**Kiralayacağın Evde Nelere Dikkat Etmelisin?**

Emlakçıdan ev kiralarken nelere dikkat etmeliyiz? Ev kiralarken sözleşmede dikkat edilecek hususlar nelerdir? Sorularının yanıtı bu makalemizde.

Ev kiralamadan önce dikkat edilmesi gereken o kadar çok şey var ki, bazen bu işlemler çok bunaltıcı hale gelebiliyor. Dairene nereden bakmalısın? Ev seçerken kriterlerin neler olmalı? Beğendiğin daire için neleri göz önünde bulundurmalısın? Ve daha düşünülecek birçok şey var.

Bu yazımızda sana ev kiralarken dikkat edilmesi gereken en önemli hususlardan bahsedeceğiz.

**Her şeyden önce evi kimden kiraladığın önemli**

Ev kiralamadan önce ilk ve en önemli adım evini kiralamayı düşündüğün kişi hakkında bilgi edinmek. Kira kontratında yazan ismin evin sahibi olması gerekir, bu bilgileri evin tapu belgesinde bulabilirsin. Eğer evi kiralayacak kişi ev sahibinin yasal vekili ise vekalet belgesini görmek de yaralı olacaktır. Bu bilgileri bilmen ev sahibin hakkında sürprizleri ortadan kaldırır.

Ayrıca eğer ev sahibi emlak ajansı ile anlaşmışsa ajansı da araştırman oldukça önemli. Bu bilgileri toplaman evrakta sahtecilik ve dolandırılma gibi yasadışı işlemlerin önüne geçip paranı güvence altına almanı sağlar.

**Kira sözleşmesinde nelere dikkat etmek gerekir?**

* Her şeyden önce, kira sözleşmesini imzaladığın kişinin mülkün gerçek sahibi olup olmadığından emin olmalısın. Her iki tarafın da kimlik bilgilerinin gerçekliğini teyit etmekte fayda var.
* İmzaladığın protokolde yazan adresin, tuttuğun evin adresi olduğundan emin ol.
* Kira kontratının süresi oldukça önemli. Kira kontratları genellikle bir yıllık olarak imzalanır. Uzun vadeli sözleşmelerde sözleşme sonuna kadar aynı şartlara tabi olacağını unutmamalısın.
* Kiranın ödenmesi de en önemli konular arasında. Kirayı bir banka hesabına yatırmak her şeyin resmi ve güvenli olması açısından en doğru seçenek. Konut kiralarında elden ödenecek kiraların yaratabileceği olumsuz durumları göz önünde bulundurmakta fayda var. İş yeri kiralarının ise bankaya ödenmek zorunda olduğunu hatırlatmalıyız. Kiraların hangi periyotlarda ve ayın kaçında ödeneceği gibi ince hususlara da dikkat etmelisin.

**Evin konumunu iyi değerlendir**

Evini beğendin, her şey mükemmel, fakat iş burada bitmiyor. Değerlendirmen gereken bir konu da evin konumu olmalı. Sadece merkeze veya bazı hizmetlere yakın olması açısından değil, seçtiğin evin güvenliği açısından da konumunu iyi bir şekilde araştırman oldukça önemli. Hırsızlık veya başka suçların yüksek olduğu bir mahallede yaşamak istemezsin!

Ayrıca bir eve için ısındıktan sonra o mahallede kısa süreliğine bile olsa bir pansiyon veya evde kalmanı, bu sayede mahallenin ne gibi sorunları olabileceğini görmen oldukça işine yarayabilir. Kim bilir, belki de mahalle geceleri oldukça gürültülüdür veya insanları hoşuna gitmemiştir.

**En uygun daire katı hangisidir?**

Birçok kullanıcının deneyimine göre apartmanlarda giriş katı ve çatı katı en az konforlu katlardır. Her ne kadar apartman güvenlikli olsa da giriş katı hırsızlar için en çok tercih edilen dairelerin yeridir. Bunun sebebi ise dışarıdan erişimin oldukça kolay olması. Bunun yanında, zemine oldukça yakın olması sebebiyle kış aylarında diğer dairelere göre daha soğuğa maruz kalır.

Eğer çatı katına gelirsek, burada bulunan daireler için ise gerekçemiz tam tersi. Her ne kadar güvenlik açısından daha güvenli olsalar da en üst kat daireleri birçok başka sorun çıkartabilirler. Yaz aylarında diğer dairelere oranla oldukça sıcak olan bu kat, yağmur ve dolu gibi hava olaylarına da daha çok maruz kaldığı için hem daha gürültülü hem de çatı problemleriyle uğramana sebep olabilirler.

**Evin en büyük düşmanı: rutubet**

Rutubet bir evin en büyük düşmanıdır, çok kolay ve hızlı bir şekilde yayılır. Aynı zamanda insan sağlığı için de oldukça zararlıdır çünkü rutubet zamanla birikerek duvarlarında küfe sebep olur.

Sadece duvarlarında değil, mobilyalarına bile geçebilen bu büyük sıkıntı için en iyi önlem alma şekli, rutubetli evden kaçmak olur!

Seçtiğin evi kiralamadan önce mutlaka rutubet için teknik servislerden uzman çağır ve evi tepeden tırnağa kontrol ettir. Her ne kadar gözle görülmese de bir uzman gözü ile rutubet hemen fark edilebilir.

**Tadilat gerektiren bir alan var mı?**

Eve yerleşmeden önce tadilat ihtiyacının karşılanmış olmasından emin olmak oldukça önemli bir husustur. Bunun için ev sahibi ile çatının sağlamlığı, gider boruları, elektrik hatları, doğalgaz ve boya badana gibi aklına gelebilecek her türlü tadilat ve tamirat işlerini konuşmanı öneririz. Bütün bu işlemler kontrat öncesi yapılmalı veya kontrat sonrası dönemde ev sahibi tarafından mutlaka halledilmediler. Bunu yaparken çekinme, evin her yerini kontrol etmek senin yasal olarak hakkındır.

**Demirbaş eşyaların durumu nasıl?**

Eğer evi eşyalı olarak kiralayacaksan mutlaka demirbaş eşyaların durumunu kontrol etmelisin. Bunun sebebi bu eşyaların hepsinin çalışır durumda olduğundan emin olmak veya çalışmayanlarım fotoğraflarını kontrat üzerinde önceden not ettirmek. Bunlara kombi, kapılar, pencereler, davlumbaz, evdeki bütün koltuk ve sandalyeler ve diğer mutfak ve tuvalet eşyaları da dahildir.

Bu eşyaların kontrolünü kontrat imzalamadan önce yaparsan, depozitonu geri alırken herhangi bir haksızlık yaşamazsın.

**Tahmini harcama listesi çıkar**

Bazen sadece beğendiğin evi bulmak yeterli olmayabilir, evin görünmeyen harcamalarının listesini çıkarman da oldukça önemlidir. Örneğin evin ısıtma sisteminin elektrikli mi doğalgaz mı olduğu bütçe hesabın için oldukça önemlidir. Bunun dışında kiralayacağın evin yaşı, yalıtım sistemi gibi özellikleri de değerlendirmen gerekir. Bunları göz önünde bulundurarak kışın ısıtma için ekstra enerji harcamazsın.

Bunların yanı sıra aidat, ortak giderler, depozito ve emlak ajansına vereceğin ücretleri de göz önünde bulundurmalısın. Eğer evini emlak ajansı aracılığıyla bulduysan, ajansa ödemen gereken bedel Taşınmaz Ticari Yönetmeliğine göre satış üzerinden %2 hizmet bedeli alabilir. Bu rakam kira depozitosu için ise 3 aylık kira bedeli ile sınırlandırılmıştır.