

Kiralık Konuta taşınmadan önce bilmem gerekenler nelerdir?

(pansiyonlar)

Kira sözleşmeleri (lease)

Bazı pansiyonlar sizden kira sözleşmesi imzalamanızı istemezler. Ancak, kira sözleşmesi imzalarsanız, 1997 tarihli Konut Kiracılığı Yasası'nın (*Residential Tenancies Act (RTA) 1997*) 'konut kiracılığı' hükümlerince korunmuş olursunuz. Böylece özel konut kiracılarının tâbi olduğu hak ve sorumluluklar sizin kiraladığınız oda için de geçerli olur.

Kaldığınız pansiyonun sahibi aranızdaki yapılan sözleşmeye 'kira sözleşmesi' demeyebilir. Ancak, bu sözleşmede kira sözleşmesinde bulunan özellikler olursa RTA'nın 'konut kiracılığı' hükümleri kapsamı altına girebilirsiniz. Aksi halde RTA'nın 'pansiyonlar' hükümleri kapsamı altında olursunuz (pansiyon bir eğitim kuruluşu ile bağlı değilse).

Bazı öğrenci yurtları da pansiyon tanımı altına düşebilir. Yasal kapsamalar biraz karmaşık konudur dolayısıyla sizi nasıl etkilediğinden emin değilseniz bilgi almak için Kiracılar Derneğine (Tenants Union) başvurunuz.

➔ Unutmayın, kira sözleşmesi yasal olarak bağlayıcı bir anlaşmadır – hiçbir zaman emin olmadığınız veya anlamadığınız bir şeyi imzalamayın.

Güvence parası, peşin ödenen kira ve diğer harcamalar

Pansiyon sahipleri sizden güvence parası isteyebilir, ancak bu 14 günlük kira ücretinden fazla olmamalıdır. Güvence parası kiracının sebep olabileceği her hangi bir zarar veya kayıp karşılığı ev sahibi tarafından kullanılmak üzere alınır.

Konut kiracılığı sözleşmesi yapılmadı ise sizden 14 günlük kira ücretini peşin isteyebilirler (konut kiracılığı sözleşmesi yapıldı ise güvence parası ve peşin kira miktarı birer aylık kira ücretiyle eşit olabilir).

➔ Güvence parası öderseniz ev sahibiniz ödediğiniz güvence parasını bir Güvence Parası Yatırma formuyla birlikte Konut Kiracılığı Güvence Parası Kurumuna (Residential Tenancies Bond Authority RTBA) yatırması gerekir ve size de eksiksiz bir Konut Durum Raporu (Condition Report) vermesi gerekir.

Konut Durum Raporu

Konut Kiracılığının başlamadan evvel ev sahibi veya işletmeci odayı inceler ve siz taşınmadan önce odanın durumunu belgelemek amacıyla bir Konut Durum Raporu (Condition Report) hazırlar. Hazırlanan bu raporun eksiksiz iki kopyesini de size vermeleri gerekir.

Sizin de Konut Durum Raporunu (Condition Report) doldurmanız çok önemlidir ve onların raporlarından farklı düşüncelerinizi kaydetmeniz gerekir. Kira dönemi sonunda sizi sorumlu tutabilecekleri herhangi bir kırık veya kirli şeyi not almalısınız.

➔ eski veya lekeli halılar, duvarlardaki izler veya hasarlı perdeler gibi durumu iyi olmayan şeylerin fotoğrafını çekmeniz tavsiye edilir.

Raporu tamamlayıp, imzalayıp ve tarihini yazdıktan sonra bir kopyesini ev sahibine veya işletmeciye 3 gün içinde ulaştırın ve bir kopyesini de güvenli bir yerde muhafaza edin. Bu rapor ilk taşındığınız andaki evin durumuyla ilgili sizin elinizdeki delil olacaktır, dolayısıyla, ev sahibi veya acenta evden taşınırken hasar veya temizlik için vermiş olduğunuz güvence parasından haksız yere taleplerde bulunursa o zaman bu raporu kullanabilirsiniz.

diğer belgeler ve bilgiler

Ev sahibi veya işletmeci size acil durumlarda irtibata geçebilmeniz için kontak detaylarını vermesi gerekir. Ayrıca size Hak ve Sorumluluklar Bildirgesi (*Statement of Rights and Duties*) adlı bir kitapçık da vermeleri gerekir (bu ayrıca 'Kırmızı Kitap'/'Red Book') olarak da bilinir, bu kitapçıkta pansiyon sahiplerinin ve sakinlerinin hak ve sorumlulukları belirtilmektedir.

ev kuralları

Pansiyon sahipleri kendi mekanlarının kullanımı ile ilgili ev kuralları uygulayabilirler. Size taşınmadan önce ev kurallarının bir kopyesini vermeleri gerekir ve bu kuralları tüm sakinlere eşit şekilde uygulamaları gerekir. Kuralları değiştirebilirler, fakat bunun için size 7 gün önceden yazılı uyarı vermeleri gerekir. Ev kurallarında haksızlık olduğunu düşünüyorsanız itiraz etme hakkınız vardır.

devamı arka sayfada...

durum incelemesi Rajiv bir pansiyona taşındı ve kural #11 hariç ev kurallarının hepsinden memnundu, Kural #11 – pansiyon sakinleri ortak alanların temizliği ile sorumludur ve tamir edilmeden veya temizlenmeden bırakılan herhangi bir zarar veya dağınıklığın maliyeti pansiyon sakinlerine yüklenecektir. Rajiv pansiyon sahibine bunun haksızlık olduğunu söyledi fakat o değiştirmeyi reddetti.

Daha sonra Rajiv bu kuralın makul olup olmadığını öğrenmek için Victoria Kamu ve İdari Mahkemesine (Victorian Civil and Administrative Tribunal - VCAT) başvurmaya karar verdi. Mahkeme suçun içeriğine bakılmadan 11 no'lu ev kuralının pansiyonda kalan tüm sakinleri cezaya tâbi tutmasının anlamsız olduğuna karar aldı. Bu şartlar altında kural geçersiz sayıldı.

Mahremiyet ve odanıza girmek

Eğer bir pansiyonda yaşıyorsanız konut sağlayan kişi sadece belirli durumlarda sizin odanıza girebilir. Daha fazla bilgi için Pansiyon Sakinleri Rehberi (**Rooming House Resident's Handbook**) adlı kitapçıya bakınız.

Daha önceden belirlenmiş saatte bir hizmetin sağlanması (örneğin, temiz çamaşır getirilmesi) için odanıza düzenli aralıklarla girilmesine razı oluyorsanız, bunun size taşınmadan evvel verilecek hizmet programında (schedule of services) belirtilmesi gerekir. Eğer konut sağlayan kişinin odanıza kanunsuz girdiğini düşünüyorsanız öğrenci konut hizmetlerinden veya Kiracılar Derneğinden (Tenants Union) bilgi alabilirsiniz.

Daha fazla bilgi için Mahremiyet (**Privacy**) başlıklı bilgi notlarına bakınız.

➔ Pansiyonlarla ilgili daha fazla bilgi için Pansiyon Sakinleri Rehberi (**Rooming House Residents Handbook**) adlı kitapçıya bakınız.

Daha fazla bilgi için Kiracılar Derneği Bilgi Hattını (Tenants Union Advice Line) ☎ (03) 9416 2577 nolu telefondan arayınız.