

Barınma ve kiracı haklarına yönelik, Ocak 2022'de KADAV'ın düzenleyiciliğini yaptığı 3 etkinlikte buluşan kadınların öne çıkan sorunları ve çözüm yolları.

## SAĞLIKLI VE GÜVENLİ KOŞULLARDA BARINMAK HAKKIMIZDIR.

"Sağlıklı, güvenli, fiziki, sosyal ve psikolojik açıdan insan onuruna yaraşır koşullarda barınma hakkı, temel bir insan hakkıdır"

- Evin koşulları kötü ve sağlıksız ise bundan en çok kadınlar etkileniyor.
- Kadınlar ücretli çalışsa da çalışmasa da yüklenen 'ev işleri' nedeniyle evin tüm sorunları ile ilgilenmek zorunda kalıyorlar.
- Ev sahibi ya da emlakçı kapıyı çaldığında kapıyı açan ve komşularla en çok muhatap olanlar yine kadınlar.

### KİRACILAR OLARAK HAKLARIMIZ NELER?

- SORULAR ve CEVAPLAR -

#### 1-YASAL OLARAK EV KİRALAMAM MÜMKÜN MÜ

Türkiye'de geçerli bir kimlik belgemiz olduğunda konut kiralamamız mümkündür. Göç İdaresi tarafından verilen kimlik belgeleri de geçerli kimlik sayılır.

#### 2-YAZILI BİR KİRA SÖZLEŞMESİ/KONTRATI YAPMAMIZ GEREKİR Mİ?

Kira sözleşmesi sözlü olarak da yapılabilir, ancak kiracılık haklarından yararlanabilmemiz ve ödediğimiz kira bedelini kanıtlayabilmemiz için YAZILI BİR KİRA SÖZLEŞMESİ yapmamız bizim açımızdan önemlidir.

#### 3-KİRA KONTRATI YAPMAYA KARAR VERDİĞİMİZDE NELERE DİKKAT ETMELİYİZ?

##### BU KONTRATTA HANGİ BİLGİLER OLMALI?

Kira sözleşmesi yapacağımız kişinin evin gerçek sahibi ya da ev sahibinin yasal olarak yetkilendirdiği bir kişi olduğundan emin olmalıyız.

Yazılı sözleşmemizde mutlaka;

Kira bedeli ve kirayı ödeme şeklimiz

Kira ödemeye başladığımız tarih

Kira bedelinin ne zaman ödenmesi gerektiği yazılmalı.

Garanti altına almak için kira sözleşmemizi belirli bir bedel karşılığında noter üzerinden de onaylatabiliriz.

#### 4-KİRAMI NASIL ÖDEMELİYİM?

Yasal olarak 500 TL'nin üzerindeki kira bedelini banka üzerinden hesaba yatırmamız gerekir. Bu durum aynı zamanda ev sahibi ile herhangi bir sorun yaşadığımızda kira bedelini ödediğimizi kanıtlamamızı sağlar. Eğer elden nakit olarak ödüyorsak da mutlaka her kira bedeli karşılığında ödediğimize dair makbuz almalı, ev sahibine imzalatmalıyız.

#### 5-EMLAĞCI BEDELİ VE DEPOZİTO NEDİR?

Türkiye'de genellikle kira sözleşmesi ile birlikte güvence olarak depozito bedeli istenir. Bu bedel kiracı kirasını ödemediğinde ya da eve bir zarar geldiğinde ev sahibinin güvencesi olarak görülür.

Depozitonun bir kira bedelinin 3 katını geçmemesi gerekir.

#### HUKUKİ DESTEK ALABİLİRSİNİZ

Eğer maddi koşullarınız serbest çalışan bir avukatla anlaşmaya uygun değil ise ve barolar tarafından belirlenen şartları sağlıyor iseniz, kiracılık haklarınızı savunmak üzere İstanbul Barosu Adli Yardım Bürosu Merkez ve Şubelerinden hukuki destek alabilirsiniz.

İstanbul Barosu Adli Yardım Bürosu Merkez Şube

Adres: İstiklal cad. Orhan Adli Apaydın sok.

No:8 Kat:2-3 Beyoğlu/İstanbul

Tel: (0212) 393 08 29

Eğer kiramızı düzenli ödemişsek ve eve bir zarar vermediyseniz, evden çıkarken ödemişimiz depozito bedelini geri alabiliriz.

Emlakçı evi kiralamamıza aracı olan kişidir, Türkiye'de teamülen emlakçılar bir kira oranında komisyon alır.

### 6-KİRALADIĞIMIZ EVDE HANGİ MASRAFLARI EV SAHİBİ ÖDER?

Kiracı olduğumuz evde kiracı kullanımından kaynaklanmayan temel problemlerin (örneğin çatı akması, tesisat sorunu gibi) çözümüne ilişkin masrafları ev sahibinin karşılaması gerekir. Eğer ev sahibi tadilat yapmayı reddediyorsa izleyebileceğimiz bir başka yol daha var. Ev sahibimize tadilat gerektiren kalemlerin ve tadilat bedelinin yazılı olduğu ve kendisi yaptırmayacaksa kiracı olarak yaptırıp kira bedelinden düşeceğimizi belirten noter onaylı bir ihtarname gönderebiliriz. Bu ihtardan sonra masrafları kendimiz karşılayıp kira bedelinden düşebiliriz.

### 7-EV SAHİBİ HANGİ ORANDA KİRA ARTIŞI YAPABİLİR?

Kira artışı, sözleşmenin sonlanacağı tarihten önceki aya göre 12 aylık Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) oranı ortalamasına bağlıdır. Bu oran üst sınırdır, üzerindeki artışlar hukuksuzdur. Eğer kira sözleşmemizde bu oranın üzerinde bir zam oranı yazıyorsa bile, geçerli değildir. TÜFE, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanır, yıllık enflasyon değerindeki değişimi ölçmek için kullanılır. Bu orana internetten ulaşmak mümkündür.

### 8-EV SAHİBİ HANGİ DURUMLARDA KİRACIYI TAHLİYE EDEBİLİR?

Ev sahibi, kiralanan konutu boşaltma talebini yeni kira döneminden en az 15 gün öncesinde kiracıya bildirmek zorundadır. Aksi takdirde kira sözleşmesi kendiliğinden uzamış sayılır.

Ev sahibi eğer evi kendi gereksinimi nedeniyle kullanacağını kanıtlamış durumdaysa sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir. Ayrıca bir kira dönemi içinde iki kez kiramızı ödemezsek tahliye davası açabilir.

Ev sahibi konuta kendi gereksinimi olduğunu ispatlayamıyorsa ve biz 5 yıl boyunca kiramızı düzgün ödemişimizi kanıtlarsak ev sahibi bizi evden çıkaramaz, tahliye davası açsa da kazanamaz.

10 yıl boyunca aynı evde oturduysak, ev sahibi 10 yılın sonunda bir gerekçe sunmaksızın tahliyemizi isteyebilir.

Eğer evden çıkmak isteyen biz isek, sözleşmede belirli sürenin bitiminden en az on beş gün önce, kiraya verene, sözleşmenin sona erdirilmesine yönelik bildirimde bulunmamız gerekir.

### 9-EVLİLİKTE OTURACAĞIM EVİ BELİRLEME KONUSUNDA YASAL HAKKIM NEDİR?

Türkiye'de medeni kanuna göre eşler, oturacakları konutu ortak

iradeleri ile belirlemelidir. Konutun seçiminde eşlerin yetkileri eşittir. Eşlerden biri tarafından seçilen konuta diğeri onay vermelidir.

### 10-KONUTU KİRALAYAN VE SÖZLEŞMEDE İSMİ YER ALAN KİŞİ EŞİM İSE BENİM KİRACI OLARAK HAKKIM VAR MIDIR?

Kira sözleşmesi yapan kişinin eşi de kiracılık haklarına aynı şekilde sahiptir.

Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı hâline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur.

Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan konutta kiracı kişi, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez.

Kiracı olmayan eşin, bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin

### EV SAHİPLERİ YA DA EMLAKÇILARIN MÜLTECİ OLDUĞUM GEREKÇESİ İLE EVİ KİRALAMAMA HAKKI VAR MI?

Ayrımcılık yasağı gereği mülteci olmamız kiralama yapmamaya gerekçe edilemez. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nda, kanunlarda ve Türkiye Devleti'nin taraf olduğu uluslararası antlaşmalarda ayrımcılık yasağını düzenleyen maddeler vardır. Kiracılık hakları için önemli bir madde, Türk Ceza Kanunu'nda düzenlenmiştir. TCK Md. 122'ye baktığımızda, dil, ırk, milliyet, renk, cinsiyet, engellilik, siyasi düşünce, felsefi inanç, din veya mezhep farklılığından kaynaklanan nefret nedeniyle bir kişiyi kamuya açık olan bir taşınır veya taşınmaz malın satılmasını, devrini veya kiraya verilmesini engelleyen kimsenin hapis cezası ile cezalandırılacağı hükme bağlanmıştır.

Hiçbir ev sahibi, "sen şu memleketten geliyorsun, sen şu dili konuşuyorsun, sen kadınsın, sen şu dine inanıyorsun" gibi bahanelerle, maliki bulunduğu evi kiraya vermekten kaçınamaz.

tarafı sıfatını kazanması hâlinde kiraya veren, fesih bildiri ile fesih ihtarına bağlı bir ödeme süresini kiracıya ve eşine ayrı ayrı bildirmek zorundadır.

### 11-EĞER BOŞANIRSAM, ESKİ EŞİMİN YASAL KİRACI OLDUĞU EVDE OTURABİLİR MİYİM?

Yasalar, evlilik birliğinin boşanma kararı ile sona ermesi durumunda, kiralanan konutu kira sözleşmesinde taraf olmayan eşin kullanımına bırakma konusunda hakime takdir yetkisi vermektedir.

## 12- EV SAHİBİ YA DA KOMŞULARIMIZ EVİMİZDE KİMİN KALDIĞINA KARIŞABİLİR Mİ?

-Evlensek ve eşimiz yanımıza taşınırsa, ya da kardeşimizi yanımıza alırsak ev sahibinin bize karışma hakkı yoktur. Yakın akrabalarımızdan birini veya yakın bir dostumuzu evimizde dilediğimiz süre boyunca misafir edebiliriz. Ancak uzak akrabamızı veya bir tanıdığımızı uzun bir süre evinizde misafir etmek istersek, bu durumda alt kira ilişkisine tabi sayılırız ve ev sahibinizin yazılı rızasını almamız gerekir.

Herkes, diğer apartman sakinlerini rahatsız etmediği sürece, evinde istediği saatte, istediği kadar misafir ağırlayabilme hakkına sahiptir. Bu konu ile ilgili kira kontratına eklenecek olan kısıtlayıcı maddeler, kişisel haklara saldırı olduğu ve gerekçeden yoksun bulunduğu hallerde geçersizdir.

Unutmayalım! Hane içi, kişinin özel hayatının bir parçasıdır. Hane içi ile ilgili ev sahibinden veya komşulardan gelecek olan müdahaleler, özel hayatın gizliliğini ihlal, kişilerin huzur ve sukununu bozma ve konut dokunulmazlığını ihlal suçunu meydana getirebilir.

## 13- KİRALADIĞIM EV BİRİNE SATILIRSA HAKLARIMI KAYBEDER MİYİM?

Yazılı sözleşme yaptıktan sonra kiraladığımız konut herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni ev sahibi kira sözleşmesinin tarafı olur. Kira sözleşmesi aynı haliyle yeni ev sahibi ve kiracı arasında devam eder. Ancak eğer yeni ev sahibi konutu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğunu kanıtlayabilecek durumdaysa bu durum değişir. Ev sahibi, evi satın aldığı tarihten başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirir ve evi en geç 6 ay içinde boşaltmasını ister ise kira sözleşmesini açacağı bir davayla sona erdirebilir.

Ev sahibi dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.



- "Sözleşmemiz daha dolmadan, istemiyorum sizi evimde diyerek bizi evden attı, boya yapacağım diye depozitoya el koydu"
- "Tartışma yaşamamak için ev sahibi ne derse, ne kadar zam yaparsa onu ödüyoruz. Yasaları onlar bilmiyor mu, daha fazlasını almak kanunen onlara yasak değil mi? "
- "8-9. yıla girdik sadece merhaba diyoruz, hala duvar kenarından yürüyoruz karşı karşıya kalmamak için. Ön yargılarla karşı karşıya kalıyoruz. Biz onlara anlatamayız, anlayamıyorlar, devletin bunu çözmesi lazım"