

Kira Kontrati

KİRA ve KİRA KONTRATI

Kira Kontratı :

Kira akitleri özel bir şekle bağlı değildir. Hemen hemen her kira kontratı hususi(özel) şartları, gayri menkullere göre değişik özelliklerde olacağından hususi şartlardaki maddeler değişebilir eklemeler ve azaltmalar yapılabilir.Kontratın ön yüzünde *Dairesi* ibaresi yazılı bölümüne gayrimenkulun bulunduğu il yazılır.

Örnek;

Dairesi: (Ankara, İstanbul, İzmir gibi)

Taraflar kefil dahil kontratı birlikte imzalamalı

Kontratın her sayfası ayrı ayrı taraflar tarafından imzalanmalıdır.

İlk ödeme elden yapıldı ise kontratın arka sahifesinde belirtilip mal sahibi tarafından imzalanmalı veya elden bir makbuz alınmalıdır.

Kira kontratı tarafların anlaşması ve kabulü ile tapuya şerh edilebilir.

Kira kontratının tapuya şerh edilmesi gayrimenkulun satılmı halinde kontrattaki şartlar ve kontratın süresi yeni maliki bağlar.

Kira bedeli yabancı para olarak belirlenen kira kontratı tapuya şerh edilemez. Yabancı paranın Türkiye lirasına çevrilmesi gerekir.

Tespit edilen kira miktarı vergi usul kanununa göre emlak beyannamesinin %5 inden az olamaz.

Demirbaş eşya beyanı bölümüne, demirbaşların beyanı ve

durumu tam olarak yazılmalıdır.

6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Yasanın Uygulama Alanları:

Kiralanan taşınmaz belediye sınırları iıccedil;inde olmalı.

Kiralananın ıstı kapalı olmalı konut,işyeri, fabrika gibi kalıcı yerlerden olmalı.

Kiralanan yer istasyon,iskele veya limanlarda bulunuyor ve ıstı kapalı ise bu taşınmazların kira sorularının ıccedil;ızımlenmesinde 6570 sayılı yasa hıkımleri uygulanır.

6570 Sayılı Yasaya Gıre Aıccedil;ılacak Boşaltma (TAHLİYE) Davaları:

Yazılı Tahliye Taahhıdı Nedeniyle

Kiracı tarafından gayrimenkulun tahliye edileceği noterden yapılan bir taahhıtname ile taahhıt etmesine rağmen boşaltılmasışsa 1 ay iıccedil;inde icra dairesine mıracaat ederek kiralananın boşaltılmasını isteyebilir

Mesken İhtiyacı Sebebiyle

Gayrimenkulu kendisinin eşinin veya ıccedil;ocuklarının mesken olarak kullanma ihtiyacında kalması halinde kira sızleşmesinin bitimini takip eden bir ay iıccedil;erisinde

İşyeri İhtiyacı Sebebiyle

Gayrimenkulu kendisinin, eşinin veya çocuklarının bir meslek veya sanat gereği ihtiyacına dayanarak kira sözleşmesinin bitimini takip eden bir ay içinde

Esaslı Tamir, Yeniden İnşa Veya İmar Maksadı Ve Tevsi, Tadil Nedeniyle

Gayrimenkulü yeniden inşa veya esaslı tamir, tevsi veya tadil nedeniyle boşaltılmasını istiyorsa kira sözleşmesinin bitimi takip eden bir ay içinde

Yeniden İktisap Eden Şahsın İşyeri Veya Mesken İhtiyacı Sebebiyle

Gayrimenkulü medeni kanun hükümlerine göre iktisap eden kimse bu yeri kendisi eşi veya çocukları için mesken veya işyeri olarak kullanacaksa iktisap tarihinden itibaren bir aylık süre içinde ihtarname çekme şartıyla altı ay sonra ve bir aylık süre içinde dava açmalıdır.

Kira Bedelinin Ödenmemesi Ve İki Haklı İhtar Sebebiyle

Kira bedelini vaktinde ödememiş ve bu nedenle kendisine iki haklı ihtarname çekilmiş ise (bir yıl içinde) ayrıca ihtar gerekliliı olmadan kira sözleşmesinin bitim tarihini takip eden bir aylık süre içinde.

Kiracının veya eşinin aynı belediye sınırları içinde oturabileceği konutunun bulunması halinde ayrıca ihtarnameye gerek olmadan Tahliye davası açabilirler.

Kira Ödenmemesi Durumunda Çekilecek İhtarnamede Dikkat Edilecek Hususlar:

Kira sözleşmesi altı ay ve daha fazla süreli ise istenen kira parasının ödenmesi için kiracıya 30 günük bir süre verilmelidir. Bu gün olarak yazılmalıdır ve 30 gün olarak belirtilmelidir

Kiracı 30 gün içinde ödemez ve 30 gün sonra ödeme yapar ise artık temerrüde dü#351;mekten kurtulamaz.

Kira sözleşmesi altı aylık bir süreden az ise kiracıya ödemedede bulunması için altı günük süre verilir.

İhtarnamede verilen süre içerisinde kira parası ödenmezse kira sözleşmesinin fesh edileceği tahliye davası açılacağı açıkça belirtilmelidir. Aksi taktirde boşaltma davası açılmaz. Ancak ihtarname çekilme tarihine kadar işlemiş olan kira parası istenebilir.

Demo Emlak
<http://www.cityemlax.com/>