Ev Sahibi Ev Kiralarken Dikkat Edilmesi Gerekenler

Ev kiralarken birçok faktör göz önünde bulundurulmalı, ev kiralarken nelere dikkat etmeli, emlakçı ile ev kiralamanın faydaları, emlakçı ne kadar komisyon alır, depozito, elektrik, su, doğalgaz faturaları, kira sözleşmesi ve ev kiralama sık sorulan sorular dahil eksiksiz bir rehber.

İhtiyaçlarınızı karşılayacak tam istediğiniz evi buldunuz.

Şimdi kira sözleşmesine imza atmadan önce dikkat etmeniz gereken önemli birkaç başlığı beraber inceleyelim.

**Evi Kimden Kiraladığın Önemli Ev Kiralarken Dolandırılmayın**

Ev kiralarken yaptığınız her anlaşmayı yazılı hale getirmeyi ihmal etmeyin. Unutmayın ki söz uçar yazı kalır.

Evi kiraladığın kişi veya kira sözleşmesinde bilgileri yazılacak kişinin evin gerçek sahibinin olup olmadı çok önemlidir. Ev kiralarken dolandırılmayın.  
Tapu belgesinde ev sahibinin bilgileri mevcut. Anlaşma yapmadan önce bu detayı doğrulayın.

Evi kiralayacak kişi ev sahibinin yasal vekil ise vekalet belgesini görmenizde yarar olacaktır.

Bu detayları doğrulamadan yeni eve taşındınız evi isteklerinize göre hazırladınız ödemeler yaptınız. Taşınma masrafları dahil birçok harcama yaptınız ve ev sahibi çıkıp geldi. Dolandırıldığınızı anladığınızda çok geç olur.  
  
Üşenmeyin ve bu basit önlemleri alın.

Evinizi kiraladıktan sonra yeni eve taşınmak için evden eve nakliyat firmalarından hızlıca fiyat teklifleri alın.

**Evi Kontrol Edin**

Fiziksel olarak evi detaylı bir incelemeden geçirin.

Tadilat gerektiren bir alan var mı?

Dış cephe sizi yazın sıcağı ve kışın soğuğundan koruyacak mı?

Demirbaş eşyaların durumu nasıl, çalışıyorlar mı, herhangi bir tamir gerekir mi? (Kombi, kapı, pencereler)

Bina yöneticisi ile görüşün eviniz durumunu sorun ve yakın zamanda binada öngörülen bir tadilat veya değişiklik var mı öğrenin kararınızı öyle verin.  
  
Evinizin elektriğini ve suyun basıncını kontrol edin. Elinize bir kontrol kalemi alın ve prizlerdeki elektiriği kontrol edin. Son taşındığım evde bu kontrolü yaptığımda toprak hatta elektrik vardı. Özellikle yeni dairelerde bu kontrolü yapmayı ihmal etmeyin.

Bulduğunuz her problem veya çalışmayan demirbaşın durumunu sözleşmede belirtmeyi ihmal etmeyin.

Özellikle evin durumunu veya demirbaş eşyaların durumu için resimler çekmeyi ihmal etmeyin. Çektiğiniz bu resimleri ya sözleşmeye dahil edin, yada evin durumu ile ilgili ev sahibine resimlerin bulunduğu bir mail atın.  
  
Böylece yarın doğacak anlaşmazlıklar için elinizde sağlan bir kanıt olur. En sık rastlanan problem ev sahibi ve kiracının evin veya demirbaş eşyaların nasıl teslim alındığı ve sözleşme bitiminde nasıl teslim edildiği konusudur..  
  
Badanalı boyalı temiz daire diye sözleşmeye yazmanız aslında her iki tarafında haklarını korumaz. Evin durumunu net olarak gözler önüne serecek resimler çekin ve ev sahibi paylaşın.

Söz uçar yazı kalır.

**Kira Sözleşmesi Yaparken Dikkat Edilmesi Gereken Detaylar**

​  
[Kira sözleşmesi](https://www.enakliyat.com.tr/kira-sozlesmesi/1136)  hazırlarken hem ev sahibinin hem de kiracının haklarını korumak ve ileride gerçekleşecek anlaşmazlıkları engellemek için anlaşmaya varılan her detay yazılı hale getirilmeli.

Bu basit önlemler alınmadığı takdirde karşılıklı sorumlulukların yerine getirilmemesi nedeniyle birçok sorun ortaya çıkabilir. Peki, bu süreçte nelere dikkat edilmeli?

Söz uçar yazı kalır atasözünü aklınızdan hiç çıkarmayın ve her detayı yazılı hale getirin.  
  
Sözleşmede; kiralanacak evin adresi, cinsi ve mülk sahibinin bilgilerine eksiksiz olarak yer verilmeli. Bşlgileri sadece doldurmakla yetinmeyin resmi kimlik kartları ile sözleşmede yazılı bilgileri doğrulayın.

Yıllık ve aylık kira bedeli hem yazıyla hem de rakamla sözleşmede yer almalı. Kiranın hangi periyotlarda ödeneceği net ibarelerle belirtilmeli.

Kira artış oranı ile ilgili detaya sözleşmede yer vermeyi ihmal etmeyin.  
  
Kira sözleşmesi yapılırken depozito alındıysa bu bedeli mutlaka sözleşmeye de yazmalı; hangi koşullarda iade edileceği ya da edilmeyeceğini özellikle bir madde olarak eklemelisiniz.

500 TL ve üzeri kira ödemelerinin yasal olarak ev sahibinin bankaya ya da PTT hesabına ödenmesi zorunlu olduğu için mülk sahibinin hesap numarası sözleşmede mutlaka olmalı.

Ev sahibinin elektrik, su veya doğal gaz faturalarından sorumlu olmaması gibi mülk sahibi ve kiracının uzlaştığı özel koşullar sözleşmeye dahil edilmeli.

Kira sözleşmesinin süresi, kiracının evde tadilat yaptırmasıyla ilgili maddeler de sözleşmede bulunması gereken detaylardır.

Kira sözleşmesinde her iki tarafın da ıslak imzası bulunması şarttır.

Sözleşmenin her sayfasını iki tarafta imzalamalı.

Kiralanan evin geçmiş dönemden (yani eski kiracıdan) kalan aidat, su, elektrik, doğalgaz gibi fatura borçlarının bulunması halinde, bu borçların yeni kiracıya ait olmayacağı ile ilgili bir madde eklemelisiniz.

**Hangi Masraflar Kiradan Düşülebilir?**

Eğer kiracı eve taşındıktan sonra birtakım sorunlar olursa bunu kiracı kendi cebinden karşılayıp kiradan düşebilir. Bu yasal bir haktır.

Örneğin tesisat problemleri, kombinin bozulması gibi durumlarda kiracı ev sahibine sormaksızın gerekli tadilatı yaptırıp, faturalarını ev sahibine vererek kiradan düşebilir.

Burada önemli olan şey yaptığınız her harcama için yasal faturaların olmasıdır. Kiracı yaptığı harcamalar için fatura beyan edemiyorsa kiradan düşülmesini isteyemez.  
  
Ev sahibinin bu tadilatları yapmayı reddetmesi ve kiracıya devretmesi veya kiradan düşülmesini kabul etmemesi durumunda, kiracı mahkeme yoluyla bu durumu çözebilir. Bu konularda mahkemeler her zaman kiracının yanındadır.

**Ev Kiralarken Emlakçı Ne Kadar Komisyon Alır?**

Emlak danışmanı eya emlakçı verdiği hizmet karşılığında kiralanan evin bir aylık kira bedeli kadar ücret almaya hak kazanır. Emlakçı 1 aylık kira ve KDV haricinde ekstra ödeme talep edemez.

Kurumsallaşmış birçok konuda size destek olacak bir emlak danışmanından hizmet almanız her zaman yararınıza olacaktır. Emlakçınız iş yükünüzü hafifletecek ve tam istediğiniz gibi bir ev bulmanıza destek olacaktır.  
  
Tüm bu hizmetler kadar emlakçı ne kadar komisyon alır sorusuda epey merak ediliyor. Emlakçı komisyon oranları yasal olarak belirlenmiştir.

Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik ile emlakçının ne kadar komisyon alacağı hizmet bedeli başlığı ile aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

**Hizmet Bedeli**

**MADDE 20** – (1) Alım satım işlemlerinde hizmet bedeli oranı, alım satıma aracılık sözleşmesinde yer alan satış bedelinin katma değer vergisi hariç yüzde dördünden fazla olamaz.

(2) Kiralama işlemlerinde hizmet bedeli, kiralamaya aracılık sözleşmesinde yer alan kira bedelinin katma değer vergisi hariç bir aylık tutarından fazla olamaz.  
  
(3) İşletme, taşınmaz alım satımının tapu siciline tesciliyle veya iş sahibi ile kiracı arasındaki kira sözleşmesinin kurulmasıyla hizmet bedeline hak kazanır. Alım satım ve kiralama dışındaki hizmetlerde hizmet bedeli hakkı ilgili sözleşmenin kurulmasıyla doğar.

(4) Hizmet bedeli, iş sahibi ile alıcı veya kiracı arasında aksi yazılı olarak kararlaştırılmadıkça eşit olarak paylaştırılır.

(5) 18 inci madde çerçevesinde yürütülen ortak çalışma sonucunda hak kazanılan hizmet bedeli, alım satıma aracılık sözleşmesi veya kiralamaya aracılık sözleşmesinde yetkilisinin imzası bulunan işletmeye ödenir ve hizmet ortaklığı sözleşmesinde belirtilen usulde paylaşılır. Bu sözleşmede hizmet bedelinin paylaşımı hususunda hüküm bulunmaması halinde bu bedel taraflar arasında eşit olarak paylaşılır.

(6) Taşınmazın yetkilendirme sözleşmesinin süresi içinde, taşınmaz gösterme belgesini düzenleyen işletme bertaraf edilerek doğrudan iş sahibinden satın alınması veya kiralanması durumunda işletme hizmet bedeline hak kazanır.  
  
(7) Yetki belgesi iptal edilen işletmenin, iptal tarihi itibariyle geçerli olan yetkilendirme sözleşmeleri feshedilmiş sayılır. İşletme, sözleşmenin feshedilmiş sayılmasından önce vermiş olduğu hizmetler için hizmet bedeline hak kazanır.

**Ev Kiralarken Depozito**

Depozito, bir kiralama taahhüdüne karşılık olarak kira süresinin bitmesinden sonraki dönemde kiralanan evde olması muhtemel zararların tazmini için verilmiş peşin bir geçici teminattır.

Depozito miktarı Türk Borçlar Kanunu ile yasal olarak sınırlandırılmıştır. Depozito üç aylık kira bedelini aşamaz.

Yasanın ilgili bölümü aşağıdaki gibidir.

**D. Kiracının güvence vermesi (2)**

MADDE 342- Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz.  
  
Güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırır, kıymetli evrakı ise bir bankaya depo eder. Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir.

Kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe giriştiğini bankaya yazılı olarak bildirmemişse banka, kiracının istemi üzerine güvenceyi geri vermekle yükümlüdür.

**Kiracı Depozitoyu Son Kiraya Sayabilir mi?**

Bu durum yasaya uygun olmasa da bazen haksızlığa uğradığını düşünen kiracı depozitosunu iade alamayacağını gerekçesi ile son kirayı ödemekten kaçınıp ev sahibinin kiradan düşmesini isteyebilir.

Ancak normal şartlarda kiracı depozitoyu kiraya sayamaz. Kat maliki bunu yapabilir.  
  
Bu durumda bile ev sahibi dairesinde veya demirbaş eşyalarda meydana gelen zararlar için kiracıdan ödeme talep edebilir. Ödeme yapılmaması durumunda ev sahibinin dava açma hakkı vardır.

Karşılıklı anlaşma ve tutanak ile her iki tarafta depozitonun kiraya sayılacağını kabul ederse bir mahsur yoktur.

**Depozito İle Karşılanacak Masraflar**

Kiracının “hor kullanımından” ileri gelen zararların tazmini ve varsa aidat borçlarının ödenmemesi ve ev sahibinin üzerine kalacak fatura borçların tazmini amacıyla kullanılabilir.

Bu zararların giderilmesinden sonra arta kalan kısım kiracıya iade edilmek durumundadır. Yapılan masrafların fatura ve kayıtlarının tutulması da çok önemlidir.

**Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi Dairenin Teslimi**

[Kira sözleşmesi](https://www.enakliyat.com.tr/kira-sozlesmesi/1136) sona erdi ve artık oturduğunuz evden çıkmak istiyorsunuz. O gün geldiğinde…

Ev sahibini çağırın beraber evin durumunu, demirbaşların durumunu ve sayaçların son okumalarına ait bol bol resim çekin.

Ardından ilk kıralama gününe göre kıyaslamaları yapıp beraber vardığınız sonuçları yazıya döküp imzalayın.

Evin ve demirbaş eşyaların için ödeme yapılacaksa bunu belirleyin. Bu miktar depozitodan düşülüp kalan ödemenin ne kadarının size yapılacağını yapacağınız anlaşmaya yazın. Helalleşin evden öyle ayrılın.

Anlaşmaya varamadığınız konular varsa bunları da yazabilirsiniz. En önemlisi resim çekip ev sahibi ile paylaşmayı ihmal etmeyin.

Evin ve demirbaş eşyaların son durumlarını gösteren resimleri whatsapp ile paylaşıp.  
  
Resimlerden sonra evin bulunduğu adresi ve kira sözleşmesi sonrası teslim edilen evin ve demirbaş eşyaların son durumları resimlerdeki gibidir.  
  
Diye bir not yazıp ev sahibi ile paylaşmanız bile birçok sorunu henüz başlamadan önleyecektir.

Bu kadar basit ve birkaç dakikanızı alacak basit önlemler size yüzlerce lira tasarruf sağlayabilir.

**Ev Kiralarken Senet İmzalama**

Bazı ev sahipleri alacakları kira ödemelerini garanti altına almak için kiracılar ile senet imzalamanın en iyi yol olduğunu düşünür.

Senetleri de bankaya devredip tahsilat sürecini bankaya bırakarak en problemli kiracıya bile uğraşmadan kira ödemelerini düzenli olarak alacağını öngörür.  
  
Ancak bu süreç bu şekilde değildir. Bankaya devretttiğiniz senet için kiracı ödeme yapmazsa, banka ödenmeyen senedi size iade eder. Yani yine kira sözleşmesinden bir farkı yok.

Kiracıya senet yapmanın, kira sözleşmesi imzalamaktan pek bir avantajı yok.  
  
Kiracı ile senet yapar, ödeme takibini bankaya bırakıp kira gelirini düzenli ve zahmetsiz hale getirme düşüncesinin aslı astarı yoktur.

**Bilgi Güçtür Komşularınız ve Çevre Hakkında Bilgi Edinin**

Sizden önce biri kiralayacağınız evde oturuyorsa neden bu evden çıktığını öğrenmeye çalışın. Komşularınız ile ilk tanışmada bu soruyu sohbet sırasında sorabilir bir şeyler öğrenebilirsiniz.

Bakkal veya yakın esnafla alışverişi bahane edip tanışıp genel çevre hakkında bilgi edinebilir. Bu mahalleye yeni taşınacağınız söyleyip. Genel bilgileri toplayabilirsiniz. Belki sizden önce oturan kişinin neden bu evden çıktığını öğrenebilirsiniz.  
  
Esnaftan bina ve komşularınız hakkında genel birkaç soru sorup bilgi toplayabilirsiniz. Binada oturan ve gerçekten problemli bir komşunuz varsa bunu kolayca öğrenebilirsiniz.

Evcil hayvanlarınız varsa bina yönetimi veya komşulara binada bu durumun nasıl karşılandığı ile bilgi edinebilirsiniz.

​

​**Yabancı Uyruklulara Ev Kiralarken Uygulanacak Standartlar**

Ülkemizde epey yabancı uyruklu insan ikamet etmektedir. Bu insanlar ya satın aldıkları evlerde ikamet ediyor ya da ev kiralama seçeneğini seçiyor.  
  
İstanbul Valiliğinin yaptığı açıklamaya göre sadece İstanbul’da 1 milyondan fazla oturma izni olan yabancı uyruklu insan mevcut.  
Doğal olarak bu insanlara ev kiralayan ev sahiplerinin cevaplanması gereken birçok sorusu oluyor.

Gelin beraber bu sorulara tek tek cevap verelim.

Sorulara geçmeden önce yabancı uyruklu birine ev kiralamadan önce veya kiraladınız en yakındaki polis karakoluna gidip evinizi kiralayacağınız kişi hakkında bilgi vermelisiniz.

Bu bildirimi yaparken beraber gidebilir veya pasaport fotokopisi ile yabancı uyruklu kişinin hangi adreste ve ne kadar süreyle kalacağı hakkında polise bildirim yapmanız zorunlu.

1- Yabancı uyruklulara ev kiralarken Türk vatandaşlarıyla imzaladığım kira sözleşmesini yapabilir miyim?

Evet, sözleşmede T.C. Kimlik No olanına evi kiralayacağın kişinin pasaport numarasını yazman ve pasaportun bir fotokopisini sözleşmeye eklemen yeterli.

2- Evi kiralayacağım kişi için kendi dilinde kira sözleşme hazırlamalı mıyım?  
Özellikle böyle bir talep varsa, pasaport sahibi ile birlikte noter huzurunda yeminli bir tercümandan destek alarak sözleşme yapmanız ve yabancı uyruklu kişinin pasaportunuda Türkçe’ye tercüme ederek noter huzurunda işlemlerinizi yapabilirsiniz.

3- Kira sözleşmesini başka bir para birimi ile yapabilir miyim?

Evet, ancak sözleşmeyi yabancı para ile yaptıysanız, 5 yıl süre ile kira artışı yapılamıyor. Ayrıca sözleşmenin yapıldığı para birimi Türk Lirası karşısında aşırı değer kazanırsa bu durumda da kiracının bu durumu mahkemeye götürme hakkı mevcut.

4- Evi kiraya verdiğim yabancı uyruklu kişi hakkında emniyet müdürlüğüne bildirimde bulunmazsam para veya hapis cezası var mıdır?

Para cezası var bin TL den fazla bir para cezası var. Ayrıca bu kişinin işleyeceği bir suçta da sizin kiraladığınız evde oturduğu tespit edilirse sizde bu suça ortaklıktan yargılanabilirsiniz.

Emniyet müdürlüğüne bildirim yapmayı ihmal etmeyin.