorunludur.
- Kiracı, kiralananı kısmen veya tamamen üçüncü kişilere kiralayamaz, alt kiraya veremez; devir ve temlik edemez.
- Kiracı, kiralayanın yazılı izni olmadıkça, kiralanda değişiklik yapamaz; aksi halde, doğacak zararı karşılamak zorundadır.
- Üçüncü kişilerin kiralanan üzerinde hak iddia etmeleri halinde, kiracı, durumu derhal kiralayana haber vermek zorundadır.
- Kiracı, kiralanda yapılması gereken onarımları, derhal kiralayana bildirmek zorundadır; aksi halde doğacak zarardan sorumludur.

7. Kiracı, kat malikleri kurulunca kendisine tebliğ edilen hususları, kiralayana haber vermek zorundadır.
8. Kiracı, kat malikleri kurulu kararı uyarınca, yapılması gereken işlere izin vermek zorundadır.
9. Kiracı, kiralananındaki onarımlara katlanmak ve kiralananındaki olağan kullanımdan dolayı yapılması gereken onarımları yapmak/yaptırmak ve giderlerini karşılamak zorundadır.
10. Kiralananın mülkiyet hakkından doğan vergileri kiralayana, kullanımdan doğan vergi, resim ve harçları kiracıya aittir. Uyuşmazlık halinde yerel örf ve adetler uygulanır.
11. Kiracı, kira sözleşmesinin sonunda, kiralananı aldığı şekilde, kiralayana teslim etmek zorundadır. Keza kiralananla birlikte teslim edilen demirbaşlar da alındığı şekilde, kiralayana teslim edilmediği takdirde, oluşan hasarların bedelinin kiralayana ödenmesi veya eski hale getirilmesi zorunludur.
12. Kiralananın iyi ve kullanılmaya elverişli halde teslim edildiği asıldır. Aksi durum kiracı tarafından ispatlanmak zorundadır. Kiralananın normal kullanımından dolayı ortaya çıkacak yıpranma ve eksikliklerden dolayı kiracı sorumlu değildir.
13. Kiracı, kira sözleşmesinin sona ermesi veya satılığa çıkartılması halinde, kiralananın gezilmesine ve incelenmesine izin vermek zorundadır.
14. Kiralananın boşaltılması/tahliyesi gerektiği hallerde, kiralananın boşaltılmaması durumunda ortaya çıkacak zararlardan dolayı kiracı sorumlu olacaktır.
15. Kiracı, kendisi veya birlikte oturanların sağlığı için ciddi tehlike oluşturmayan kusurlardan dolayı, kiralanayı teslim almaktan kaçınmaz, sözleşmeyi bozamaz ve kiradan indirim talebinde bulunamaz.
16. Kiracı, kiralananı yaptığı faydalı ve lüks şeylerin bedelini kiralayandan isteyemez ve sözleşme bitiminde bunları kiralayana teslim etmek zorundadır.
17. Kiracı, kiralananın yazılı olurlarını almak ve giderleri kendisine ait olmak üzere, genel anten, uydu anteni, kablo televizyon gibi donanımları yaptrabilir.
18. İşbu kira sözleşmesinde yer almayan hususlar hakkında 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri geçerlidir.

.....  
**Kiraya Veren**

.....  
**Kiracı**

.....  
**Kefil**

### ÖZEL KOŞULLAR

1. Kiralanan alt kiraya verilemez, ortak alınamaz; devir ve temlik edilemez.
2. Kiralanan, ..... dışında herhangi bir amaçla kullanılamaz.
3. Kira bedelleri, her ayın ..... günü akşamına kadar, kiraya verenin ..... bankası, ..... şubesindeki ..... numaralı hesabına yatırılacaktır. 17 Ekim 2024 tarihli 328 seri no.lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca tüm kira ödemeleri tutarına bakılmaksızın banka veya PTT üzerinden yapılmak zorundadır. Elden yapılan ödemeler özel usulsüzlük cezasına tabi olabilir.
4. Kiracı, kira bedelinden kestiği gelir vergisi stopajını düzenli olarak vergi dairesine yatracak ve ödeme belgesinin fotokopisini kiraya verene her üç ayda bir verecektir.
5. Kiralananın kapıcı/kaloriferci ücreti, yakıt, su, elektrik, doğalgaz ve genel giderleri kiracı tarafından ödenecektir.
6. Kapılar, vitrinler, sıhhi tesisat araçları sağlam, tam ve kullanılmaya elverişli olarak teslim edilmiştir.
7. Kiracı, kiralananı özenle kullanacak; kiraya veren de gerekli onarımları, kiracının uyarısından itibaren on gün içinde — teknik olanaksızlıklar hariç — yaptracaktır.
8. Kiracı, elektrik, su ve doğalgaz aboneliklerini kendi adına yaptracak, sözleşme sonunda hesabı kestirerek, buna ilişkin makbuz fotokopilerini kiraya verene verecektir.
9. Depozito (güvence) bedeli olarak alınan tutar, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu madde 342 uyarınca en fazla üç aylık kira bedeli kadar olabilir; sözleşmenin sona ermesi halinde kiraya veren tarafından kiracıya iade edilecektir.
10. Sözleşmeden doğacak uyuşmazlıklardan dolayı, ..... Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri yetkili olacaktır.

İşbu, on sekiz genel ve on özel koşuldan oluşan sözleşmeyi, hür iradelerimizle iki nüsha olarak imzaladık.

Tarih: ..... / ..... / .....

.....  
**Kiraya Veren**

.....  
**Kiracı**

.....  
**Kefil**

Not: İşyeri kira sözleşmeleri 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu uyarınca damga vergisine tabidir (sözleşme süresi boyunca ödenecek toplam kira bedeli üzerinden binde 1,89; kefalet varsa kefalet tutarı üzerinden binde 9,48). Vergi yasal süre içinde ilgili vergi dairesine yatırılmalıdır.

# ANAHTAR TESLİM TUTANAĞI

(Kira Sözleşmesi Eki)

Aşağıda kimlik bilgileri yazılı kiracı, sözleşmesi imzalanan taşınmazın anahtarlarını, demirbaşlarını ve aşağıda dökümü çıkarılan sayaç endekslerini eksiksiz olarak teslim almıştır.

Teslim Tarihi	
Teslim Saati	
Taşınmaz Adresi	
Kiraya Veren (Ad-Soyad)	
Kiracı (Ad-Soyad)	
Anahtar Adedi	

## SAYAÇ ENDEKSLERİ

Sayaç Türü	Endeks	Sayaç Numarası
Elektrik		
Su		
Doğalgaz		

## DEMİRBAŞ LİSTESİ

#	Eşya / Demirbaş	Adet	Durumu / Açıklama
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

## GENEL DURUM TUTANAĞI

Aşağıda kiralanan taşınmazın teslim anındaki genel durumu ve gözlemlenen ufak hasarlar/eksiklikler belirtilmiştir:

.....

.....

.....

.....

.....

Yukarıda belirtilen anahtar, sayaç endeksleri, demirbaşlar ve genel durum tutanağı her iki tarafça okunup teyit edildikten sonra iki nüsha olarak imzalanmıştır.

.....  
**Teslim Eden (Kiraya Veren)**

.....  
**Teslim Alan (Kiracı)**