

YENİ BORÇLAR KANUNU KAPSAMINDA

KİRA SÖZLEŞMELERİ ve

UYGULAMA SORUNLARI

PLAN

1. UYGULANACAK HUKUK NEDİR?
2. YENİ BORÇLAR KANUNU KİRA SÖZLEŞMELERİ HAKKINDA HANGİ YENİLİKLERİ GETİRMİŞTİR?
3. YENİ BORÇLAR KANUNU İLE GELEN YENİLİKLER HAKKINDA HANGİ TARİHİ DİKKATE ALACAĞIZ?
4. ERTELENEN MADDELER VE YÜRÜRLÜK TAKVİMİ
5. KİRA SÖZLEŞMELERİNDE UYGULAMA SORUNLARI VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ
6. KİRA SÖZLEŞMELERİ İÇİN CHECK LİST
7. SORU - CEVAP

UYGULANACAK HUKUK NEDİR?

- 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU, 1 TEMMUZ 2012 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİRMİŞTİR.
- 6570 SAYILI GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN 1 TEMMUZ 2012 TARİHİNDE YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILMIŞTIR.
- 6101 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN YÜRÜRLÜĞÜ VE UYGULAMA ŞEKLİ HAKKINDA KANUN, 1 TEMMUZ 2012 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİRMİŞTİR.
- TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ TARİHTEN ÖNCEKİ FİİL VE İŞLEMLERE, BUNLARIN HUKUKEN BAĞLAYICI OLUP OLMADIKLARINA VE SONUÇLARINA, ESKİ BORÇLAR KANUNU UYGULANACAKTIR.
- ANCAK, TEMERRÜT, SÖZLEŞMENİN SONA ERMESİ VE TASFİYE HÜKÜMLERİ HAKKINDA YENİ BORÇLAR KANUNU UYGULANACAKTIR.

**YENİ BORÇLAR KANUNU KİRA
SÖZLEŞMELERİ HAKKINDA HANGİ
YENİLİKLERİ GETİRMİŞTİR?**

KİRA ARTIŞ ORANINDA ÜST SINIR (MADDE 344/I)

- KİRA ARTIŞ ORANINDA ESKİ BORÇLAR KANUNU'NDA BİR ÜST SINIR YOKTU. SÖZLEŞME SERBESTİSİ GEÇERLİ İDİ.
- YENİ BORÇLAR KANUNU, BU KONUDA YASAL BİR ÜST SINIR GETİRDİ.
- KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KİRA BEDELİ ARTIŞI “ÜRETİCİ FİYAT ENDEKSİ” (ÜFE) 'Yİ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE SINIRLANDIRILDI.
- BU MADDE KONUTLAR İÇİN 01.07.2012 TARİHİNDEN İTİBAREN YÜRÜRLÜKTEDİR.
- BU MADDE UYGULAMASI İŞYERLERİ İÇİN 01.07.2020 TARİHİNE ERTELENMİŞTİR
- İŞYERLERİ İÇİN ERTELEME TARİHİNE KADAR SÖZLEŞME SERBESTİSİ İLE KİRA ARTIŞI YAPILABİLECEKTİR.
- MEVCUT KİRA SÖZLEŞMELERİNİZDE ARTIŞ İLE İLGİLİ DÜZENLEMELER 2020 YE KADAR AYNEN UYGULANMAYA DEVAM EDECEKTİR.

KİRA BEDELİNİN HAKİM TARAFINDAN BELİRLENMESİ (KİRA TESPİT DAVASI) (MADDE 344/II-III)

GENEL KURAL

- TARAFLAR ARASINDA KİRA BEDELİNİN ARTIŞI KONUSU DÜZENLENMEMİŞ İSE, AÇILACAK KİRA TESPİT DAVASI İLE KİRA BEDELİNİN MAHKEME TARAFINDAN BELİRLENMESİ İSTENEBİLECEKTİR.
- BU DURUMDA, HAKİM KİRA BEDELİNİ ÜFE DEKİ ARTIŞ ORANINI GEÇMEMEK KOŞULU İLE KİRALANANIN DURUMUNU GÖZ ÖNÜNE ALARAK HAKKANİYETE GÖRE TESPİT EDECEKTİR.
- GÖRÜLDÜĞÜ ÜZERE, KİRA TESPİT DAVASINDA DAHİ ÜFE ÜST SINIRDIR. MAHKEME ÜFE 'NİN ALTINDA DA BİR KİRA BEDELİ TESPİT EDEBİLİR.
- BU GENEL KURALDIR.

İSTİSNA

- BEŞ YILDAN UZUN SÜRELİ VEYA 5 YILDAN SONRA YENİLENEN KİRA SÖZLEŞMELERİNDE VE BUNDAN SONRAKİ HER BEŞ YILIN SONUNDA YENİ KİRA YILINDA UYGULANACAK KİRA BEDELİ YİNE HAKİM TARAFINDAN TESPİT EDİLEBİLECEKTİR.
- BU DURUMDA, TARAFLAR ARASINDA KİRA ARTIŞI ANLAŞMASI OLUP OLMADIĞI ÖNEMLİ DEĞİLDİR.
- KİRA ARTIŞI ANLAŞMASI OLSA DAHI, MAHKEMEDEN KİRA BEDELİ TESPİTİ İSTENEİLİR.
- MAHKEME BU DURUMDA ÜFE ÜST SINIRI İLE BAĞLI DEĞİLDİR.
- MAHKEME, KİRALANANIN DURUMU, EMSAL KİRA BEDELLERİ VE ÜFE'DEKİ ARTIŞ ORANI GİBİ KRİTERLERİN TÜMÜNÜ GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURARAK YENİ BİR KİRA BEDELİ TESPİT EDECEKTİR.
- BU BEDEL, ÜFE'NİN ÜSTÜNDE DE OLABİLİR.
- BU MADDE UYGULAMASI İŞYERLERİ İÇİN 01.07.2020 TARİHİNE ERTELENMİŞTİR.
- BU DÜZENLEME KİRA RAYİCİNİN 5 YILDA BİR DEĞİŞECEĞİ KABULÜNE DAYANMAKTADIR.

DÖVİZLİ KİRALARDA KİRA ARTIŞI (MADDE 344/IV)

- YABANCI PARA İLE BELİRLENEN KİRA SÖZLEŞMELERİNDE 5 YIL İÇİNDE ARTIŞ YAPILAMAZ.
- HATTA AYRICA, YABANCI PARA KURUNUN AŞIRI YÜKSELMESİ HALİNDE, KİRACININ AŞIRI İFA GÜÇLÜĞÜ NEDENİ İLE KİRA BEDELİNİN UYARLANMASI DAVASI AÇMAK HAKKI VARDIR.
- 5 YILDAN SONRA YABANCI PARA İLE BELİRLENMİŞ KİRA BEDELİNİN TESPİTİ MAHKEMEDEN TALEP EDİLEBİLECEKTİR.
- BU DURUMDA MAHKEME, YUKARIDA BELİRTTİĞİMİZ ŞEKİLDE KİRALANANIN DURUMU, YABANCI PARANIN DEĞERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER VE ÜFE ORANI İLE BİRLİKTE, EMSAL KİRA BEDELLERİNİ DE DİKKATE ALARAK YENİ BİR KİRA BEDELİ TESPİT EDECEKTİR.
- BU MADDE UYGULAMASI İŞYERLERİ İÇİN 01.07.2020 TARİHİNE ERTELENMİŞTİR.
- YUKARIDAKİ AÇIKLAMALAR KONUT KİRALARI İÇİN 01.07.2012 TARİHİNDEN İTİBAREN YÜRÜRLÜKTEDİR.

CEZAI ŞART VE MUACCELİYET YASAĞI (MADDE 346)

- YENİ BORÇLAR KANUNU İLE, KİRACI'NIN KİRA BORCU VE YAN GİDER DIŐINDA BİR ÖDEME YÜKÜMLÜLÜĞÜ OLAMAYACAĞI DÜZENLENMİŞTİR.
- YAN GİDER VE KİRA BORCUNUN ZAMANINDA ÖDENMEMESİ HALİNDE CEZAI ŞART UYGULANACAĞINA DAİR HÜKÜMLER GEÇERSİZ KILINMİŐTİR.
- MUACCELİYET YASAĞI DA YENİ BORÇLAR KANUNU İLE GELEN ÖNEMLİ BİR YENİLİKTİR.
- KİRA BORCUNUN ÖDENMEMESİ HALİNDE DİĞER KİRA BORÇLARININ MUACCEL OLACAĞINA DAİR HÜKÜMLER DE GEÇERSİZ KILINMİŐTİR.
- YUKARIDAKİ YASAKLAR KONUT KİRALARI İÇİN YÜRÜRLÜKTEDİR.
- YUKARIDAKİ YASAKLAR İŞYERİ KİRALARI İÇİN 01.07.2020 TARİHİNE ERTELENMİŞTİR.

KİRALAYANA GETİRİLEN SEBEPSİZ FESİH HAKKI (MADDE 347)

- **ESKİ BORÇLAR KANUNUNDA KİRALAYANIN SEBEPSİZ OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİNİ FESHETMEK KONUSUNDA BİR YASAL HAKKI YOKTU.**
- **BU SEBEPLE, SÖZLEŞMELER SÜRE SONUNDA KİRACI FESHETMEDİĞİ TAKDİRDE 1 ER YILLIK SÜRELER İLE KENDİLİĞİNDEN YENİLENMEKTE İDİ.**
- **YENİ BORÇLAR KANUNU, KİRALAYAN LEHİNE BİR DÜZENLEME YAPARAK, KİRALAYANA KİRA SÖZLEŞMESİNİ 10 YILLIK SÜRENİN SONUNDA SEBEP GÖSTERMEKSİZİN FESİH HAKKI TANIMIŞTIR.**

- **BU HÜKME GÖRE KİRALAYAN AŞAĞIDAKİ ŞARTLAR İLE SEBEPSİZ FESİH HAKKINI KULLANABİLECEKTİR;**
 - a) KİRA SÖZLEŞMESİNİN TARAFLARCA BELİRLENMİŞ SÜRESİ DOLMUŞ OLACAK,**
 - b) SÜRENİN DOLMASINDAN İTİBAREN 1 ER YILLIK SÜRELER İLE TOPLAM 10 YILLIK UZAMA SÜRESİ TAMAMLANMIŞ OLACAK,**
 - c) 10 YILLIK UZAMA SÜRESİNİN BİTİMİNİ TAKİP EDEN YENİ KİRA DÖNEMİNİN SONA ERMESİNDEN EN AZ 3 AY ÖNCE KİRACIYA YAZILI BİLDİRİMDE BULUNACAK,**

ÖRNEK

BU KONUYU BİR ÖRNEK İLE AÇIKLAMAK İSTERİZ;

01.01.2000 TARİHLİ BİR KİRA SÖZLEŞMESİ VARDIR. BU KİRA SÖZLEŞMESİ 3 YIL SÜRELİDİR. 01.01.2003 TARİHİNDE SÖZLEŞMENİN SÜRESİ SONA ERMEKTEDİR. SÖZLEŞME 1 ER YILLIK SÜRELER İLE YENİLENMEYE BAŞLAMIŞTIR. SÖZLEŞMENİN 10 YIL YENİLENDİĞİ TARİH, 01.01.2013 OLACAKTIR. KİRAYA VEREN 01.01.2013 TARİHİNDEN 01.10.2013 TARİHİNE KADAR KİRACIYA İHTAR ÇEKEREK, 01.01.2014 TARİHİNDE SÖZLEŞMEYİ SONA ERDİRMİŞ OLACAKTIR.

01.07.2014 İLE 01.07.2017 TARİHLERİ NEYİ İFADE EDER?

- BU MADDENİN UYGULANMA TAKVİMİ ÖNEMLİ BİR BAŞLIKTIR.
- 01.07.2012 TARİHİNDE 10 YILLIK UZAMA SÜRESİNİ TAMAMLAMIŞ KİRA SÖZLEŞMELERİ İÇİN, 01.07.2014 TARİHİNDEN İTİBAREN BU MADDEYE DAYANARAK SEBESİZ FESİH HAKKI KULLANILABİLECEKTİR.
- 01.07.2012 TARİHİNDE 10 YILLIK UZAMA SÜRESİ DOLMAMIŞ VE 10 YILIN DOLMASINA KALAN SÜRE 5 YILDAN DAHA KISA OLAN KİRA SÖZLEŞMELERİ İÇİN, 01.07.2017 TARİHİNDEN İTİBAREN BU MADDEYE DAYANARAK SEBESİZ FESİH HAKKI KULLANILABİLECEKTİR.

İHTİYAÇ NEDENİ İLE TAHLİYE HAKKI KAPSAMININ GENİŞLETİLMESİ (MADDE 350- 351)

- ESKİ BORÇLAR KANUNUNDA KİRALAYANIN VEYA YENİ MALİKİN İHTİYAÇ NEDENİ İLE TAHLİYE HAKKI SADECE KENDİSİ, EŞİ VE ÇOCUKLARI İÇİN GEÇERLİ İDİ.
- YENİ BORÇLAR KANUNU İLE KİRALAYANIN VE YENİ MALİKİN, KENDİSİ, EŞİ, ALT SOYU VE ÜST SOYU İLE “BAKMAKLA YÜKÜMLÜ OLDUĞU KİŞİLER” İN İHTİYAÇLARI NEDENİ İLE DE TAHLİYE HAKKI GETİRİLDİ.
- İHTİYACIN ZORUNLU, SAMİMİ VE GERÇEK OLMASI GEREKMEKTEDİR.
- BÖYLECE, KARDEŞLER, DEDE, AMCA, HALA, TEYZE GİBİ AKRABALARIN İHTİYAÇLARI İÇİN DE KİRALAYAN TARAFINDAN KİRACININ TAHLİYE HAKKI YENİLİĞİ DÜZENLENMİŞTİR.
- BU HÜKÜM GEREK KONUT GEREK İSE DE İŞYERİ KİRALARI İÇİN 01.07.2012 TARİHİNDEN İTİBAREN YÜRÜRLÜKTEDİR.

DEPOZİTO

(MADDE 342)

- DEPOZİTO 3 AYLIK KİRA BEDELİ İLE SINIRLANMIŞTIR.
- DEPOZİTO KİRALAYAN VE KİRACI'NIN ORTAK RIZASI İLE ÇEKİLEBİLECEK BİR VADELİ BANKA HESABINA YATIRILACAKTIR.
- DEPOZİTONUN KIYMETLİ EVRAK OLARAK VERİLMESİ HALİNDE KIYMETLİ EVRAK BANKAYA DEPO EDİLECEKTİR.
- DEPOZİTONUN GERİ VERİLMESİ ORTAK RIZA, MAHKEME KARARI VE KESİNLEŞMİŞ İCRA TAKİBİ İLE MÜMKÜN OLACAKTIR.
- KİRAYA VEREN, SÖZLEŞME SONA ERMESİNDEN İTİBAREN 3 AY İÇİNDE DAVA AÇTIĞINI VEYA İCRA TAKİBİ BAŞLATTIĞINI BANKAYA BİLDİRMEZSE BANKA, DEPOZİTOYU KİRACIYA VERMEKLE YÜKÜMLÜDÜR.
- BU YASAL ZORUNLULUK KONUT KİRALARI İÇİN 01.07.2012 TARİHİNDEN İTİBAREN YÜRÜRLÜKTEDİR.
- BU MADDE UYGULAMASI İŞYERLERİ İÇİN 01.07.2020 TARİHİNE ERTELENMİŞTİR.

BAĞLANTILI SÖZLEŞME YASAĞI (MADDE 340)

- **KİRACININ YARARI OLMASIZIN VE KİRALANANIN KULLANIMI İLE İLGİLİ DOĞRUDAN İLİŞKİSİ OLMAYAN BİR KONUDA KİRACININ BORÇ ALTINA GİRİLMESİNE İLİŞKİN BAĞLANTILI SÖZLEŞMELER GEÇERSİZ KILINMIŞTIR.**
- **BAĞLANTILI SÖZLEŞMEYE ÖRNEK OLARAK KİRALANANIN SİGORTALANMASI, GÖSTERİLEBİLİR.**
- **BU MADDE UYGULAMASI İŞYERLERİ İÇİN 01.07.2020 TARİHİNE ERTELENMİŞTİR**

KİRACI TARAFINDAN ERKEN FESİH VE TAHLİYE (MADDE 325)

- KİRACININ, SÖZLEŞMEYİ SÜRESİNDEN ÖNCE FESHETME VE KİRALANANI TAHLİYE ETMEK HAKKI YENİ BİR MADDE OLARAK DÜZENLENMİŞTİR.
- BU HAKKIN KİRACI TARAFINDAN KULLANILMASI HALİNDE, KİRACI'NIN, KİRALANANIN BENZER KOŞULLAR İLE KİRAYA VERİLEBİLECEĞİ MAKUL SÜRE KADAR KİRA SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN BORÇLARI DEVAM EDECEKTİR.
- KİRACI, BU SÜRE İÇİNDE, BENZER KOŞULLAR İLE YENİ BİR KİRACI ADAYI BULUR İSE, KİRACI'NIN SÖZLEŞMEDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLERİ SONA ERER.
- BU MADDE UYGULAMASI İŞYERLERİ İÇİN 01.07.2020 TARİHİNE ERTELENMİŞTİR

KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ VE MÜTESELSİL SORUMLULUK (MADDE 323)

- KİRACI, KİRAYA VEREN'İN YAZILI ONAYINI ALMADAN KİRA SÖZLEŞMESİNİ DEVREDEMEZ.
- YENİ BORÇLAR KANUNU İLE İŞYERİ KİRALARINDA KİRAYA VEREN'İN YAZILI RIZASINI HAKLI BİR NEDEN OLMAKSIZIN VERMEKTEN KAÇINAMAYACAĞI DÜZENLEMESİ GELMİŞTİR.
- ANCAK, KİRA SÖZLEŞMESİNİN DEVRİNDE ESKİ KİRACIYI, KİRA SÖZLEŞMESİNİN BİTİMİNE KADAR VE EN FAZLA 2 YIL SÜRE İLE YENİ KİRACI İLE BİRLİKTE MÜTESELSİL SORUMLU TUTMUŞTUR.
- BU MADDE UYGULAMASI İŞYERLERİ İÇİN 01.07.2020 TARİHİNE ERTELENMİŞTİR

TAHLİYE TAAHHÜDÜ VERİLMESİ HK DEĞİŞİKLİK (MADDE 352)

- YENİ BORÇLAR KANUNU TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN VERİLMESİ ZAMANINA BİR YENİLİK GETİRMİŞTİR.
- TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN GEÇERLİ OLABİLMESİ İÇİN, KİRA KONUSU YERİN KİRACIYA TESLİM TARİHİNDEN SONRA VERİLMİŞ BİR TAAHHÜT OLMASI GEREKMEKTEDİR.

YENİDEN KİRALAMA YASAĞI (MADDE 355)

- KİRALANANIN, İHTİYAÇ NEDENİ İLE VEYA YENİDEN İNŞA NEDENİ İLE TAHLİYE EDİLMESİ HALİNDE, 3 YIL BOYUNCA YENİ BİR KİŞİYE KİRAYA VERİLMEMEYİ YASAĞI ESKİ YASADA DA YENİ YASADA DA AYNI ŞEKİLDE BULUNMAKTADIR.
- YENİ YASA İLE BU KONUYA GETİRİLEN DEĞİŞİKLİK, BU YASAĞA AYKIRI HAREKET ETMENİN CEZASI ESKİ YASADA HAPİS CEZASI VE AĞIR PARA CEZASI İKEN, YENİ YASA İLE 1 YILLIK KİRA BEDELİNDEN AZ OLMAMAK ÜZERE TAZMİNAT ÖDEME YÜKÜMLÜLÜĞÜ OLARAK DEĞİŞTİRİLMİŞTİR.

KİRAYA VERENİN TESLİM BORCU (MADDE 340)

- KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KİRAYA VEREN, KARARLAŞTIRILAN TARİHTE KİRALANANI TESLİM ETMEK VE SÖZLEŞME SÜRESİNCE KİRALANANI KULLANMAYA ELVERİŞLİ DURUMDA BULUNDURMAK İLE YÜKÜMLÜDÜR. BU DÜZENLEME ESKİ BORÇLAR KANUNU'NDA DA VARDI.
- YENİ BORÇLAR KANUNU, BU TEMEL KURALA BİR YENİLİK GETİRMİŞTİR. KİRAYA VEREN'İN BU YÜKÜMLÜLÜĞÜNÜ ORTADAN KALDIRAN SÖZLEŞME MADDELERİNİ GEÇERSİZ SAYMIŞ VE KİRACI ALEYHİNE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAYACAĞINI KABUL ETMİŞTİR.
- BÖYLECE, KİRALAYANIN, KİRALANANDAKİ AYIPLARDAN KAYNAKLI SORUMLULUĞUNUN KALDIRILMASINA İLİŞKİN ANLAŞMALAR GEÇERSİZ KILINMIŞTIR.
- ÖRNEK : KİRA SÖZLEŞMESİNDE KİRALAYANIN KİRA DÖNEMİ İÇİNDE HERHANGİ BİR ONARIM BEDELİNE KATILMAYACAĞI ŞEKLİNDEKİ DÜZENLEMELER GEÇERSİZDİR.

YAN GİDERLERİ ÖDEME YÜKÜMLÜLÜĞÜ (MADDE 303)

- **YENİ BİR MADDEDİR. ESKİ BORÇLAR KANUNUNDA AÇIK OLARAK KİRACININ YAN GİDERLERİ ÖDEMEK İLE YÜKÜMLÜ OLDUĞU DÜZENLENMEMEKTE İDİ.**
- **SADECE YAN GİDERİN ÖDENMEMESİ DAHİ SÖZLEŞMENİN FESHİNE VE KİRACININ TAHLİYESİNE SEBEP OLABİLECEKTİR.**
- **BU YENİ DÜZENLEME KİRACI ALEYHİDEDİR.**
- **ÖRNEK YAN GİDER : MERKEZİ ISINMA VE ASANSÖR SERVİS GİDERLERİ.**

KİRACININ ESKİ HALE İADE YÜKÜMLÜLÜĞÜ SÖZLEŞME İLE KALDIRILABİLİR.

(MADDE 321)

- KİRACI, KİRAYA VEREN'İN YAZILI RIZASI İLE KİRALANANDA YENİLİK VE DEĞİŞİKLİKLER YAPABİLİR.
- YAZILI RIZA VERMİŞ OLAN KİRAYA VEREN, TAHLİYE HALİNDE, KİRACIDAN KİRALANANIN ESKİ HALİNE GETİRİLMESİNİ İSTEYEMEZ.
- ANCAK, KİRALAYAN SÖZLEŞMEYE BİR MADDE EKLEYEREK, DEĞİŞİKLİKLERE RIZA GÖSTERMİŞ OLSA DAHİ ESKİ HALE İADE TALEP EDEBİLİR.
- KİRACI DA, YAPTIĞI YENİLİK VE DEĞİŞİKLİKLER İÇİN KİRAYA VERENDEN HERHANGİ BİR BEDEL TALEP EDEMEZ. BU TEMEL KURALDIR. AKSİ SÖZLEŞME İLE KARARLAŞTIRILABİLİR.
- BU DURUMDA, KİRA SÖZLEŞMESİ MÜZAKERESİNDE BU HUSUS ÖNEMLE GÖZETİLMELİDİR.

TAHLİYE HALİNDE AYIPLAR KİRACIYA BELLİ BİR SÜRE İÇİNDE YAZILI OLARAK BİLDİRİLMELİDİR (MADDE 335)

- KİRALAYAN TAHLİYE ANINDA KİRALANANI İNCELEMELİ VE VARSA AYIPLARI HEMEN YAZILI OLARAK BİLDİRMEK ZORUNDADIR.
- BU BİLDİRİM YAPILMAZ İSE KİRACI HER TÜRLÜ SORUMLULUKTAN KURTULUR.
- GİZLİ AYIPLAR ORTAYA ÇIKTIĞINDA AYIP ORTAYA ÇIKTIĞINDAN SONRA HEMEN YAZILI OLARAK BİLDİRİM YAPMAK ZORUNDADIR.

AYIP KAVRAMI

(MADDE 304-305-306-307-308)

- KİRALANAN'IN BAŞTAN AYIPLI OLMASI VE SONRADAN AYIPLI OLMASI ŞEKLİNDE İKİLİ BİR AYRIM YAPILMIŞTIR.
- KİRALANAN'DA HER İKİ DURUMDA DA ÖNEMLİ AYIP ÖNEMSİZ AYIP ŞEKLİNDE İKİLİ BİR AYRIM YAPILMIŞTIR.
- YENİ BORÇLAR KANUNU BU DÜZENLEME İLE KİRA SÖZLEŞMESİNİ SATIŞ SÖZLEŞMESİNE BENZETMİŞTİR.
- SONRADAN ORTAYA ÇIKAN AYIPLAR BAKIMINDAN KİRACI, AYIPSIZ BENZERİ İLE DEĞİŞTİRMEK HAKKINA SAHİP OLMUŞTUR.
- ANCAK BU HAK KARŞILIĞINDA KİRAYA VEREN DE, AYIPSIZ BENZERİ İLE DEĞİŞTİREREK AYIPTAN DOLAYI SORUMLULUĞUNU GİDERMEK HAKKINI ELDE ETMİŞTİR.
- KİRACI AYIP ONARILINCAYA KADAR KİRA BEDELİNDE İNDİRİM TALEP EDEBİLİR.
- AYIP KİRACI TARAFINDAN BELİRTİLEN SÜREDE GİDERİLMEZ İSE KİRACI SÖZLEŞMEDEN DÖNEBİLİR.

MALİK DEĞİŞSE DAHİ KİRACILIK HAKKI KORUNMAKTADIR (MADDE 310)

- **ESKİ BORÇLAR KANUNUNDA “SATIŞ KİRAYI BOZAR” İLKESİ VARDI.**
- **ANCAK 6570 SAYILI GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN, SATIŞ İLE YENİ MALİKİN KİRA SÖZLEŞMESİ İLE BAĞLI OLACAĞINI DÜZENLEMİŞTİ.**
- **YENİ BORÇLAR KANUNU DA, UYGULAMADA HALİHAZIRDA VAR OLAN BU HAKKI ARTIK AÇIK BİR YASA MADDESİ İLE DÜZENLEME ALTINA ALDI.**
- **YENİ MALİKİN KİRA SÖZLEŞMESİ İLE AYNEN BAĞLI OLACAĞI YASAL ZORUNLULUĞU TEKRARLANMIŞ OLDU.**

**YENİ BORÇLAR KANUNU İLE
GELEN YENİLİKLER HAKKINDA
HANGİ TARİHİ DİKKATE
ALACAĞIZ?**

**01.07.2013 VE 01.07.2020
UYGULAMA TAKVİMLERİ HANGİ
MADDELERİ KAPSAMAKTADIR ?**

ERTELENEN MADDELER VE YÜRÜRLÜK TAKVİMİ

- YENİ BORÇLAR KANUNU İLE GETİRİLEN BAZI MADDELERİN UYGULAMASI 31/3/2011 TARİHLİ VE 6217 SAYILI YARGI HİZMETLERİNİN HIZLANDIRILMASI AMACIYLA BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUNUN GEÇİCİ 2 NCİ MADDESİ İLE ÖNCE 5 YIL ERTELENMİŞTİR.
- DAHA SONRA, 12 TEMMUZ 2012 TARİH VE 28351 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN 6353 SAYILI BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN'UN 53 ÜNCÜ MADDESİ İLE YUKARIDAKİ GEÇİCİ 2. MADDE DEĞİŞTİRİLEREK, BU ERTELEME SÜRESİ 8 YILA ÇIKARTILMIŞTIR.
- BU KANUN İLE LE TACİR OLAN KİŞİLER İLE ÖZEL VE KAMU GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİNİN İŞYERİ KİRALARINDA, AŞAĞIDA SAYDIĞIMIZ MADDELERİN UYGULAMASI 8 YIL SÜRE İLE ERTELENMİŞTİR.

- ERTELENEN MADDELER HAKKINDA, SÖZLEŞME SERBESTİSİ GEREĞİ KİRA SÖZLEŞMELERİ HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.
- KİRA SÖZLEŞMELERİNDE HÜKÜM OLMAYAN HALLERDE MÜLGA BORÇLAR KANUNU HÜKÜMLERİ UYGULANIR.
- AŞAĞIDA YER ALAN TAKVİM KAPSAMINDA, DERNEK ÜYESİ TÜM ŞİRKETLERİN MEVCUT KİRA SÖZLEŞMELERİNİ İNCELEMELERİNİ, BU TAKVİM KAPSAMINDA GENEL HAZIRLIKLARINI VE RİSK DEĞERLENDİRMELERİNİ YAPMALARINI ÖNEMLE TAVSİYE EDERİZ.

ERTELEME TAKVİMİ

KİRA ARTIŞ ORANINDA ÜFE ÜST SINIRI (MD: 344)	01.07.2020	
DÖVİZLİ KİRA ARTIŞ YASAĞI (MD: 344)	01.07.2020	
KİRA BEDELİ HAKİM TARAFINDAN TESPİTİ (MD: 344)	01.07.2020	
DEPOZİTO (MD: 342)	01.07.2020	
CEZAI ŞART VE MUACCELİYET YASAĞI (MD: 346)	01.07.2020	
BAĞLANTILI SÖZLEŞME YASAĞI (MD: 340)	01.07.2020	
KİRACI ERKEN FESİH HAKKI (MD: 325)	01.07.2020	
KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ İÇİN KİRAYA VEREN YAZILI ONAY ŞARTI (MD: 323)	01.07.2020	
10 YILLIK UZAMA HALİNDE KİRALAYAN TAHLİYE HAKKI	01.07.2012 TARİHİNDE 10 YIL UZAMA SÜRESİ DOLANLAR 01.07.2014	01.07.2012 TARİHİNDE GERİ KALAN SÜRE 5 YILDAN DAHA KISA OLANLAR 01.07.2017 TARİHİNDE

ÖZETLE.....

- İŞYERLERİNDE KİRA ARTIŞI 01.07.2020'YE KADAR SERBEST !
- KONUT KİRALARI ÜFE İLE SINIRLI!
- 10 YILINI DOLDURANLAR 01.07.2014 TARİHİNDEN İTİBAREN TAHLİYE EDİLECEK!
- 5 YILI DOLDURANLAR 01.07.2017 TARİHİNDEN İTİBAREN TAHLİYE EDİLECEK!
- TÜM KİRA SÖZLEŞMELERİNİZİ 01.07.2012 TARİHİNDE 10 YILLIK UZAMA YILI DOLANLAR VE DOLMAYANLAR BAKIMINDAN İNCELEMİYİ VE HUKUKİ TİCARİ RİSK ANALİZİNİ YAPMAYI UNUTMAYINIZ!

**KİRA SÖZLEŞMELERİNDE
UYGULAMA SORUNLARI
VE
ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

- **DERNEĞİMİZ ÜYESİ OLAN TÜM MARKALAR İÇİN KİRA SÖZLEŞMELERİ BÜYÜK ÖNEM ARZETMEKTEDİR.**
- **HER BİR KİRA SÖZLEŞMESİ İMZASI İLE BİR ŞİRKET YAKLAŞIK 10 YIL GİBİ UZUN BİR SÜRE İLE YÜKSEK TUTARLI KİRA BEDELLERİ ÖDEME YÜKÜMLÜLÜĞÜ ALTINA GİRMEKTE VE AYNI ZAMANDA MAĞAZA DEKORASYONU GİBİ BİR ÇOK YATIRIM MALİYETİ YÜKÜNE KATLANMAKTADIR.**
- **GEREK YATIRIM MALİYETİ GEREK İSE DE YÜKSEK TUTARLI KİRA BEDELLERİ SEBEBİ İLE KİRA SÖZLEŞMELERİNİN DOĞRU BİR ŞEKİLDE KALEME ALINMASI VE DİKKATLİ BİR ŞEKİLDE İNCELENEREK MÜZAKERE EDİLMESİ GEREKMEKTEDİR.**

- **BU BAKIŞ AÇISI İLE KİRA SÖZLEŞMELERİNİN SALT BİR HUKUKİ METİN OLMADIĞINI, İÇERİĞİNDE TİCARİ-TEKNİK-MALİ VE HUKUKİ BAŞLIKLARI İÇERDİĞİ UNUTULMAMALIDIR.**
- **BU NEDENLE HER BİR ŞİRKET, BİR KİRA SÖZLEŞMESİNİ TEKNİK, TİCARİ, MALİ VE HUKUKİ TEMSİLCİLERİ VASITASI İLE VE KOORDİNELİ ŞEKİLDE ELE ALARAK OLUŞTURMALIDIR.**
- **BU ORTAK ÇALIŞMA SONUCUNDA, TÜM BAŞLIKLARDA RİSK ANALİZİ YAPILMALI VE ÖNLEYİCİ BAKIŞ AÇISI İLE SÖZLEŞMEYE İLERİYE YÖNELİK SORUNLARI ORTADAN KALDIRACAK DÜZENLEMELER EKLENMELİDİR.**

**KİRA SÖZLEŞMELERİNDE DİKKAT
EDİLMESİ GEREKLİ KONU
BAŞLIKLARI**

TARAFLAR – KİRALAMA YETKİSİ

- KİRALANAN TAŞINMAZIN KİME AİT OLDUĞU ÖNCELİKLE SORGULANMALIDIR.
- KİRALAYANIN KİRALAMA KONUSUNDA YETKİSİ OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN BELGELER İNCELENMELİDİR.
- KİRALANAN YERE AİT GÜNCEL TAPU KAYDI, TAPU KAYDINDAKİ MALİKLERDEN BİRİNİN VEFAT ETMİŞ OLMASI HALİNDE VERASET İLAMI, KİRALAYANI TEMSİLEN BİR KİŞİ KİRALAMA YAPIYOR İSE VEKALETNAME BELGESİ, TÜZEL KİŞİLER İÇİN İMZA SİRKÜLERİ, GERÇEK KİŞİLER İÇİN İMZA BEYANNAMESİ VE KİMLİK BİLGİLERİ KONTROL EDİLMELİDİR.
- TAPU RESMİ SENEDİNİN TAŞINMAZIN GÜNCEL MÜLKİYET DURUMUNU YANSITMADIĞINI VE VAR OLAN TAKYİDATLARI GÖSTERMEDİĞİNİ BELİRTMEK İSTER, HER BİR SÖZLEŞME AŞAMASINDA GÜNCEL TAPU KAYDININ İNCELENMESİNİ ÖNEMLE TAVSİYE EDERİZ.
- KİRALAYAN TARAFA İLİŞKİN BU BELGELER SÖZLEŞMEYE EK YAPILARAK TARAFLARCA İMZALANMALIDIR.

KİRALANAN YER

- KİRALANAN YER'İN SÖZLEŞMEDE DOĞRU TANIMLANMASI VE TARİF EDİLMESİ ÖNEMLİDİR.
- SÖZLEŞMEYE KİRALANAN TAŞINMAZIN TAPU BİLGİLERİ, AÇIK ADRESİ, METREKARE, CEPHE, KAT VE BENZERİ AYIRICI ÖZELLİKLERİ AÇIK ŞEKİLDE YAZILMALIDIR.
- KİRALANAN YERE İLİŞKİN KROKİ, FOTOĞRAF GİBİ BELİRLEYİCİ BELGELERİN SÖZLEŞMEYE EKLENMESİ GEREKMEKTEDİR.
- M2 BİRİM FİYAT ÜZERİNDEN KİRALAMA YAPILAN YERLERDE KİRALAYANIN BİLDİRMİŞ OLDUĞU M2 BİLGİSİ İLE YETİNİLMİYEREK, YERİNDE TEKNİK ÖLÇÜM YAPILMALIDIR.
- HER İKİ TARAFIN MUTABIK KALDIĞI M2 ÖLÇÜSÜ SÖZLEŞMEYE YAZILMALIDIR.
- KİRA SÖZLEŞMESİ YAPILDIĞI ESNADA NET M2 ÖLÇÜSÜNE ULAŞMAK MÜMKÜN DEĞİL İSE, RÖLEVE TANIMI YAPILMALI VE M2 ÖLÇÜMÜNÜN NASIL YAPILACAĞI TARİF EDİLMELİDİR.

KİRALANAN YERDE MEVCUT KİRACILAR

- KİRALANAN YERDE MEVCUT BİR KİRACI BULUNABİLMEKTEDİR.
- KİRA SÖZLEŞMESİNİN İMZALANDIĞI ANDA MEVCUT KİRACININ TAHLİYE EDİLMİŞ OLDUĞUNA EMİN OLUNMALI VE İMZA ÖNCESİ BU DURUM YERİNDE TESPİT EDİLMELİDİR.
- KİRA SÖZLEŞMESİ İMZALANDIĞI TARİHTEN SONRA MEVCUT KİRACININ TAHLİYE EDİLMESİ SÖZ KONUSU İSE, BU TÜR DURUMLARDA, SÖZLEŞMEDE AÇIKÇA TAHLİYE TARİHİ YAZILMALI VE TAHLİYE BİR TESLİM ŞARTI OLARAK DÜZENLENMELİDİR.
- MEVCUT KİRACININ TAHLİYESİNE İLİŞKİN VARSA YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜ İNCELENMELİDİR. ANCAK, YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜNÜN DAHİ MEVCUT KİRACININ ANINDA TAHLİYESİNİ SAĞLAYAMAYACAĞI VE BİR YARGILAMA SÜRECİNİN TÜKETİLMESİ GEREKTİĞİ UNUTULMAMALIDIR.
- MEVCUT KİRACININ TAHLİYESİNE KARŞI BİR HAVA PARASI VE BENZERİ BEDEL ÖDENMEK DURUMUNDA KALINMASI HALİNDE, BU ÖDEMENİN KARŞILIĞINDA BİR TEMİNAT ALINMASINI ÖNEMLE TAVSİYE EDERİZ.

İMAR – İSKAN VE ÇALIŞMA RUHSATI

- KİRALANAN YER'E AİT İMAR DURUM BELGESİ İNCELENMELİ VE HATTA MÜMKÜN İSE BELEDİYE NEZDİNDE GEREKLİ SORGULAMALAR YAPILMALIDIR.
- KİRALANAN YER'İN SİT ALANI, ANITLAR KURULU İZİNİ GEREKTİREN DURUMLARI OLUP OLMADIĞI, TİCARİ-KONUT BÖLGESİNDE YER ALIP ALMADIĞI AYRICA İNCELENMELİDİR.
- KİRALANAN'IN YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ OLUP OLMADIĞI İNCELENMELİDİR. YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ OLMAYAN TAŞINMAZLARDA ÇALIŞMA RUHSATI ALINAMADIĞI UNUTULMAMALIDIR.

- **ÇALIŞMA RUHSATI OLMAKSIZIN İŞYERİNİN AÇILMASI DURUMUNDA İDARİ BİRİMLERCE İŞLETMENİN KAPATILABİLECEĞİ VE CEZAI İŞLEM UYGULANABİLECEĞİ UNUTULMAMALIDIR.**
- **YAPI KULLANIM İZİN BELGESİNİN VARLIĞI, TAŞINMAZIN BELEDİYEDE ONAYLI PROJESİNE UYGUN OLDUĞU ANLAMINA GELMEMEKTEDİR.**
- **UYGULAMADA, YAPI KULLANIM İZİN BELGESİNİN ALINMASINDAN SONRA PROJEYE AYKIRI İMALATLAR YAPILABİLMEKTEDİR.**
- **BU SEBEPLE, ŞİRKETLERİN TEKNİK BİRİMLERİ TARAFINDAN ONAYLI PROJE İLE TAŞINMAZIN MEVCUT DURUMU KARŞILAŞTIRILMALIDIR.**

- KİRALANAN YER'DE MAĞAZA DEKORASYONU OLARAK YAPILACAK TADİLATLAR İÇİN GEREKLİ PROJE TADİLATLARININ KİRALANAN TARAFINDAN BELEDİYE'DE ONAYLATILACAĞI SÖZLEŞMEDE DÜZENLENMELİDİR.
- BU ÇOK ÖNEMLİ BİR AŞAMA OLUP, BELEDİYEDE KAYITLI PROJEYE AYKIRILIK TEŞKİL EDEN PROJE TADİLATLARI ONAYLANMADIĞI TAKDİRDE MAĞAZA FAALİYETE GEÇEMEYECEKTİR.
- BU NEDENLE, KİRA SÖZLEŞMELERİNDE, PROJE TADİL ONAYLARI BİR ÖN ŞART OLARAK YER ALMALIDIR.

KİRA BEDELİ VE KİRA ARTIŞ ORANI

- KİRA BEDELİ VE ARTIŞ ORANI AÇIK, NET VE ANLAŞILIR ŞEKİLDE SÖZLEŞMEDE YER ALMALIDIR.
- ASGARİ KİRA VE CİRO KİRASI KAPSAMI İLE KARŞILAŞTIRMA VE MAHSUPLAŞMA YÖNTEM VE DÖNEMLERİ AÇIK VE ANLAŞILIR ŞEKİLDE TARİF EDİLMELİDİR.
- UYGULAMADA KİRALANACAK ALANIN İNŞAATI İÇİN KİRACI TARAFINDAN PEŞİN KİRA ÖDEMESİ OLARAK YÜKSEK KİRA BEDELLERİ ÖDENEBİLMEKTEDİR. KİRALANAN YER'İN İNŞAATININ TAMAMLANMAMASI VE KİRA İLİŞKİSİNİN BAŞLAMAMASI RİSKİNE KARŞILIK ÖDENEN PEŞİN KİRALAR KARŞILIĞINDA KİRALAYAN'DAN UYGUN BİR TEMİNAT ALINMASI TAVSİYE EDİLMEKTEDİR.
- TÜM İŞYERİ KİRALARI İÇİN 2020 YILINA KADAR SÖZLEŞME SERBESTİSİ GEÇERLİDİR.
- 01.07.2020 YILINDAN İTİBAREN KİRA BEDELİ ARTIŞLARINDA ÜFE ORANI GEÇERLİ OLACAKTIR.
- 01.07.2020 YILINDAN İTİBAREN DÖVİZ KİRALI KİRA SÖZLEŞMELERİNDE 5 YIL BOYUNCA ARTIŞ YAPILMAYACAKTIR.

DEKORASYON

- DERNEK ÜYESİ TÜM MARKALAR İÇİN MAĞAZA DEKORASYONU KİRA SÖZLEŞMELERİNDE YER ALMASI GEREKLİ EN ÖNEMLİ BAŞLIKLARDAN BİRİDİR.
- MAĞAZA DEKORASYONU BAŞLAMADAN ÖNCE TAŞINMAZ ÜZERİNDE KİRALAYAN TARAFINDAN TAMAMLANMASI GEREKLİ TÜM İNŞAİ SÜREÇLERİN BİTİRİLMİŞ OLDUĞUNA EMİN OLUNMALI VE SÖZLEŞMEYE AÇIK MADDE İLE YAZILMALIDIR.
- KİRACI TARAFINDAN KİRALANANDA YAPILACAK TADİLAT, DEKORASYON VE DEĞİŞİKLİKLERİN NELER OLDUĞU TEK TEK SÖZLEŞMEDE YAZILMALI VE KİRALAYAN'IN TÜM BU TADİLAT VE DEKORASYON İŞLEMLERİNE MUVAFAKAT ETTİĞİ AÇIKÇA BELİRTİLMELİDİR.
- DEKORASYON VE TADİLAT İŞLERİNE AİT MASRAFLARIN KİMİN TARAFINDAN KARŞILANACAĞI AÇIK ŞEKİLDE BİR MADDE İLE YAZILMALIDIR.
- DEKORASYON SÜRESİ AÇIK BİR ŞEKİLDE BELİRTİLMELİDİR. ŞAYET MÜMKÜN İSE, DEKORASYON SÜRESİNDE KİRA ÖDENMEYECEĞİ MÜZAKERE EDİLMELİ VE SÖZLEŞMEYE YAZILMALIDIR.

TESLİM ŞARTLARI VE TESLİM TUTANAĞI

- KİRA SÖZLEŞMESİ, KİRALANAN'IN NE ŞEKİLDE KİRACIYA TESLİM EDİLMİŞ OLDUĞUNU ÇOK NET BİR ŞEKİLDE ORTAYA KOYMALIDIR.
- TESLİM ANINDA KİRALANAN'IN HANGİ DURUMDA OLDUĞU SÖZLEŞMEDE AYRI BİR MADDE OLARAK DÜZENLENMELİ VE TESLİM ANINDA KİRALANAN'IN DURUMUNU BELGELEYEN FOTOĞRAF VE BENZERİ DOKÜMANLAR KİRA SÖZLEŞMESİNİN BİR EKİ OLARAK İMZALANMALIDIR.
- TESLİM MUHAKKAK SURETLE YAZILI TESLİM TUTANAĞI İLE YAPILMADIR.
- KİRALAYAN TARAFINDAN YERİNE GETİRİLMESİ GEREKLİ TÜM TESLİM KOŞULLARI SÖZLEŞMEDE AYRI BİR MADDE İLE DÜZENLENMELİ VE TESLİM TUTANAĞI İMZA AŞAMASINDA BU KOŞULLARIN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ TUTANAKTA BELİRTİLMELİDİR.
- TESLİM AŞAMASINDAN SONRA MAĞAZANIN DEKORASYON SÜRECİ TAMAMLANMAKTA VE ÖRNEĞİN AVM'LERDE KİRALAYANA MAĞAZA AÇILIŞ TAAHHÜDÜ VERİLMİŞ OLMAKTADIR. BU TAAHHÜDE AYKIRILIK YÜKSEK TUTARDA CEZAI ŞART ÖDENMESİNE SEBEP OLABİLMEKTEDİR. BU NEDENLE, TESLİM ŞARTLARI OLUŞMADIĞI SÜRECE KİRALANAN TESLİM ALMAKTAN İMTİNA EDİLMELİDİR.

MAĞAZA VE AVM AÇILIŞ TARIHI

- KIRA SÖZLEŞMESİNDE TARAFLARIN KARŐILIKLI YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN BİR KISMI ALIŐVERIŐ MERKEZİ AÇILIŞ VE MAĞAZA AÇILIŞ TARİHİNE BAĞLANMAKTADIR.
- AÇILIŞ TARİHİNDE SAPMALAR HER İKİ TARAF İÇİNDE CEZAI ŐARTLARA TABİ TUTULMAKTADIR.
- BU BAKIŞ AÇISI İLE KİRALAYAN VE KİRALANANDAN KAYNAKLI GECİKMELERİN KİRACI'YA CEZAI ŞART OLARAK YANSITILMAMASI GEREKMEKTEDİR.
- BU KURGUYU OLUŐTURABİLMEK İÇİN, SÖZLEŞMELERDE ÇOK AÇIK VE NET OLARAK AVM AÇILIŞ TARİHİ İLE MAĞAZA AÇILIŞ TARİHİ YAZILMALIDIR.

YÖNETİM PLANI VE İŞLETME YÖNETMELİĞİ

- KİRA SÖZLEŞMELERİNİN ÖNEMLİ BİR KISMI EKİNDE KİRALANAN YER'İN İŞLETİLMESİNE İLİŞKİN ÇOK KAPSAMLI HÜKÜMLERİN YER ALDIĞI BİR İŞLETME YÖNETMELİĞİ BULUNDURMAKTADIR.
- SÖZ KONUSU İŞLETME YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNİN ŞİRKETLERİN TEKNİK, MALİ VE HUKUKİ BÖLÜMLERİ TARAFINDAN ÖNEMLE İNCELENMESİ GEREKMEKTEDİR.
- İŞLETME YÖNETMELİĞİ İÇİNDE KİRACI TARAFIN UYMAK İLE YÜKÜMLÜ BULUNDUĞU BİR ÇOK MADDE VE AYKIRILIĞI HALİNDE TABİ OLACAĞI BİR ÇOK CEZAI ŞART BULUNMAKTADIR.
- KİRALANAN YERLERE AİT YÖNETİM PLANI ADINDA ÖNEMLİ BİR BELGE VARDIR.
- YÖNETİM PLANI KAPSAMINDA KİRALANAN YERİN HANGİ İLKELERE BAĞLI OLARAK YÖNETİLECEĞİ DÜZENLENMEKTEDİR.
- KİRA SÖZLEŞMESİ İMZASI ÖNCESİNDE KİRALANAN YERE AİT YÖNETİM İLKELERİ ÖNCEDEN BİLİNMEİ VE BU NEDENLE YÖNETİM PLANI İNCELENMELİDİR.

ERKEN FESİH HAKKI

- YASADA, KİRA SÖZLEŞMESİNİN SÜRESİNDEN ÖNCE SEBEPSİZ FESHİNE İLİŞKİN KİRACIYA BİR HAK TANINMAMIŞTIR.
- YARGITAY UYGULAMALARI İLE BU TÜR DURUMLARDA KİRALANANIN MAKUL BİR SÜRE İÇİNDE KİRAYA VERİLMESİNE KADAR VE BU SÜRE İÇİNDEKİ KİRA BEDELLERİNİN KİRACI TARAFINDAN ÖDENMESİ KOŞULU İLE KİRACININ ERKEN FESİH HAKKI KABUL EDİLMEKTEDİR.
- ANCAK, ELBETTE, BU TÜR FESİH HAKKI BİR YARGILAMA SÜRECİNİ GEREKTİRMEKTEDİR.
- YENİ BORÇLAR KANUNU DA YARGITAYIN BU YÖNDEKİ EĞİLİMİNE PARALEL BİR DÜZENLEME GETİRMİŞTİR. MADDE 325 İLE KİRACININ MAKUL SÜRE KİRA BEDELİNİ ÖDEYEREK KİRA SÖZLEŞMESİNİ SÜRESİNDEN ÖNCE FESHEDEBİLECEĞİ DÜZENLENMİŞTİR.
- BİR UYUŞMAZLIK YAŞAMAMAK ADINA VE YARGILAMA SÜRECİNE BAŞVURMAK ZORUNLULUĞU OLMAKSIZIN, SÖZLEŞME SERBESTİSİ KAPSAMINDA, KİRA SÖZLEŞMELERİNE, KİRACI'NIN KİRALAYANI 3 VEYA 4 AY GİBİ MAKUL SÜRE ÖNCESİNDEN BİLDİRİMDE BULUNARAK SÖZLEŞMEYİ SÜRESİNDEN ÖNCE SEBEPSİZ OLARAK FESİH EDECEĞİNE İLİŞKİN AÇIK MADDE YAZILMASI TAVSİYE EDİLMEKTEDİR.

DİĞER FESİH HAKLARI

- GENEL HÜKÜMLERDEN KAYNAKLI FESİH HAKLARI SAKLI OLMAK ÜZERE BAZI ÖZEL DURUMLARIN KİRACIYA FESİH HAKKI TANIYABİLECEĞİ HALLER SÖZLEŞMEDE DÜZENLENMESİ TAVSİYE EDİLMEKTEDİR.
- KİRALANAN'IN YASAL İZİNLERİNİ SÖZLEŞME SÜRESİ İÇİNDE KAYBETMESİ, MÜCBİR SEBEPLERİN MEYDANA GELMESİ, KİRALANAN'IN İÇİNDE BULUNDUĞU ALIŞVERİŞ MERKEZİ'NİN DOLULUK KAPASİTESİNİN MAKUL SEVİYENİN AŞAĞISINA DÜŞMESİ, KİRALANAN'DAN KAYNAKLI BENZERİ DURUMLARIN VARLIĞI HALİNDE KİRACI'YA FESİH HAKKI TANINMASI VE BU HAKKIN SÖZLEŞMEDE DÜZENLENMESİ TAVSİYE EDİLMEKTEDİR.
- KİRACI'NIN BU HAKKINI KULLANMASI İLE BİLDİRİM SÜRESİ SONRASI KİRA SÖZLEŞMESİNDEN DE KAYNAKLI YÜKÜMLÜLÜKLERİN DURACAĞI AYRICA DÜZENLENEBİLECEKTİR.

CEZAI ŞARTLAR VE MAKUL SÜRE ÖNCEDEN BİLDİRİM

- KİRA SÖZLEŞMELERİ OPERASYONEL VE TEKNİK KONULARIN KİRACI TARAFINDAN İHLALİ HALİNDE YÜKSEK BEDELLİ CEZAI ŞARTLAR İÇEREBİLMEKTEDİR.
- KİRA SÖZLEŞMESİNDE YAZILI BU CEZAI ŞARTLARIN CEZAI ŞARTA TABİ OLAN OLAYIN MEYDANA GELMESİ ANINDA DEĞİL, KİRALAYAN'IN MAKUL BİR SÜRE VEREREK KİRACI'YI UYARMASI VE BU UYARIYA RAĞMEN GİDERİLMEMESİ VEYA TEKERRÜRÜ HALİNDE CEZAI ŞART DÜZENLEMELERİ YAPILMASI TAVSİYE EDİLMEKTEDİR.
- KASITLI OLMASA DAHİ OPERASYONEL SÜREÇ İÇİNDE BAZI YÜKÜMLÜLÜKLERİN İHLAL EDİLEBİLMESİ GÜNDEME GELEBİLMEKTEDİR.
- SÖZLEŞMENİN HER BİR KISMINDA FARKLI ALANLARDA FARKLI CEZAI ŞARTLAR DÜZENLENEBİLDİĞİ İÇİN, BU CEZAI ŞARTLARIN BİR ÜST SINIRA BAĞLANMASI TAVSİYE EDİLMEKTEDİR.

TAHLİYE ŞARTLARI – ESKİ HALE İADE

- HER BİR KİRA SÖZLEŞMESİ, SÜRE SONUNDA, KİRALANAN YER'İN KİRALAYANA TESLİM EDİLMESİ SÜRECİNİ BARINDIRMAKTADIR.
- TAHLİYE AŞAMASI DA KİRALANAN'IN İLK TESLİM AŞAMASI KADAR ÖNEMLİ BİR KONU OLUP, SÖZLEŞMEDE ÖZENLE DÜZENLENMESİ GEREKMEKTEDİR.
- GENEL KURAL, KİRALANAN'IN TESLİM ALINDIĞI ŞEKİLDE KİRALAYAN'A TESLİM EDİLMESİDİR.

- ANCAK, MAĞAZA DEKORASYONLARI KİRALANAN'DAN SÖKÜLÜP ALINABİLECEK MAHİYETTE OLMAYABİLİR. SÖKÜLÜP ALINMASI GEREK KİRALAYAN GEREK KİRACI İÇİN YÜKSEK MALİYETLERE SEBEP OLABİLMEKTEDİR.
- BU NEDENLE, SÖZLEŞME İÇERİĞİNDE TAHLİYE ŞARTLARININ NELER OLDUĞU, KİRACI TARAFINDAN YAPILAN İLAVELERİN HANGİLERİNİN KİRACI TARAFINDAN ALINACAĞI HANGİLERİNİN KİRALANAN'DA BIRAKILACAĞI AÇIK VE DETAYLI ŞEKİLDE YAZILMASI GEREKMEKTEDİR.
- KİRALANAN'DA BIRAKILAN DEKORASYON İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR BEDEL TALEP EDİLECEK İSE, BU HUSUSUN DA AÇIKÇA SÖZLEŞMEDE YAZILMASI GEREKMEKTEDİR.

- **TAHLİYE HALİNDE BİR TAHLİYE TESLİM VE İBRA TUTANAĞI İMZALANMALIDIR. TAHLİYE HALİNE İLİŞKİN FOTOĞRAF VESAİR BELGELER DE BU TUTANAĞA EK OLARAK İMZALANABİLECEKTİR.**
- **TESLİM ALMAKTAN İMTİNA EDİLMESİ HALİNDE MAHKEME VEYA NOTER KANALI İLE TESLİM ETMEK YOLUNA GİDİLMELİDİR.**
- **ESKİ HALE İADE KAVRAMININ TEKNİK VE OPERASYONEL OLARAK YERİNE GETİRİLMESİ ÇOK ZOR OLDUĞU İÇİN, SÖZLEŞMELERDE STANDART OLARAK YER ALAN BU MADDENİN SİLİNMESİ VE SOMUT DURUMA UYACAK AÇIK SÖZLEŞME MADDESİNİN YAZILMASI TAVSİYE EDİLMEKTEDİR.**

KİRA SÖZLEŞMELERİ ŞERHİ

- KİRALANAN'IN KİRALAYAN TARAFINDAN ÜÇÜNCÜ KİŞİYE SATILMASI HALİNDE, YENİ MALİK İHTİYAÇ NEDENİ İLE TAHLİYE DAVASI AÇMAK HAKKINA SAHİPTİR.
- BU DAVADA İHTİYACIN GERÇEK OLDUĞU TESPİT EDİLDİĞİ TAKDİRDE, KİRACI'NIN KİRALANAN'I TAHLİYE ETMESİ GEREKMEKTEDİR.
- YÜKSEK TUTARDA YATIRIM MALİYETİ YAPILMIŞ BİR KİRA SÖZLEŞMESİNDE BU TÜR DURUM KARŞISINDA KİRALANAN'I TAHLİYE ETMEK HER BİR ŞİRKET MENFAATLERİNİ ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ZEDELEYİCİ NİTELİKTEDİR.
- BU RİSKE KARŞI HUKUKİ KORUMA YOLU KİRA SÖZLEŞMESİNİN TAPU SİCİLİNDE ŞERH EDİLMESİDİR.

- **ŞERH İÇİN KİRALAYAN'IN YAZILI ONAYI ŞART OLUP, BU ÖNEMLİ HUSUS BİR KİRA SÖZLEŞMESİNDE ÖN ŞART OLARAK DÜZENLENMELİDİR.**
- **KİRA ŞERHİ ÖN ŞARTI GERÇEKLEŞMEDEN HERHANGİ BİR KİRA BEDELİ ÖDENMEMELİDİR.**
- **KİRA ŞERHİ, TOPLAM KİRA BEDELLERİNİN % 0,683 ORANINDA BİR MALİYETE TABİDİR.**
- **KİRALANAN TAŞINMAZ ÜZERİNDE KAMU HACZİ VEYA İHTİYADİ TEDBİR OLMASI DURUMUNDA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜKLERİ ŞERH İŞLEMİ YAPMAMAKTADIR.**
- **BU NEDENLE, KİRA SÖZLEŞMESİ MÜZAKERESİNİN EN BAŞINDA TAPU BELGELERİ TETKİK EDİLMELİ, KİRALANAN'IN ŞERH EDİLİP EDİLMEMEYECEĞİ TESPİT EDİLMELİ VE KİRALAMA STRATEJİSİ BU YÖNDE OLUŞTURULMALIDIR.**

DAMGA VERGİSİ

- DAMGA VERGİSİ, KİRALAMA YAPAN ŞİRKETLER İÇİN ÖNEMLİ BİR MALİYETTİR.
- HER BİR ASIL NÜSHA ÜZERİNDEN HESAPLANARAK ÖDENMEK YÜKÜMLÜLÜĞÜ VARDIR.
- KİRA SÖZLEŞMESİNDE YAZILI KİRA BEDELLERİNİN TÜM SÖZLEŞME SÜRESİNCE HESAPLANMASI TEMEL ALINIR.
- BU HESAPLAMA ÜZERİNDEN % 0.189 ORAN İLE DAMGA VERGİSİ TUTARI BULUNMAKTADIR.
- KEFİL OLMASI HALİNDE, % 0.948 ORANINDA AYRICA DAMGA VERGİSİ HESAP EDİLMEKTEDİR.
- BU NEDENLE, KİRA SÖZLEŞMELERİNİN TEK BİR NÜSHA YAPILMASI, BÖYLECE İKİ NÜSHADAN DOĞACAK DAMGA VERGİSİ YÜKÜMLÜLÜĞÜNÜN ÖNÜNE GEÇİLMESİ TAVSİYE EDİLMEKTEDİR.
- DAMGA VERGİSİ ÖDENMESİNDE SÖZLEŞME TARAFLARI MÜŞTEREK VE MÜTESELSİL SORUMLUDUR.
- EN ADİL ÇÖZÜM YOLU DAMGA VERGİSİNİN TARAFLARCA EŞİT OLARAK PAYLAŞILMASIDIR.

KİRA SÖZLEŞMELERİ İÇİN “CHECK LIST”

NO	MADDE	Md No	AÇIKLAMA	DURUM
1	Kiralayan (İsim-Unvan-Kiralama Yetkisi-Vekaletname-Vergi Dairesi-Vergi No-Kimlik No)			
2	Kiralanan Yer – Tapu-Adres-Kroki-Fotoğraf			
3	Kiralanan Yer’de Mevcut Kiracı Var Mı ? Var ise Tahliye Zamanı			
4	Kiralanan Yer M2 –Röleve Tarifi			
5	Kiralanan Yer Teslim Tarihi			
6	Kiralanan Yer Dekorasyon Başlangıç Tarihi ve Dekorasyon Süresi			
7	Mağaza Açılış Tarihi			
8	AVM açık mı ? Yeni açılacak ise açılış tarihi.			
9	Kira Sözleşmesi Başlangıç tarihi			
10	Kira Ödemeleri Başlangıç tarihi			
11	Kiralanan Yer Teslim Koşulları (Teknik-Ticari-Mali)			
12	Kira Süresi			
13	Alt Kira Hakkı Var Mı Alt kiralama hakkı olmalı, bayilikten ana firmaya devirde ve grup şirketlerine alt kiralama sınırlama olmamalı			
14	Sabit Kira			
15	Ciro Kirası			
16	Sabit-Ciro Kirası Karşılaştırma – Mahsuplaşma- Ciro Mutabakatı Ciro bildiriminin kiracının istediği şekilde yapılması			
17	Peşin Kira			
18	Kira Artış Oranı			
19	Sözleşmenin döviz kurunda hangi günün temel alacağıının netleştirilmesi			
20	Ödeme yapılacak banka bilgisi			
21	Depozito (Miktar-Süre-Şekil)			

	Depozito banka teminat mektubu olmalı, 1 yıllık olmalı ve Mağazayı teslim aldıktan sonra 15 gün içerisinde teslim edilmeli			
22	Genel Gider Tarifi-kapsamı-Bütçeleme Şekli-Raporlama Ortak alan gideri için maksimum rakam (CAP) belirlenmeli Genel gider detayları fatura ekine eklenmeli, AVM tarafından aylık rapor verilmeli (kapı giriş sayısı, aylık giderler vb.) Reklam – Tanıtım – Pazarlama-Halkla İlişkiler Giderleri Genel Gider'e dahil mi? Sezonluk ve yıllık reklam bütçesinin tanımı yapılmalı			
23	Genel Gider ve Diğer Ödemeler Artış Oranı			
24	Kira bedeli muacceliyeti konusu			
25	Yasal İzinler (imar durumu-iskan belgesi-çalışma ruhsatı) Kiralananın ruhsat ve gerekli izinleri almaya herhangi bir engelinin bulunması halinde kiracının ruhsat ve belgelerini alamaması veya ticari faaliyetinin engellenmesi halinde kiracı kira bedelini ödemekten imtina edebilir veya bu durumun üç aydan uzun sürmesi halinde sözleşmeyi feshedebilir. Bunlarla birlikte zararlarının tazmin edilmesini talep edebilir.			
26	Kiralananın Kiralayan Tarafından 3. Kişilere Devri			
27	Kiracının Hisse Değişikliğinin Fesih Hakkı Olup Olmadığı			
28	Kiralanan tadilatlarının ticari faaliyetleri engellemeyecek şekilde yapılması			
29	Mağaza açma kapatma saatlerinde gecikme, fesih sebebi olamaz			
30	Marka karmasıyla birlikte sadece firmanın asıl markası değil firma adına tescil edilmiş tüm markaları satabilme imkanı olmalı, marka kendi adına yaptırdığı tüm gıda-dışı ürünleri satabilmeli.			
31	Ortak alanlardaki kiosklar 7mt uzakta ve ticari faaliyete zarar verici olmamalı ve kioskların gelirleri ortak alan giderine katkı yapmalı			
32	Vitrin camının min. %30 unu kullanma hakkı (sticker, duyuru vb. için)			
33	Sorunlu personelin işten uzaklaştırılması İş Hukuku hükümlerine göre gerçekleştirilecek, personele ilişkin şikayetler iki şahitle tutulmuş olan bir tutanakla bildirilecek aksi takdirde dikkate alınmayacak			

34	AVM'nin doluluk oranının %70'in altına düşmesi halinde fesih hakkı olmalı, ayrıca iki ay süreyle %70'in altına doluluk oranı düştüğü takdirde kira ödemesi yapılmamalı veya aynı oranda kira indirimi olmalı			
35	Sözleşmenin yenilenmesi halinde kira artış oranı sabitlenmeli veya maksimum tutar getirilmeli, yeni kira dönemlerinde mal sahibinin yükümlülükleri kiracıya yüklenmemeli			
36	Denetleme hakkı: Kiralayan firmaya denetleme hakkına sayı ve konu açısından sınırlama getirilmelidir.			
37	Kiralayan denetleme hakkını kullanırken, gönderecekleri denetçilerin de gizlilik hükümlerine bağlı kalmalarını taahhüt edecektir. Kiralayanın adına çalışan denetçilerin gizlilik hükümlerine aykırı davranmaları halinde zarardan Kiralayan da müteselsilen sorumlu olacaktır.			
38	Kiralayan, kiracının yazılı onayı olmadan logosunu, unvanını vb. kendi/AVM reklamını yapmak gibi amaçlarla kullanamaz.			
39	AVM'nin yıllık ziyaretçi sayıları, daha önce hedeflenen gibi gerçekleşmediğinde (-10% ve aşağısı), sözleşmeyi tek taraflı fesih hakkı veya o oranda indirim hakkı			
40	AVM'nin kim / hangi firma tarafından yönetileceği belirtilmeli			
41	İşletme Yönetmeliği ve Yönetim Planı İncelenmeli			
42	Kiracının Mağaza Dekorasyonu Projeleri Kiralayan Onayları kesin bir Süreye Bağlanmalı			
43	Makul Süre Öncesinden Bildirim Cezai Şart ve Yaptırımlar Açısından Tüm Maddeler Kiracı'ya makul Süre Önceden Bildirim Şartına Bağlanmalı – Düzeltme İmkânı Tanınmalı			
44	Ceza ve Zarar Maddeleri İçin Üst sınır Düzenlenmeli			
45	Fesih 1 (Erken Fesih Hakkı) Sebeatsız-Sözleşme Süresi içinde Herhangi Bir Zamanda – İlk 2 yıldan sonra herhangi bir zamanda			
46	Fesih 2 Teslim ve/veya AVM Açılış tarihinde gecikme			
47	Fesih 3 Yasal İzn Eksikliği-Kiralanan Kapanışı			
48	Fesih 4 Mücbir Sebepler			

49	Fesih 5 Doluluk Oranı			
50	Kiraya Veren'in Fesih Hakları Nelerdir			
51	Tahliye Şartları Eski Hale İade Yükümlülüğü Var mı Tahliye Halinde Kiracı tarafından Alınabilecek Eşyalar Tahliye Süresi			
52	Şerh			
53	Damga Vergisi			
54	Cezai Şartlar Listesi			

TEŐEKKÜRLER ...

HAZIRLAYAN VE SUNAN

Y|K HUKUK BÜROSU

Av. Ahu Uslu YILMAZ - Av. Başar KAYA



Hukuk Bürosu-Law Office-Cabinet Juridique

www.yk-legal.com

BMD

BİRLEŞMİŞ
MARKALAR
DERNEĞİ

Darülaceze Cad. Nadide Sok. SESA Plaza 34 Kat 3 34381 Şişli / İstanbul

T 0 212 320 82 00 - 01 - 02

F 0 212 320 82 03

info@birlesmismarkalar.org

www.birlesmismarkalar.org.tr

facebook.com/BirlesmisMarkalarDernegi

twitter.com/BMDonline