

# Жалға беру

## Түркияда жылжымайтын мүлікті жалға беру кезіндегі кәсіби сүйемелдеу.

Егер сіз жылжымайтын мүлігіңізді жалға беруді жоспарласаңыз, Reptur компаниясының жылжымайтын мүлікті жалдау бөлімінің мамандары сізге барлық кезеңдерде кешенді қолдау көрсетеді. Біз барлық құқықтық және нарықтық ерекшеліктерді ескере отырып, мүлікті жалға беру процесін тиімді ұйымдастыруға көмектесеміз. Жылжымайтын мүлік жөніндегі сарапшыдан кеңес алу үшін нысан туралы толық ақпаратты дайындауыңызды сұраймыз. Бұл бізге жалға беру мүмкіндіктерін тезірек әрі дәлірек бағалауға және қолайлы жалға алушыларды таңдауға мүмкіндік береді.

## Жалға беру процедурасы.

### Жалдау құнын бағалау

Біздің команда сұранысты, орналасқан жерді және нарықтағы ағымдағы жағдайды ескере отырып, жылжымайтын мүліктің оңтайлы және шынайы жалдау құнын анықтау үшін нарықтық талдау жүргізеді.

### Сенімхат

Сенімхатты рәсімдеу процесін біздің адвокаттарымыз жүргізеді. Құжаттың заңды күшін растау үшін ол нотариалды куәландырудан өтеді.

### Визуалды таныстырылым

Біздің мамандар жылжымайтын мүлігіңіздің сапалы фотосуреттері мен бейнелерін кәсіби түрде жасап, танымал цифрлық платформаларға орналастырады.

### Келісімшарт және кілттерді тапсыру

Барлық қажетті жалдау келісімшарттарына қол қойылғаннан кейін, соңғы кезең — жылжымайтын мүлік нысанын (пәтерді, үйді немесе вилланы) тапсыру процесі басталады.

Егер сіз жылжымайтын мүлікті жаңа жалға алушы үшін босатуды жоспарласаңыз, біздің компания ағымдағы тұрғындарды шығарумен айналыспайтынын түсіну маңызды. Нысанды босату бойынша барлық іс-

әрекеттер тек Түркия Республикасының заңнамасы аясында реттеледі. Біз тараптардың барлық құқықтары мен міндеттерінің сақталуына кепілдік бере отырып, жалдаудың ашық және заңды сүйемелдеуін қамтамасыз етеміз.

**Ауыртпалық — табыстан айырылуға себеп емес. Алғашқы күннен бастап жалға беріңіз.**

## **Жылжымайтын мүлікті жалға беру кезінде неге назар аудару керек?**

Егер сіз жылжымайтын мүлікті жалға беруді жоспарласаңыз, сәтті мәміле жасау үшін бірнеше негізгі факторларды ескеру маңызды. Негізгі сәттер — білікті жылжымайтын мүлік кеңесшісін таңдау, жалдау ақысын дұрыс анықтау, жалдау шартын сауатты құрастыру және жалға алушыны мұқият іріктеу. Бірінші кезекте жалдау шартына ерекше назар аударыңыз, өйткені дәл осы құжат сіздің құқықтарыңызды қорғайды және тараптардың міндеттемелерін реттейді.

## **Жылжымайтын мүлікті ілгерілетуде кәсіби тұрғыдан ойланыңыз.**

Процесске неғұрлым байсалды қарасаңыз, соғұрлым көп әлеуетті жалға алушыларды тарта аласыз. reptur.ru платформасы жақын арада мүдделі клиенттердің кең аудиториясына қолжетімділік береді. Тіркелгеннен кейін сіз хабарландыру орналастырып, жылжымайтын мүлікті тез арада жалға бере аласыз. Сондай-ақ, сіз жалға беру процесін жеделдетуге көмектесетін біздің кәсіби жылжымайтын мүлік кеңесшілеріміздің қызметіне жүгіне аласыз. Олар сізді барлық кезеңдерде — жалға алушылармен сөйлесуден бастап, нысанды көрсетуді ұйымдастыруға дейін сүйемелдейді.

**Егер жылжымайтын мүлігіңізді сенімді түрде сатқыңыз келсе, өтінім қалдырыңыз.**

## **Жиі қойылатын сұрақтар.**

## **Жалдау ақысының өсімі қалай есептеледі?**

Түркияда тұрғын үйдің жалдау ақысын көтеру Азаматтық кодекспен реттеледі және соңғы 12 айдағы Тұтыну бағаларының индексінің (ТБИ) орташа көрсеткішінен аспауы тиіс.

Мысалы: егер орташа ТБИ 60% құраса, жалдау ақысын ең көп дегенде 60%-ға арттыруға болады.

Коммерциялық жылжымайтын мүлік үшін шарттар келісімшартқа байланысты өзгеше болуы мүмкін.

**Ескерту:** 2022 жылдың шілдесінен бастап тұрғын үйлер үшін жалдау ақысын көтеруге 25%-дан аспайтын уақытша шектеу қолданылды. Бұл лимит ұзартылуы немесе жойылуы мүмкін — ағымдағы заңнаманы қадағалап отыру қажет.

## **Жалдау ақысы қалай төленеді?**

Жалдау ақысын төлеу:

Банктік аударым немесе EFT арқылы жүзеге асырылуы тиіс.

Төлемнің мақсаты бағанында: "Жалдау ақысы – Ай/Жыл" деп көрсетілуі керек.

Қолма-қол ақшамен төлеген жағдайда, екі тарап қол қойған қолхат міндетті түрде рәсімделеді.

Ашықтықты қамтамасыз ету және болашақта келіспеушіліктерді болдырмау үшін банктік аударымдарды пайдалану ұсынылады.

## **Жалдау табысына салынатын салық дегеніміз не?**

Жалдау табысына салынатын салық — бұл жалдаудан табыс алатын жылжымайтын мүлік иелері (тұрғын үй немесе коммерциялық) төлейтін салық. Тұрғын үйлер үшін салық салынбайтын минимум қолданылады (2025 жылы ол шамамен 33 000 TL құрайды).

Осы шектен асатын сомалар наурыз айында декларациялануы тиіс және прогрессивті шкала бойынша салық салынады (мысалы, 15%, 20%, 27% және т.б.).

Салықты төлеу екі кезеңде — наурыз және шілде айларында жүзеге асырылады.

## **Жалдау шартын қалай бұзуға болады?**

Жалға алушының шартты бұзуы:

Жалға алушы мерзім аяқталуға 15 күн қалғанда жазбаша хабарлау арқылы шартты бұза алады.

Егер жалдау мерзімі аяқталып, ешбір тарап шартты тоқтатуға ниет білдірмесе — ол автоматты түрде 1 жылға ұзартылады.

Меншік иесінің шартты бұзуы:

Меншік иесі шартты тек заңды негіздер бойынша бұза алады:

Өзінің мұқтажы (өзі немесе жақын туыстары үшін)

Жылжымайтын мүлікті сату

Тұрғын үйді босату туралы жазбаша міндеттеменің болуы

Көбінесе шартты бұзу сотқа жүгінуді талап етеді.

## **Жалдау табысынан қандай шығындарды шегеріп тастауға болады?**

Шығындарды есепке алудың екі әдісі бар:

### **1. Тіркелген шегерім әдісі:**

Табыстың 15%-ы шығын ретінде есептеледі — құжаттарды ұсынудың қажеті жоқ.

### **2. Нақты шығындар әдісі:**

Растаушы құжаттар болған жағдайда мыналарды шегеруге болады:

Жылжымайтын мүлік салығы

Сақтандыру жарналары

Жөндеу және техникалық қызмет көрсету шығындары

Несие бойынша пайыздар (егер несие жалға берілетін үй үшін алынған болса)

Жылжымайтын мүлік агенттігінің комиссиясы

## **Жалдауды сақтандыру дегеніміз не және ол міндетті ме?**

Жалдауды сақтандыру — бұл жалға берушіні жалдау ақысының төленбеуі немесе жалға алушы тарапынан келетін зиян қаупінен қорғайтын сақтандырудың ерікті түрі.

Әдетте келесілерді қамтиды:

Жалдау ақысы төленбеген жағдайда шығындарды өтеу

Мүлікке келтірілген зиянды өтеу

Тұрғындарды шығару кезіндегі құқықтық қолдау

Ол міндетті емес, бірақ жалға беруші үшін қосымша қорғанысты қамтамасыз етеді.

Көптеген сақтандыру компаниялары мұндай қызметтерді "жалдауды сақтандыру" немесе "жалға берушіні қолдау пакеті" деген атаумен ұсынады.