



Kira artış oranları belli oldu

Aralık ayı kira artış oranları belli oldu. Peki aralık ayında konut kirasına ne kadar zam yapılacaktır? İşte ayrıntılı haber... - 05.12.2015

Kiracılar dikkat! Aralık ayı kira artış oranı belli oldu. Konut ya da iş yeri kiracıları sözleşme yenileyecekler ise fazla ödeme yapmamak için bu oranlara dikkat etmeli. İşte ayrıntılar...

Gayrimenkul kira sözleşmeleri yenilenirken mal sahibi kiracılara belli oranda zam yapma hakkına sahip oluyor. Ne kadar ve nasıl zam yapılacağı ise 'Borçlar Kanunu' kapsamında belirleniyor.

Habertürk'ün haberine göre söz konusu zam hesabı konutlarda ve işyeri kiralamalarında farklı şekillerde yapılıyor. Peki konut kiracısı ve işyeri kiracısına ne şartlarda ve nasıl zam yapılıyor.

ARALIK AYI KONUT KİRASİ ZAMMI NE KADAR

Eğer konut kiracısıysanız ve kira sözleşmeniz aralık ayında yenileniyorsa, yeni kira döneminde kira bedeline konut sahibi zam yapabilir.

Nasıl zam yapılacağı ise 'Borçlar Kanunu' kapsamında yer alıyor. Kanunen kiraya dönemin ÜFE oranlarıyla zam yapılıyor.

Konut kiracısına ise hangi ÜFE oranına göre zam yapıldığı kanunda net bir şekilde açıklanmıyor. Bir kesimde bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı uygulanıyor. diğer bir kesimde ise 12 aylık ortalama baz alınıyor.

ARALIK İŞYERİ KİRASİ ZAM ORANI

Eğer işyeri kiracısıysanız ve aralık ayında kira sözleşmeniz yenileniyorsa yeni kira dönemi için işyeri sahibi zam uygulayabilir. 'Borçlar Kanunu' esasına göre ÜFE oranlarıyla zam yapılıyor.

Ancak 2020 yılına kadar işyeri için bu durum uygulanmıyor. Bu süreye bağlı kalarak işyeri sahibi kiracısına sözleşmeye uygun olarak istediği oranda zam uygulayabilir.

ARALIK AYI ORANLARI NEDİR?

Yurt içinde üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) kasım ayında bir önceki aya oranla yüzde 1,42'lik düşüş yaşadı. Bir önceki yıla kıyasla ise yüzde 6,06'lık artış yaşarken 12 aylık ortalamada yüzde 5,33 oranında artış gösterdi.

TÜFE'de (2003=100) 2015 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde 0,67, bir önceki yılın Aralık ayına göre yüzde 8,58, ve 12 aylık ortalamalara göre yüzde 7,61 artış gerçekleşti.

ZAMLI KİRA ORANLARI NASIL HESAPLANIR?

Mevcut kira bedeli: 1000 lira

Kira zam oranı: yüzde 5,33

Zam bedeli: 53,3 TL

Zamlı kira bedeli:1053,3 TL

Mevcut kira bedeli: 1000 lira

Kira zam oranı: yüzde 7,61

Zam bedeli: 76,1 TL

Zamlı kira bedeli: 1076,1 TL

KİRA ARTIŞ ORANINDA ÜST SINIR (MADDE 344/I)

- Kira artış oranında eski 'Borçlar Kanunu'nda bir üst sınır yoktu. Sözleşme serbestisi geçerliydi. Yeni 'Borçlar Kanunu' bu konuda yasal bir üst sınır getirdi.

- Kira sözleşmelerinde kira bedeli artışı Üretici Fiyat Endeksi'ni (ÜFE) geçmeyecek şekilde sınırlandırıldı. Bu madde konutlar için 1 Temmuz 2012 yılından beri yürürlükteydi. Bu maddenin uygulanması işyerleri için ise 1 Temmuz 2020 tarihine kadar ertelendi.

- İşyerleri için erteleme tarihine kadar sözleşme serbestisi ile kira artışı yapılabilecek. Mevcut kira sözleşmelerinde artış ile ilgili düzenlemeler 2020'ye kaadar aynı şekilde uygulanacak.

DÖVİZLİ KİRALARDA KİRA ARTIŞI NASIL OLUR? (MADDE 344/IV)

- Yabancı para ile belirlenen kira sözleşmelerinde 5 yıl içinde artış söz konusu olmuyor. Hatta ayrıca yabancı para kurunun aşırı yükselmesi halinde kiracının aşırı ifa güçlüğü nedeli ile kira bedelinin uyarlanması davası açma hakkı bulunuyor.

- 5 yıldan sonra yabancı para ile belirlenmiş kira bedelinin tespiti mahkemeden talep edilebilir. Bu durumda mahkeme, yukarıda belirttiğimiz şekilde kiralananın durumu, yabancı paranın değerindeki değişiklikler ve ÜFE oranı ile birlikte emsal kira bedellerini de dikkate alarak yeni bir kira bedeli tespit etmeli.

- Konut kiralari için 1 Temmuz 2012'den beri yürürlükte olan bu madde işyerleri için 1 Temmuz 2020'ye kadar ertelendi.

KİRALAYANA GETİRİLEN SEBEPSİZ FESİH HAKKI (MADDE 347)

- Eski 'Borçlar Kanunu'nda kiralayanın sebepsiz olarak kira sözleşmesini feshetmek konusunda bir yasal hakkı yoktu. Bu sebeple sözleşmeler süre sonunda kiracı feshetmediği takdirde 1'er yıllık süreler ile kendiliğinden yenileniyordu.

- Yeni 'Borçlar Kanunu' kiralayan lehine bir düzenleme yaparak, kiralayana kira sözleşmesini 10 yıllık sürenin sonunda sebep göstermeksizin fesih hakkı tanınmıştır.

Bu hükme göre kiralayan aşağıdaki şartlar ile sebepsiz fesih hakkını kullanabilir;

- Kira sözleşmesinin taraflarca belirlenmiş süresi dolmuş olması,

- Sürenin dolmasından itibaren 1'er yıllık süreler ile toplam 10 yıllık uzama süresini tamamlamış olmak,

- 10 yıllık uzama süresinin bitimini takip eden yeni kira döneminin sona ermesinden en az 3 ay önce kiracıya yazılı bildirimde bulunacak.

* Tüm kira sözleşmelerinde 1 Temmuz 2012 tarihinde 10 yıllık uzama yılı dolanlar ve dolmayanlar bakımından incelemeyi ve hukuki ticari risk analizi yapmayı sakın unutmayın...

Kaynak: <http://www.memurhaber.com/>

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA