

Modül 7 – Geçici Korunan Statüsünden Faydalananların Konutla İlgili Hak ve Görevleri

Temel Kavramlar:

- Kira süresinin, kira bedelinin ve depozito miktarının belgelendirilmesi ve kiracının gayrimenkulde kalma hakkının korunması için, kira şartları yazılı şekilde olmalı ve imzalanmalıdır. Kiracılar, sözleşmeyi anladıklarından emin olmak için, çeviri yapılmasını ısrarla istemelidirler.
- Kira süresine ev sahibi ve kiracı karar verir. Türkiye’de kira sözleşmeleri çoğunlukla bir yıllık bir süre için imzalanır. Bir yıl veya daha uzun süreli kira sözleşmeleri, kiracı sözleşmenin süresi sona ermeden en az 15 gün önce ev sahibine yazılı şekilde bildirimde bulunmazsa, bir yıllığına yenilenir. Kira sözleşmesinde sözleşmenin yenilenmesine herhangi bir hüküm yoksa sözleşme aynı şartlarla yenilenir.
- Ev sahibi, iyi durumda bir konut sağlamak ve elektrik, su ve ısıtma sistemlerini bağlı ve çalışır durumda tutmak zorundadır. Ev sahibi, binanın ortak alanlarının (koridorlar, çatı, otopark ve bodrum gibi) tamir ve bakımından da hukuken sorumludur.
- Kiracı, kira bedelini ve (kira sözleşmesinde aksi belirtilmediği takdirde) gayrimenkulle ilgili su, elektrik vb. faturalarını zamanında ödemek ve gayrimenkülü uygun bir şekilde kullanmak (hasar vermeden, tadilat yapmadan veya gürültü çıkarmadan) kullanmakla yükümlüdür.
- Kiracı, kendisinin eylemleri nedeniyle gayrimenkulde meydana gelen hasarları tamir ettirmek, gayrimenkulün daha fazla hasar görmesini engellemek için ev sahibinin ilgilenmesi gereken sorunları (borulardaki sızıntılar gibi) gecikmeksizin ev sahibine bildirmek ve ortak alanları temiz tutmak zorundadır.
- Ev sahibi, gayrimenkulün hasar görmesine veya kira bedellerinin ödenmemesine karşı üç aylık kira bedelini geçmeyecek bir depozito talep etme hakkına ve kiracının kira bedelini ödememesi, gayrimenkule ciddi şekilde hasar vermesi veya ciddi rahatsızlığa yol açması ya da gayrimenkulün mülkiyetinin el değiştirmesi halinde uygun bir süre öncesinden bildirimde bulunarak kiracıyı tahliye etme hakkına hukuken sahiptir.
- Ev sahibi her durumda kiracıyı tahliye etme veya kira sözleşmesini feshetme niyetini bildirmek ve kiracı kendi rızasıyla gayrimenkulden ayrılmadığı takdirde mahkeme kararı almak zorundadır. **Kiracı, mahkeme kararı olmadan kiraladığı gayrimenkulden çıkmaya zorlanamaz.**
- Ev sahibi, kiracının izni olmadan gayrimenkule girme hakkına sahip değildir.
- Kiracı, kira sözleşmesinde belirtilen sürenin tamamı boyunca ve anlaştığı kira bedeli karşılığında gayrimenkulde kalma hakkına sahiptir.
- Kira bedeli ancak kira dönemi sonunda arttırılabilir ve yeni bedelin kira sözleşmesinde belirtilmesi gereklidir. Kira bedeli en fazla yıllık enflasyon oranında arttırılabilir.
- Süresi bir yıldan az olan kira sözleşmeleri otomatik olarak yenilenmez.

- Kiracı, kendisinin neden olmadığı su, sıhhi tesisat, elektrik vb. sorunlarını tamir ettirmesini ev sahibinden isteme hakkına sahiptir. Ev sahibinin makul bir süre içerisinde gereken tamirata yaptırmaması halinde, kiracı bu tamirata yaptırarak bunun için ödediğini belgelediği miktarı gelecek ayın kira bedelinden kesebilir.
- Ev sahibi, gayrimenkuldeki tamirat ve bakım işleri için kiracıya bildirimde bulunmadan gayrimenkule giremez.
- Kiracı kiraladığı gayrimenkülü tahliye ettiğinde, gayrimenkul iyi durumda iade edilmişse, kiracının depozitosunu iade etmek zorundadır.
- Ev sahibi aksini kabul etmedikçe ya da kira sözleşmesinde aksi yönde bir hüküm bulunmadıkça, kiracı gayrimenkulde veya yapıda tadilat yapamaz, gayrimenkülü alt kiraya veremez veya ticari amaçlar için kullanamaz.
- Kiracıların ev sahipleriyle uyuşmazlığa düşmeleri halinde, bilhassa ev sahibi kiracıya karşı dava açmış veya mahkeme kararı almışsa, hukuki yardım veya hukuki görüş almalarını tavsiye ederiz.
- An itibariyle Suriye vatandaşlarının konut veya işyeri olarak gayrimenkul satın almaları mümkün bulunmamaktadır. Ancak Türkiye’de kurulmuş bir şirket, Suriyelilere ait olsa dahi, gayrimenkul satın alabilir. Bir gerçek kişi veya şirket Türkiye’de gayrimenkul almak için gerekli nitelikleri taşıyorsa, kendisine işlemden yardımcı olması, alıcının haklarını koruması ve satışı Türk hukukuna uygun bir şekilde gerçekleştirmesi ve kaydettirmesi için bir avukat tutmalıdır.