

Kira Artışı Ne Olmalıdır?



- ✓ Ev sahibi kirayı, yasal artış oranından daha fazla miktarda artırmak isterse kira tespit davası açabilir. Ancak bu dava, ev kiralandıktan 5 yıl sonra açılabilir.
- ✓ Dava masraflarını ödeme durumunuz yoksa adli yardım için barolara ya da Türkçe dilekçe ile mahkemeye başvurabilirsiniz.
- ✓ Kira artışı her yıl en fazla ÜFE (üretici fiyat endeksi) oranında olabilir. Sözleşmede ne yazarsa yazsın artış oranı ÜFE'yi geçemez. Yıllık değişen bu oranı, Türkiye İstatistik Kurumu'nun web sitesinden (www.tuik.gov.tr) öğrenebilirsiniz.
- ✓ **İlgili yasa maddesi:**

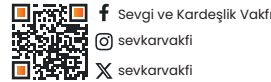
MADDE 344: Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.

Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.



KİRACI HAKLARI

- ❓ KİRACI HAKLARI NELERDİR?
- ❓ EV KİRALARKEN NELERE DİKKAT EDİLMELİ?
- ❓ KİRA SÖZLEŞMESİ ÇEŞİTLERİ NELERDİR?
- ❓ KİRA ZAMMI NE OLMALIDIR?
- ❓ DEPOZİTO HANGİ KOŞULLARDA GERİ ÖDENİR / ÖDENMEZ?



- 📍 Ergenekon Mah. Cumhuriyet Cad. Safir Ap. No: 203/10 Harbiye / Şişli / İstanbul
- ☎️ +90 (212) 296 90 95
- ✉️ info@sevgivekardeslikvakfi.org.tr
- 🌐 www.sevgivekardeslikvakfi.org.tr

0535 973 48 55 Her türlü şikayet ve geri bildirim için

Kira Sözleşmesi Nedir



- ✔ Kira sözleşmesi; ev sahibi ile kiracının aralarında imzaladıkları bir anlaşmadır.
- ✔ Süreli veya süresiz, yazılı veya sözlü olabilir. Kiracı olarak haklarınızı savunabilmeniz için bir sözleşme veya ödeme yaptığınızı kanıtlayan belgeler çok önemlidir.
- ✔ Kiranın ödendiğini ispat etmek için ödemelerin bankaya yapılması veya kontratın arkasına ev sahibinin imzasının alınması önemlidir.
- ✔ Yazılı bir kontrat yapılmadıysa, kiracı kira ödemesi karşılığında mutlaka bir makbuz ya da dekont almalıdır.

Kiracının Hak ve Yükümlülükleri



- ✔ Kiracı olarak kira bedelini **sözleşmede kararlaştırılan sürede** ödemelisiniz.
- ✔ Kiracıya, **kira bedeli ve yan giderler dışında** (aidat, temizlik, fatura vb.) başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez.
- ✔ Kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklerden, aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemiş ise, kiraya veren sorumludur.
- ✔ Evin su, doğalgaz ve elektrik tesisatı gibi demirbaş niteliği taşıyan bölümleri ile ilgili tadilatların masraflarını ev sahibi karşılamalıdır.
- ✔ Evde tadilat veya onarım gerektiren durumlarda ev sahibine bildirimde bulunarak sorunun giderilmesini isteyebilirsiniz. Ayrıca ev sahibiyle anlaşarak sorunu kendiniz giderebilir ve yaptığınız masrafların kiradan düşülmesini isteyebilirsiniz.

- ✔ Eve zarar verilmesi, komşuları rahatsız edecek gürültü yapılması gibi nedenlerle ev sahibi sizi evden çıkarmak için dava açabilir.
- ✔ **Kirayı geç ödemeniz halinde** kiraya veren size yazılı bir süre verip, kira sözleşmesini feshedeceğini bildirebilir. Verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az otuz gündür. **Bu süre sonunda kira ödenmezse** ev sahibi sizi evden çıkarmak için dava açabilir. Dava sonuçlanana kadar evde kalma hakkınız vardır.
- ✔ **Kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde** ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin de ödenmesi gerektiğine ilişkin anlaşmalar geçersizdir. Kira sözleşmenizde böyle bir ifade bulunsa dahi hukuki geçerliliği yoktur.
- ✔ **Evin başkasına satılması durumunda** kira sözleşmenizde kiraya veren taraf artık yeni ev sahibidir. Ödemelerinizi yeni ev sahibine yapmanız gerekmektedir. Yeni ev sahibi tarafınıza ihtar çekerek kira sözleşmesini sona erdirmek isteyebilir. Ancak, resmî bildirim tarafınıza ulaşmasından itibaren **6 ay süre ile** evde oturma hakkınız vardır.
- ✔ Ev sahibinin yazılı izni olmadığı sürece evi başkasına kiralayamazsınız. Çeşitli uygulamalardan evin bir odasını ya da tamamını herhangi bir süre kiraya vermek için de mutlaka ev sahibinden yazılı onay almalısınız.
- ✔ Evden çıkarken konuta zarar vermediğiniz ve evi aldığınız gibi bıraktığınız sürece depozitonuzu geri alabilirsiniz.
- ✔ Ev sahibi kendisi veya çocuklarının ihtiyacı sebebiyle sizi evden çıkarmak isteyebilir. Ancak bunu ispat etmek için dava açmak zorundadır. Ayrıca, eğer evi kendisi veya çocuklarının ihtiyacı sebebiyle kullanmak amacıyla sizi evden çıkarttıysa evi başka birine kiralama hakkı yoktur.

- ✔ Ev sahibi evi boşaltma tarihini belirlemek için sizden 'Tahliye Taahhüdü' adı altında bir belge isteyebilir. Bu belgeyi imzalamışsanız belirlenen tarihte evi boşaltmalısınız. Ancak, bu belgenin hukuken geçerli olması için kira sözleşmesinden sonra ve kiralayanın kiracıya tesliminden sonra imzalanmış olması gerekir. Aksi halde bu taahhüde dayanarak kiraya veren sizi evden çıkaramaz. Mahkeme kararlarına göre kira sözleşmesiyle aynı gün imzalanan tahliye taahhütnamesi geçersizdir.
- ✔ Sözleşmenizin süresi dolmadan en az 15 gün önce, ev sahibine noter yoluyla resmî olarak bildirerek, süre sonunda evden çıkabilirsiniz. Bildirimde bulunmazsanız kira kontratı 1 yıl süre ile yenilenmiş sayılır.
- ✔ Kira sözleşmesinden doğan haklarınıza ilişkin sorun yaşarsanız ev sahibine dava açma hakkınız vardır.

