

SİRKÜLER (2021/04)

Yeni yılın başlamasıyla birlikte firmamıza yoğun olarak gelen sorular arasında **2021** yılı için kira artışlarının ne kadar olabileceği gelmektedir.

Konu ile ilgili olarak yasal düzenleme 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kira bedelinin belirlenmesi başlıklı 344'üncü maddesinde yapılmıştır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 344 üncü maddesi, 17/1/2019 tarihli ve 7161 sayılı Kanunun 56 ncı maddesiyle değiştirilmiş olup; son haliyle aşağıdaki gibidir.

" MADDE 344 - 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.

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."

Buna göre, 2021 takvim yılında konut ve çatılı işyerlerinde uygulanmak üzere, taraflarca yenilenecek kira dönemlerinin ve Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişilerin bulunduğu işyeri kiralarında 01.01.2021 tarihinden itibaren, TÜİK tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının **(%12,28)** dikkate alınması gerekmektedir.

Diğer taraftan kira bedellerinin döviz bazında yapılamayacağını da hatırlatırız.