**Yabancılara ev kiralarken nelere dikkat edilmelidir?**

Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanunu’nda çok kritik bir düzenleme için adım atılıyor.

Düzensiz göçle mücadelede daha verimli sonuçlar alınabilmesi için Türkiye’ye giriş yapan ve resmi olarak herhangi bir izni bulunmayan yabancılara gayrimenkullerini kiraya verenlere yönelik cezai yaptırım geliyor.

**GAYRİMENKUL KİRALAMALARI DA EKLENECEK**

Bu kapsamda ilgili kanunun idari para cezalarını düzenleyen 102. maddesinde değişiklik öngörülüyor.

Söz konusu maddede yer alan ‘Geçerli seyahat belgesi, Türkiye Cumhuriyeti yetkili makamlarından verilmiş yabancı kimlik kartı, ikamet izni veya geçerli yol izin belgesi olmayan yabancı şahısların ülkeye girmesine, ülkeden çıkarılmasına, ülke içinde herhangi bir araç veya binek hayvan vasıtasıyla veya yaya olarak seyahat etmesine imkan sağlayan kişilere..” şeklindeki ifadeye ”konaklamasına imkan sağlayan kişiler ile mülkiyetindeki gayrimenkulünü kiralayanlara” ibaresi de eklenecek.

**KOMİSYONDA GÖRÜŞÜLÜYOR**

‘Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi içerisinde yer alan düzenleme TBMM İçişleri Komisyonunda görüşülmeye de başladı.

**HER BİR YABANCI İÇİN BİN TL CEZA**

Teklifin yasalaşması halinde ikamet izni olmayan yabancılara evini kiraya verenlere, kanunlarda ayrıca suç olarak tanımlanmayan eylemleri nedeniyle tespit edilen her bir yabancı sayısınca bin Türk Lirası idari para cezası uygulanacak.

Kırklareli Valiliği 2017 yılında aldığı bir karar ile il genelinde yabancılara izinsiz ev kiralayana ceza uygulamasına başlamıştı.

**30 GÜN İÇİNDE ÖDENECEK**

İzinsiz kiralamalara karşı kesilecek idari para cezaları, gayrimenkulün bulunduğu valilik ya da kolluk birimlerince uygulanacak ve verilen para cezaları için ise tebliğ tarihinden itibaren otuz gün ödeme süresi tanınacak.

Aynı kanunda yer alan diğer maddelere göre Türkiye’ye yasa dışı giren veya Türkiye’yi yasa dışı terk eden ya da buna teşebbüs eden yabancılar hakkında iki bin TL, Türkiye’ye girişleri yasaklanmış olmasına rağmen Türkiye’ye girebilmiş olanlar ile tanınan sürede Türkiye’den ayrılmayanlar ve işlemler sırasında kaçanlar hakkında bin lira para cezası uygulanıyor.

**Yabancılar Türkiye’de Konut Kiralamak İçin Ne Yapmalıdır?**

Türkiye’de ikamet izni almış yabancı uyruklu kişiler ev kiralama hakkına sahiptir.
Yabancılar için konut kiralama sürecinin en önemli parçası kira kontratıdır. Kira kontratı, mülk sahibinin evini kiracının kullanımına bırakması ve kiracının da bu evi kira bedelini ödeyerek kullanmasını resmileştiren bir yazılı bir belgedir. Kira kontratı kiracı ve taşınmaz mülk sahibi arasında söz konusu olabilecek sorunlara karşı güvenlik önlemi görevi görür.

**Kira Kontratında Yer Alması Gereken Maddeler Nelerdir?**

Yabancı uyruklu kiracı ile mülk sahibi arasında yapılacak kira kontratında şu bilgilerin yer alması zorunludur:

* Daire numarası
* Evin bulunduğu mahalle
* Evin bulunduğu sokak ve cadde
* Kiralanan mülkün cinsi
* Mülk sahibini adı ve soyadı
* Mülk sahibinin T.C. kimlik numarası
* Mülk sahibinin adresi
* Kiracının adı soyadı
* Kiracının T.C. kimlik numarası\*

(\*Çalışma izni vermeye veya aynı zamanda ikamet izni yerine geçen “Çalışma İzni Muafiyet Teyit Belgesi” düzenlemeye yetkili kurumlardan; Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığına, Ekonomi Bakanlığına, Kültür ve Turizm Bakanlığına, YÖK Başkanlığına, müracaat eden yabancıların kayıtlarının bu kurumlar tarafından Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğüne elektronik ortamda gönderilmesi halinde yabancılara mahsus kimlik numarası almaları mümkündür.)

* Kiracının adresi
* Kira kontratının başlangıç tarihi
* Kontratın süresi
* Aylık kira bedeli
* Yıllık kira bedeli
* Kira bedelinin ödenme şekli
* Mülkün kullanım amacı
* Mülkün durumu
* Kiralanan ile birlikte teslim edilen demirbaşlar

**Kira Kontratında Başka Hangi Maddeler Bulunmalıdır?**

Kira kontratında iki tarafın da hakkını koruyan şu maddelerin yer alması gerekir:

* Kiracı, kiraladığı mülkü özenle kullanmalıdır.
* Kiracı, kiraladığı mülke yakın oturan kişilere ve komşularına karşı iyi niyet kuralları dahilinde davranmalıdır.
* Kiracı, kiraladığı mülkü üçüncü kişilere kiraya veremez ve devredemez.
* Kiracı, mülk sahibinin yazılı izni dışında mülk içinde değişiklik yapamaz. Tadilat, onarım, yenileme gibi işlemler için mülk sahibinin iznini almak zorundadır.
* Kiracı, kira kontratı sona erdikten sonra kontratın uzatılmaması halinde mülkü sahibine aldığı gibi devretmekle yükümlüdür. Mülk kiralanırken evde bulunan demirbaşlarda zarar ya da eksiklik varsa bu zararın mülk sahibine ödenmesi zorunludur.
* Kiracı, kira kontratı sona erdikten sonra evin satılığa çıkarılması ya da kiraya verilmesi halinde çıkarılması evin gezilmesine ve incelenmesine izin vermek zorundadır.
* Kiracı; kiraladığı eve kombi, kalorifer petekleri, uydu, çelik kapı, parke gibi donanımlar yaptırdığı zaman mülk sahibinin yazılı iznini almak durumundadır.
* Kiralanan evin tahliye edilmesi gereken hallerde, kiracı evi belirtilen süre için boşaltmazsa oluşacak maddi zarardan sorumlu olur.
* Eğer kira sözleşmesinde depozito şartı varsa, ne için depozito verdiğinizi öğrenin. Evdeki mevcut demirbaşların mevcut durumunu kira sözleşmesinde yer almasına dikkat edin. Depozitoyu geri almanızdaki temel kural, demirbaşların kira sözleşmesi yapıldığı zamanki durumu ile evden çıkarken ki durumu arasındaki farktır.

**Yabancılar Türkiye’de Mülk Satın Almak İçin Ne Yapmalıdır?**

Yabancı uyruklu kişiler, kanunda belirtilen sınırlamalara uymaları kaydıyla Türkiye’de konut, iş yeri, arsa, tarla gibi taşınmazları satın alabilir. Eğer yabancı uyruklu kişi tarla ya da arsa alacaksa bu arazi üzerinde nasıl bir yapı inşa edeceğini 2 yıl içinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na bildirmek zorundadır.

**Satış Sözleşmesi Nasıl Olmalıdır?**

İlgili kanuna göre taşınmaz mülkiyetinin devri, tapu müdürlüklerinde imzalanacak resmi senet ve tescil ile mümkündür. Bu nedenle devir işlemleri mutlaka tapu müdürlüklerinde yapılmalıdır.

**Yabancıların Mülk Satın Almasındaki Sınırlamalar Nelerdir?**

İlgili kanuna göre yabancıların mülk satın almasında aşağıda belirtilen sınırlamalar geçerlidir:

1. Türkiye genelinde yabancı uyruklu bir kişi, en fazla 30 hektar taşınmaz satın alabilir.
2. Yabancı uyruklu bir kişi askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinde mülk satın alamaz. Kiralamak ise ancak özel izinle mümkün olur.
3. Yabancı uyruklu gerçek kişiler, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün %10’una kadar taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilir.
4. Satın alma amacına uygun kullanılmadığı yasal kurumlarca tespit edilen, yapı inşa etmek için satın alınmasına rağmen 2 yıl içinde yapı türü hakkında Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bilgi verilmeyen mülkler resmi kurumlar tarafından tasfiye edilebilir.
5. Kendi ülkesindeki yasalara uygun şekilde kurulan tüzel kişiliğe sahip şirketler için yukarıda bahsedilen sınırlamalar geçerli değildir.

**Mülk Satın Almak İçin Nasıl Bir Prosedür İzlenmelidir?**

Devir işlemleri için tapu müdürlüklerine ön başvuru yapılmalıdır. Ön başvuru için sıra numarası almak gerekir. Bunun için 181 numaralı telefon aranabilir, <https://randevu.tkgm.gov.tr/> adresinden başvuru yapılabilir.

Ön başvurudan sonra  mülkü satacak ve satın alacak kişilere devir işlemleri için bir gün belirlenir.

Belirlenen gün içinde şu belgelerin hazırlanması gerekir:

* Taşınmazın tapu senedi belgesi
* Satın alacak yabancı uyruklu kişinin pasaportu ve fotokopisi (Türkçe tercümesi gerekebilir.)
* Mülkün bulunduğu belediyeden alınacak “Emlak Rayiç Değeri Belgesi”
* Konut ve iş yeri vs. gibi binalar için zorunlu deprem sigortası poliçesi
* Satan kişinin 1 adet, satın alan kişinin 2 adet vesikalık fotoğrafı
* Satın alan yabancı Türkçe bilmiyorsa yeminli tercüman
* Eğer devir işlemleri yurtdışında düzenlenen vekaletname ile yapılıyorsa vekaletnamenin aslı veya onaylı örneği (Türkçeye tercümesi olmak zorundadır.

**Devir İşlemleri Ne Kadar Tutar?**

* Tapu harcı (Örneğin evin bedeli 100.000 TL ise hem satıcı hem de alıcı bu bedelin %2’si kadar harç bedeli ödemelidir.)
* Döner sermaye ücreti (2018 yılı için en fazla 260 TL)
* Tapu müdürlüğüne ödenecek hizmet bedeli (2018 yılı için 480 TL)

**Dikkat Edilmesi Gereken Diğer Konular**

Taşınmaz mülkün üzerinde ipotek, haciz gibi kısıtlamalar olup olmadığını mutlaka öğrenmelisiniz. Bunun için tapu müdürlüğünden gerekli bilgiyi alabilirsiniz.

Yabancıların ev kiralamak için Türkiye’de ikamet izni olması gerekir. Ancak mülk satın almak için ikamet izni gerekmez.

Mülk satın alma konusunda uzman ve profesyonel emlak şirketleriyle çalışmak her zaman alıcının yararına olur. Bu nedenle mülk satın alma konusunda uzman emlak ve danışmanlık şirketlerinden yardım almanızı öner