

İŞYERİ / KONUT KİRALARINDA ARTIŞ ORANI

TBK 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.

▪ Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, **beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir.** Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir.

▪ Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa 20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun, “Aşırı ifa güçlüğü” başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır.

(*) Konut kiralarda 11/06/2022 ilâ 1/07/2023 (bu tarihler dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. (TBK Geç. Md. 1)

(*) Konut kiralarda 2/07/2023 ilâ 1/07/2024 (bu tarihler dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. (TBK Geç. Md. 2)

TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ (Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim)

	İŞYERİ				KONUT			
	2023	2024	2025	2026	2023	2024	2025	2026
Ocak	% 72,45	% 54,72	% 56,35	% 33,98	% 25 (*)	% 25 (*)	% 56,35	% 33,98
Şubat	% 71,83	% 55,91	% 53,83	% 33,39	% 25 (*)	% 25 (*)	% 53,83	% 33,39
Mart	% 70,20	% 57,50	% 51,26	% 32,82	% 25 (*)	% 25 (*)	% 51,26	% 32,82

Nisan	% 67,20	% 59,64	% 48,73	% 32,43	% 25 (*)	% 25 (*)	% 48,73	% 32,43
Mayıs	% 63,72	% 62,51	% 45,80	% 32,24	% 25 (*)	% 25 (*)	% 45,80	% 32,24
Haziran	% 59,95	% 65,07	% 43,23	% 32,03	% 25 (*)	% 65,07	% 43,23	% 32,03
Temmuz	% 57,45	% 65,93	% 41,13		% 25 (*)	% 65,93	% 41,13	
Ağustos	% 56,28	% 64,91	% 39,62		% 25 (*)	% 64,91	% 39,62	
Eylül	% 55,30	% 63,47	% 38,36		% 25 (*)	% 63,47	% 38,36	
Ekim	% 54,26	% 62,02	% 37,15		% 25 (*)	% 62,02	% 37,15	
Kasım	% 53,40	% 60,45	% 35,91		% 25 (*)	% 60,45	% 35,91	
Aralık	% 53,86	% 58,51	% 34,88		% 25 (*)	% 58,51	% 34,88	