**KİRA SÖZLEŞMESİ DÜZENLERKEN DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR**

Kiraya verenin ve/veya kiracının çeşitli nedenlerle oluşabilecek mağduriyetlerinin olmaması veya en düşük oranda olmasını sağlamak için kira sözleşmesinin ayrıntılı ve doğru şekilde düzenlenmesi büyük önem taşımaktadır.

Bu nedenle kira sözleşmesi düzenlerken tarafların dikkat edilmesi gereken önemli noktalar bulunmaktadır.

Bunlardan bazıları şunlardır;

İlgili sözleşmede kiraya verenin ve kiracının adı soyadı, T.C. kimlik numarası, adresleri gibi ana unsurlar doğru bir şekilde yazılmış olmalıdır. Ayrıca varsa kefilin de adı soyadı, T.C. kimlik numarası, adresi sözleşmeye açıkça yazılmalıdır.

İlgili sözleşme kiraya veren, kiracı ve varsa kefil tarafından, taraflar huzurunda imzalamalıdır. Ayrıca kira sözleşmesinin her bir sayfasının kiraya veren, kiracı ve varsa kefil tarafından imzalanmasına da dikkat edilmelidir.

Kira sözleşmesinde varsa kefilin kefaletinin bedel olarak sınırının ve kefaletin süresinin belirlenmiş olması gerekmektedir.

Kira sözleşmesinde kiralananın adresinin tam ve doğru olarak yazılması gerekmektedir.

Bir yıllık ve bir aylık kira bedelinin ne kadar olduğunun hem yazı hem de rakam ile yazılması gerekmektedir. Ayrıca kira bedelinin, hangi tarihler arasında yatırılacağının ve kira bedelinin yatırılacağı hesap numarası ve hesap sahibinin adının da sözleşmede yer alması gerekir.

İşyeri kira sözleşmelerinde kira bedeli hakkında en önemli husus, miktarın net veya brüt olmasıdır. İşyeri kiralarında stopajın kiraya dahil olması halinde (%20) kira bedeli brüt olarak adlandırılır. Kiracı stopajı öderse, kiradan düşerek kalan miktarı öder. Aksi halde (uygulamada genellikle böyledir) kira bedeli net olarak yazılır.

Kira bedeli ilgili hesaba yatırılırken sözleşmenin tarafı olan kiracı adına yatırılmalı ve işyeri/konut kirası olduğu belirtilmelidir. Ayrıca kira bedelinin hangi yılın hangi ayına ait olduğunun belirtilmesinde yarar vardır.

İlgili sözleşmede kira bedelinin hangi dönemlerde ve hangi oranda artırılacağı da açıkça belirtilmelidir.

Diğer bir önemli nokta da depozitodur. Eğer depozito veriliyorsa niçin verildiği ve hangi şartlarda geri alınacağı maddeler arasında yer almalıdır. İspat bakımından depozito miktarını yazmak ve banka kanalıyla sözleşmede belirtilen hesaba yatırılması önemlidir.

Kira sözleşmesinin süresine ve yenileme dönemlerine ilişkin bilgilerin de sözleşmede yazılmasına dikkat edilmelidir.

Kiralanan gayrimenkulün hangi koşullarda teslim edildiğini ve demirbaşların mevcut durumunu anlatan bir maddenin de sözleşmeye eklenmesi gerekir.

Ayrıca kiracının kiraya verenin yazılı izni olmadan Kiralananda yenilik ve değişiklikler yapamayacağı da belirtilmelidir.