

KİRA VE MÜLK EDİNME

TÜRKİYE'DEKİ SİĞINMACILAR İÇİN SORULAR VE YANITLAR

Mülteci
Hakları
Merkezi

Refugee
Rights
Turkey

NİSAN 2019

TÜRKÇE

Bu kaynak, **Mülteci Hakları Merkezi (MHM)** tarafından Amerikalı sivil toplum kuruluşu **Refugee Solidarity Network (RSN)** ortaklığında yürütölen bir proje kapsamında hazırlanmıştır. Burada yer verilen bilgiler yalnızca bilgilendirme amaçlıdır.



Mülteci Hakları
Merkezi



Refugee Solidarity
Network

Türkiye’de konut kiralayabilir miyim?

Türkiye’de yasal olarak bulunan yabancı uyruklu kişiler konut kiralayabilirler. Kiralama işlemlerini tamamlayabilmek için geçerli bir kimlik belgesi göstermeniz gereklidir. Türkiye’de sığınma arayan kişilere Göç İdaresi Genel Müdürlüğü’nce tanzim edilen kimlik belgeleri, geçerli kimlik belgesi olarak kabul edilmektedir.

Kira kontratı nedir?

Kira kontratı ya da kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını kiracıya bırakmayı taahhüt ettiği, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.

Yazılı bir kira sözleşmesi yapmalı mıyım?

Türkiye’deki kanunlar uyarınca kira sözleşmesi sözlü ya da yazılı olabilir. Kira sözleşmesinin sözlü olarak yapılması tarafların haklarını etkilemez. Ancak, yazılı sözleşme tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri hakkında anlaşmaya vardıklarını belgelediği için ileride oluşabilecek bir anlaşmazlıkta bu yazılı sözleşmeyi ispat niteliğinde kullanabilirsiniz.

Kira kontratında nelere dikkat etmeliyim?

Kira kontratlarında genel ve özel koşullar olmak üzere iki bölüm bulunmaktadır. İlgili yasal hükümlere aykırı olmadığı sürece kontratta bulunan bu koşullar geçerli olacaktır.

Bu koşulların yanı sıra, kira sözleşmesini oluştururken kimlik bilgileri, kiraladığınız yerin adresi, sözleşmenin başlangıç tarihi ve süresi, kira bedeli, ödeme şekli, kiralanan yerin kullanım şekli, durumu, teslim edilen demirbaşlar ve depozito bedeli hakkında ev sahibi ile mutabık olduğunuzdan emin olunuz. Bu bilgilerin de kontratta yer alması, ileride oluşabilecek bir anlaşmazlık durumunda ispat niteliğinde kullanılabileceğinden ötürü oldukça önemlidir.

Mülk sahibi ile yaptığım kira sözleşmesini notere tasdik ettirmeli miyim?

Kira sözleşmelerinin noter huzurunda imzalanması gibi bir zorunluluk olmamakla birlikte hak kaybı yaşamamak ve ispat gücünü artırmak isteyen taraflar kira sözleşmelerini notere tasdik ettirebilirler. Noter huzurunda yapılan kira sözleşmelerinde, sözleşme süresine göre kira bedeli üzerinden damga vergisi ödemeniz gerekecektir.

Emlakçı kimdir? Emlakçıya ödeme yapmam gerekir mi?

Mesleği taşınmazların alım, satım ve kiralama işlerini takip etmek ve yürütmek olan lisanslı kişilere emlakçı denir. Kira sözleşmeleri söz konusu olduğunda emlakçı, kiracı ve kiralayan arasındaki ilişkiyi yürüten kişidir.

Kiracı, kiralama işleminin emlakçı aracılığıyla gerçekleştirildiği durumlarda, kira bedelinin katma değer vergisi hariç bir aylık tutarından fazla olmayacak tutarı emlakçıya ödemekle yükümlüdür. Eğer bir emlakçı ile çalıştıysanız, bu ödemeyi bir defaya mahsus olarak yaparsınız.

Kira bedelini banka aracılığıyla mı ödemeliyim? Makbuz almam gerekir mi?

Türkiye'deki mevcut yasal düzenlemeler uyarınca, ödediğiniz kira bedeli 500 Türk Lirası ve üzerindeyse, bunu banka üzerinden ödemeniz zorunludur. Bankada yapılan işlemlerin sonunda banka tarafından işlem makbuzu verilir. Bu makbuzu saklamanız, ileride oluşabilecek anlaşmazlıklarda yararınıza olacaktır.

500 TL altında yaptığınız ödemeler içinse bu ödemeleri yaptığınıza dair ev sahibinden imzasının bulunduğu bir makbuz almanız yararınıza olacaktır.

Kira bedelini ne zaman ödemem gerekir?

Kira sözleşmesinde ödeme gününe ilişkin olarak bir tarih belirlemediyseniz, kira bedeli âdete ve uygulamaya göre her ayın ilk 3 günü içinde kiralayana ödenir.

Kira bedeli ne zaman ve ne kadar arttırılabilir?

Kira döneminin yenilenmesiyle birlikte kira bedelinizde bir artış olabilir. Yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeli, bir önceki kira yılında gerçekleşen tüketici fiyat endeksindeki ('TÜFE') artış oranını geçmemelidir.

Depozito nedir? Depozito tutarı ne olmalıdır? Kiraladığım evden çıktığım zaman ödemiş olduğum depozitoyu geri alabilir miyim?

Depozito, kirayı ödememe, mülke ya da içindeki eşyalara zarar verme gibi durumlarda oluşabilecek zararlara istinaden kiracının mülk sahibine verdiği bir güvencedir. Sözleşmenizde böyle bir güvence verme borcunuz bulunuyorsa, ev sahibine vereceğiniz bu güvence, üç aylık kira bedelini aşamaz.

Kiraladığınız evden çıkarken, eğer bir kira borcunuz yoksa, eve ve evdeki eşyalara herhangi bir zarar vermediyseniz, ödediğiniz depozitoyu geri alabilirsiniz.

Konut kiralarken nelere dikkat etmeliyim?

Bir konut kiralarken ve özellikle de sözleşme yaparken dikkat etmeniz gereken bazı önemli konular vardır. İlk olarak, muhatap olduğunuz kişinin, yani kiralayan kişinin mal sahibi ya da mal sahibinin yasal vekili olup olmadığından, dolayısıyla o yeri kiraya verme yetkisi bulunup bulunmadığından emin olunuz. Bunun için kiralayan kişiden tapunun ibrazını isteyebilirsiniz. Ayrıca, sözleşmede belirtilen adresin sizin kiraladığınız konuta ait olup olmadığını kontrol ediniz.

Bunların yanı sıra, sözleşmede belirtilen kira bedeli, kira artış bedeli, kira bedelinin ödeme tarihi ve şekli, depozito bedeli ve depozitonun hangi koşullarda geri alınacağı, kiralanan yerin hangi koşullarda teslim edildiği ve demirbaşların mevcut durumu gibi önemli bilgilere mutlaka dikkat edilmelidir. Son olarak, sözleşmenin her sayfasının taraflarca imzalandığından emin olunmalıdır.

Konut kiraladıktan sonra yapmam gereken herhangi bir işlem var mı?

Bir konutu kiraladıktan sonra kiracı olarak sizin ısıtma, aydınlatma ve su gibi abonelikleri üzerinize almanız gerekmektedir. Ayrıca, kira sözleşmeniz ve kimlik belgeniz ile birlikte en geç yirmi iş günü içerisinde ilçedeki Nüfus Müdürlüğü'ne giderek ikamet değişikliğinizi bildirmekle yükümlü olduğunuzu unutmayınız. Adres değişikliğinizi bulduğunuz ildeki İl Göç İdaresi Müdürlüğü'ne de bildirmeniz gerekmektedir.

Kiraladığım konutta yapılacak tadilatı ödemem gerekir mi?

Kiraladığınız konutta yapılacak rutin kullanım dışındaki giderler (örneğin, eskiyen demirbaşların değiştirilmesi) mal sahibi tarafından ödenir. Ancak günlük kullanımdan doğan hasarı sizin karşılamanız gerekmektedir.

Kiraladığım konutun bulunduğu binada yapılan tadilat giderlerini ödemem gerekir mi?

Binada yapılan altyapı harcamaları (örneğin, çatı veya kazan dairesi tadilatı, binanın boyanması gibi işlerin giderleri) ev sahibi tarafından ödenmektedir. Ancak, sizin kiracı olarak binadaki ortak giderlere (örneğin, apartman görevlisinin maaşı, apartmanın ortak su gideri, apartman temizlik giderleri gibi) katılma yükümlülüğünüz bulunmaktadır.

Ev sahibine karşı sorumluluklarım nelerdir?

Kiracıların, temel olarak, kira bedelini gereği gibi zamanında ödemeleri, kiraladıkları konutu özenli bir şekilde kullanmaları ve temizlik ve bakım giderlerini ödemeleri gerekmektedir. Benzer bir biçimde, ev sahibinin açık izni olmaksızın konutta ciddi sayılabilecek yenilikler ya da değişiklikler yapmamanız gerekmektedir. Son olarak, konutta sizin kusurunuz dışında mülkün değerini azaltabilecek ya da etkileyebilecek veya bir zararın doğmasına neden olabilecek bir sorun yaşanması halinde, bu durumu gecikmeksizin ev sahibine bildirmeniz yararınıza olacaktır.

Kiracı olarak başka sorumluluklarım ya da yükümlülüklerim var mı?

Kiraladığınız mülk ile ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklerin karşılanması, aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemiş ise, mal sahibinin sorumluluğundadır. Ancak, Çevre Temizlik Vergisi kiracıya aittir. Kiraladığınız konutun bağlı olduğu belediyeye giderek ödemesi gereken tutar ve ödeme şekline dair daha detaylı bilgi alabilirsiniz.

Bu hususlara ek olarak, komşulara saygı gösterme yükümlülüğüne de riayet edilmelidir. Ayrıca, kiralayanın yazılı izni olmaksızın kiraladığınız konutu başkasına kiralamanız ya da kira sözleşmesini üçüncü bir kişiye devretmeniz mümkün değildir.

Ev sahibi ile bir anlaşmazlık yaşıyorum. Ne yapabilirim?

Ev sahibiniz ile bir anlaşmazlık yaşamanız durumunda bunu öncelikli olarak sulh yoluyla çözmeye gayret edin. Ancak yaşadığınız anlaşmazlık cezai bir işlem gerektiriyorsa, polise ya da savcılığa giderek durumu anlatan bir dilekçe sunabilir ve şikayetinizi bu makamlara iletebilirsiniz. Örneğin, hiç kimse rızanız olmaksızın konutunuza giremez. Benzer bir biçimde, daha önceden rıza göstermiş olsanız dahi bu rızayı geri alabilirsiniz.

Eğer ev sahibinizin sözleşmeye aykırı davrandığını düşünüyor ve bu anlaşmazlığı aranızda çözemiyorsanız, yetkili mahkemeye başvurarak dava açmanız gerekecektir. Bu süreçte bir avukattan hukuki danışmanlık alabilir veya sizi temsil etmesini isteyebilirsiniz. Böyle bir durumda avukata bir ödeme yapmanız gerektiği gibi olası bir dava sürecinde yargılama giderlerini de karşılamamız gerekebileceğini unutmayınız.

Avukatlık hizmetlerini karşılayamayacak durumdaysanız, bulunduğunuz ildeki baroya giderek hukuki destek ve danışmanlık talebinde bulunabilirsiniz. Baro, bir il veya bölgedeki avukatların bağlı olduğu meslek kuruluşudur. Her baro bünyesinde, avukatlık ücretini ve yargılama giderlerini karşılama olanağı bulunmayan kişilerin avukatlık hizmetlerinden yararlanabilmesini sağlamak amacıyla kurulmuş Adli Yardım Bürosu bulunur. Türkiye’de bulunan sığınmacılar da Adli Yardım Bürolarının sağladığı

hizmetlerden faydalanabilirler. Ancak, bunun için sizden bir başvuruda bulunmanız ve durumunuzu açıklayan belgeler sunmanız istenecek ve başvurunuza dair bir değerlendirme yapılacaktır. Daha detaylı bilgi edinmek için bulunduğunuz ildeki baro ile iletişime geçmenizi tavsiye ederiz.

Dükkan ya da ofis olarak kullanmak üzere bir işyeri kiralamak istiyorum? Konut kiralamaktan farklı bir usul var mı?

Dükkan ya da ofis olarak kullanmak üzere bir işyeri kiralamak isteyen kiracının potansiyel vergi numarası alması gerekmektedir. Kiralayanın gerçek kişi olduğu durumda kiracının ayrıca stopaj adı verilen bir vergi ödemesi de gerekmektedir. İlaveten, kira bedelindeki artış ve depozito tutarına ilişkin belirlenen yeni kanuni sınırlar işyeri kiralari için 2020 yılına kadar uygulanmayacaktır.

Türkiye’de işyeri ya da mesken olarak kullanmak üzere bir taşınmaz satın alabilir miyim?

Hangi ülke vatandaşlarının Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak ediniminin mümkün olduğu konusunda Türkiye Cumhuriyeti Büyükelçiliklerinden veya Konsolosluklarından, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’ndeki Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı’ndan ve Tapu Müdürlükleri’nden bilgi alabilirsiniz.

Bir taşınmaz satın almadan önce dikkat etmem gereken başka hususlar var mı?

Satın alma işlemlerine başlamadan önce, muhatap olduğunuz kişi ya da aracı kurumun mülk sahibi olduğundan ya da mülk sahibini temsil etmeye yetkisi olduğundan emin olunuz. Ayrıca, taşınmazın satışına ilişkin herhangi bir engeli olup olmadığını da mutlaka öğreniniz.

Satın alma işlemi öncesi satın alınacak mülkün güncel tapu kaydı mülk sahibi tarafından alınıp alıcıya verilmelidir. Böylelikle tapu kaydı üzerinde herhangi bir sınırlama olup olmadığı görülebilir. Bu kaydın güncel olması önemlidir. Tapu kaydı, kaydın verildiği an için geçerlidir. Bu sebeple satın alma işleminin mutlaka Tapu Dairesi’nde yapılması tavsiye edilmektedir.

Bir taşınmaz satın aldıktan sonra dikkat etmem gereken hususlar var mı?

Yabancılar da gayrimenkul edinimi sırasında vatandaşlar gibi tapu harcı öderler. Bunun dışında emlak vergisi başta olmak üzere ödemekle yükümlü olunan çeşitli vergiler bulunur. Ayrıca, yabancı uyruklu kişiler de satın alınan gayrimenkulün türüne göre çeşitli zorunlu sigortaları yaptırmakla yükümlüdürler.

Türkiye’de yabancılar taşıt satın alabilirler mi?

Göç İdaresi Genel Müdürlüğü tarafından tanzim edilmiş geçerli bir kimlik belgeniz varsa araç satın alabilirsiniz. Ancak, Türkiye’de araç kullanmak isteyen herkesin geçerli bir sürücü belgesine sahip olması gerekir.

Başka ülkelerden alınan sürücü belgeleriyle Türkiye’ye giriş yapılan tarihten itibaren en fazla altı ay süreyle araç kullanılabilir. Altı ayın sonunda Türkiye’de araç kullanmaya devam edebilmek için trafik tescil kuruluşuna müracaatta bulunarak sürücü belgenizi değiştirmeniz gerekmektedir. Bu başvuruda sizden kendi ülkenizden aldığınız sürücü belgeniz dışında başka belgeler de talep edilebilir. Daha detaylı bilgi için bulunduğunuz şehirdeki İl Emniyet Müdürlüğü’ne bağlı Trafik Tescil Şubelerine başvurabilirsiniz.

Yeni bir sürücü belgesi almak üzere yapılacak başvuruda ise diğer belgelerin yanı sıra sizden Göç İdaresi Genel Müdürlüğü’nce tanzim edilmiş ve yabancı kimlik numaranızı içeren geçerli bir kimlik belgesi sunmanız istenecektir. Sürücü belgesi alabilmeniz için yetkili bir sürücü kursuna kayıt olmanız, yazılı bir sınav ve sürüş sınavından geçmeniz de gerekecektir.

Son olarak, araç sahibi kişiler, sahip olunan araca göre farklılık gösterecek vergileri gereği gibi ödemek ve zorunlu sigortaları yaptırmakla yükümlüdürler.

Bu kaynak, ABD Dışışleri Bakanlığı Nüfus, Mülteciler ve Göç Büro-
su'nun (BPRM) desteğiyle hazırlanmıştır.



ABD Dışışleri Bakanlığı
Nüfus, Mülteciler ve Göç Bürosu

Mülteci Hakları Merkezi
Refugee Rights Turkey

Refik Saydam Cad. Dilber Apt. No: 39 Kat: 4

Şişhane, Beyođlu – İstanbul

T: +90 212 292 48 30

F: +90 212 292 48 33

E: info@mhd.org.tr

Türkiye’de yaşayan mülteci ve sığınmacılar için hazırladığımız bilgi kitapçıkları ve videolarımızın tamamına kurumsal internet sitemizin Yayınlar bölümünden:

<https://www.mhd.org.tr>

veya 2019 Nisan ayında kullanıma açılan
“Türkiye’deki Mlteçiler İçin İnternet Bilgi Platformu’muzdan”
eriřebilirsiniz:

<https://multecihaklari.info>
<https://refugeerights.info>