Konut Kira Artış Oranı Değişikliği

Konut ve çatılı iş yeri kiralarında uygulanacak olan kira artışına ilişkin düzenleme Türk Borçlar Kanunu'nun ("**TBK**") 344'üncü maddesinde yer almaktadır. Konut kira artış oranı düzenlemesine göre; "*Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.*"



Bu hüküm uyarınca, taraflar, kira sözleşmesine bir artış maddesi ekleyebilir ve kira artış oranını serbestçe kararlaştırabilir. Ancak kararlaştırılan kira oranı TBK m.344 uyarınca, TÜİK tarafından her ayın ilk haftası ilan edilen tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçemez. Bu nedenle tarafların belirlemiş olduğu kira artış oranı, TÜİK tarafından ilan edilen oranın altında ise sözleşmede belirlenen oran geçerli olacak, TÜİK tarafından ilan edilen oranın üstünde ise TÜİK tarafından ilan edilen oran kadar kira artışı yapılabilecektir.

Azami %25 Kira Artırımı Uygulaması Sona Ermiştir

TBK'ya eklenen Geçici Madde 1 ve 2 hükümleri uyarınca 08.06.2022 - 01.07.2024 tarihleri arasında yenilenecek konut kirası sözleşmelerinde kira artış oranı azami %25 olarak belirlenmişti. Bu kapsamda kira sözleşmesinde %25'ten az bir oran kararlaştırılmışsa o oran geçerli sayılmakta, daha yüksek bir oran kararlaştırılmışsa %25'i aşan miktar geçersiz sayılmaktaydı. İlgili geçici madde hükümlerinin geçerlilik süresi uzatılmadığı için, kira sözleşmelerine azami %25 artış yapılması uygulaması resmen yürürlükten kalkmıştır. Bu nedenle 01.07.2024 tarihinden sonra yenilenen kira sözleşmelerinde TÜİK'in her ayın ilk haftası ilan ettiği tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranına göre artış yapılması gerekmektedir.

Temmuz 2024 Kira Artış Oranı %65,07 Olarak Belirlenmiştir



Azami %25 kira artışı uygulaması, 01.07.2024 itibariyle sona ermiştir. Bu nedenle konutlar ile çatılı iş yerleri için uygulanacak azami artış oranı kanunen eşitlenmiştir. TÜİK'in Temmuz 2024 için ilan ettiği tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı %65,07'dir. Bu kapsamda 2024 yılı için kira sözleşmesi Temmuz ayında yenilenen kiracıların, eğer sözleşmede daha düşük bir oran kararlaştırılmamış ise,

kiralarına %65,07 oranında zam yapmaları gerekmektedir.

Sıkça Sorulan Sorular

Kira sözleşmesindeki kira artış oranı geçerli midir?

Taraflar, kira sözleşmesinde kira artış oranını serbestçe kararlaştırabilir. Ancak kararlaştırılan kira oranı TÜİK tarafından her ayın ilk haftası ilan edilen tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçemez. Bu nedenle tarafların belirlemiş olduğu kira artış oranı, TÜİK tarafından ilan edilen oranın altında ise sözleşmede belirlenen oran geçerli olacak, TÜİK tarafından ilan edilen oranın üstünde ise TÜİK tarafından ilan edilen oran kadar kira artışı yapılabilecektir.

Kira sözleşmesinde artış hükmü yok, ne yapmalıyım?

Kira sözleşmesinde artış hükmü yoksa, öncelikle buna ilişkin karşı tarafla görüşüp artışa ilişkin bir ek protokol imzalamanız gerekmektedir. Eğer artış maddesi ile ilgili karşı taraf ile anlaşmazlık yaşarsanız, bu durumda kira artışına ilişkin uyuşmazlığı yargıya taşımanız gerekmektedir. TBK m.344/2 uyarınca "*Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.*"

%25 kira artış maddesi yürürlükten kalktı mı?

TBK'ya eklenen geçici maddeler uyarınca 08.06.2022 - 01.07.2024 tarihleri arasında yenilenecek konut kirası sözleşmelerinde kira artış oranı azami %25 olarak belirlenmişti. İlgili geçici madde hükümleri uzatılmadığı için, kira sözleşmelerine azami %25 artış yapılması uygulaması resmen yürürlükten kalkmış oldu. Bu nedenle 01.07.2024 tarihinden sonra yenilenen kira sözleşmelerinde TÜİK'in her ayın ilk haftası ilan ettiği tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranına göre artış yapılması gerekmektedir.

Kiracının beşinci yılı dolunca da TÜİK'in açıkladığı oranlara göre mi artış yapılmalıdır?

TBK m.344/1 uyarınca kirada yapılabilecek azami artış, TÜİK'in her ayın ilk haftası ilan ettiği tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı kadardır. Taşınmazda bulunan kiracının, kaç yıllık kiracı olduğunun bu hüküm uyarınca bir önemi

bulunmamaktadır. Ancak kira sözleşmesinin beşinci yılının dolması ile birlikte, taşınmaz sahibi, mahkemeye başvurarak kira sözleşmesinin tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde yeniden belirlenmesini talep edebilir.