

Konutu boşaltmadan önce bilmem gerekenler nelerdir?

Konutu boşaltmadan önce yerine getirmeniz gereken bazı şartlar vardır, fakat içinde yaşadığınız konutun niteliğine göre yasal sorumluluklarınız farklı olabilir.

konutu boşaltacağınızı bildirmek

Bir kira sözleşmesini feshetmek bir tarih belirleyip taşınmak kadar kolay değildir. Konutu boşalttıktan sonra halen kira ödemekle yükümlü olmamak için, konutu boşaltmaya niyetiniz olduğuna dair bildiride bulunmanız gerekecektir. Ne kadar önceden haber vermeniz gerektiği ikamet ettiğiniz konutun ve imzalamış olduğunuz kira sözleşmesinin niteliğine bağlıdır. Konutun anahtarlarını taşıdığınız gün teslim etmek zorundasınız. Anahtarları teslim etmediğiniz her gün için bir günlük kira bedeli ile borçlandırılabilirsiniz.

Öğrenci yurtları ve pansiyonlar

Bir öğrenci yurdunda ya da pansiyonda kalıyorsanız ve sabit vadeli bir kira sözleşmesi imzalamamışsanız, sadece iki gün önceden bildirmeniz yeterlidir. Bildiri sözlü olabilir ya da öğrenci yurdu veya pansiyon sahibi ısrar ederse yazılı da olabilir.

Özel kirada oturan kiracılar

Konut kiracısı iseniz, aşağıdaki durumlar söz konusu olduğunda 28 gün önceden yazılı olarak bildiride bulunmanız gerekmektedir:

- > özel olarak kiraladığınız bir konutta oturuyorsanız (buna müşterek kullanılan evler dahil)
- > bir pansiyonda ya da sığınakta (hostel) yaşıyorsanız ve sabit vadeli bir kira sözleşmesi imzalamışsanız

Sabit vadeli bir kira sözleşmesinin sonunda, yeni bir vade için tekrar sözleşme imzalamadığınız taktirde kira sözleşmeniz otomatik olarak periyodik sözleşmeye (aydan aya yenilenen) döner. İstemediğiniz taktirde ya da size Konutu Boşaltma Duyurusu (Notice to Vacate) verilmediği taktirde, sabit vadeli bir kira sözleşmesinin sonunda konuttan çıkmak zorunda değilsiniz.

Konuttan taşınmak isterseniz, 28 gün önceden yazılı olarak bildirmeniz gerekecektir. Çıkacağınızı bildirirken (Kiracılar Derneğinden (Tenants Union) ya da öğrenci konut hizmetinizden temin edebileceğiniz) Konutu Boşaltmaya Niyet formunu (Notice of Intention to Vacate form) kullanabilirsiniz ya da ev sahibi veya emlakçıya taşınacağınız tarihi açıklayan konutu boşaltma niyetinizi açıklayan yazılı bir mektup gönderebilirsiniz. Sabit vadeli kira sözleşmeniz sona ermeden konutu boşaltmak isterseniz, öğrenci konut hizmetinizden ya da Kiracılar Derneğinden bilgi edinmelisiniz – ev sahibi kiracılığınızı erken feshetmeyi kabul etmezse sözleşmeyi feshetme ücretleri ödemek zorunda kalabilirsiniz ve bu da çok masraflı olabilir. Daha fazla bilgi için aşağıdaki bilgi broşürlerimize bakınız:

> **Konutu Boşaltmak İsteddiğinizde (When you want to leave)**

> **Kira sözleşmesini feshetmek (Breaking a lease)**

> **Konutu Boşaltma Duyurusu (Notices to Vacate)**

müşterek kullanılan evler

Müşterek kullanılan evler sürekli değişen ortamlar olabilmektedir ve biri evden çıkmak istediğinde bu durum büyük bir karmaşa yaratabilmektedir. Ancak taşınmadan önce bazı temel önlemler alırsanız, sıkça görülen sorunlardan kaçınabilirsiniz.

Diğer ev arkadaşlarınız boşalttığınız konutta kalacak ise, adınızın mutlaka kira sözleşmesinden silinmesini sağlayınız. Bunu yapabilmek için ev sahibinin iznine ihtiyacınız vardır. Adınız kira sözleşmesinin üzerinden silinmez ise konuttan çıktıktan sonra yokluğunuzda oluşan ödenmemiş kira borcu ya da zarardan siz sorumlu tutulabilirsiniz.

Sizin yerinize yeni bir kişi taşınıyorsa, ev sahibi kira sözleşmesinden adınızı çıkartıp yeni kişinin adını yazmayı kabul etmelidir (bu duruma 'transfer' yapmak denir). Ev sahibi makul sebepleri olmadan transferi gerçekleştirmeyi reddederse, ev sahibinin izni alınmaksızın transferi gerçekleştirmek için karar çıkartmak üzere Victoria Kamu ve İdari Mahkemesine (Victorian Civil and Administrative Tribunal) başvurabilirsiniz.

Konuttan çıkıyorsanız ve yerinize kimse taşınmayacaksa, adınızın kira sözleşmesinden çıkarılması için ev sahibinin ve diğer kiracıların iznine ihtiyacınız olacaktır. Ancak, ev sahibi izin vermek zorunda değildir, bu demektir ki kiracılığınız sona erene kadar ya da sizin yerinize yeni bir kiracı girene kadar adınız sözleşme üzerinde kalacaktır (yukarıya bakınız).

Adınızın gaz, elektrik, telefon, internet ve özel televizyon gibi ev içi faturalarından da çıkarılmasını sağlayınız. Buz dolabı, çamaşır makinesi ya da televizyon gibi ev içi eşyalarının kira kontratları üzerinde adınız bulunuyorsa, eşyaların kiralandığı kurum ile ev arkadaşlarınız arasında bunlara ilişkin bir düzenleme yapmanız gerekecektir.

Ödemiş olduğunuz güvence parası evde kalan diğer kiracılar ya da sizin yerinize giren yeni kiracı tarafından size iade edilirse, bunu Konut Kiracılığı Güvence Parası Kurumuna (Residential Tenancies Bond Authority – RTBA) bildirmek zorundasınız. Bunu yapmak için, yeni kiracı/lar ve ev sahibi (Kiracılar Derneğinden ya da öğrenci konut hizmetinizden temin edebileceğiniz) Güvence Parası Transfer formu (Bond Transfer form) doldurarak RTBA'ya postalamalıdır.

devamı arka sayfada...



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

müşterek kiracılar arasında anlaşmazlıklar

1997 Tarihli Konut Kiracılığı Yasası (The Residential Tenancies Act 1997) Victoria eyaletinde bulunan kiracıların ve ev sahiplerinin haklarını korumaktadır ve kiracılar ile ev sahipleri ve/veya emlakçıları arasındaki anlaşmazlıkları yönetmektedir. Ancak bu yasa müşterek kiracılar arasındaki anlaşmazlıkları kapsamamaktadır (örneğin ev arkadaşları), bu sebeple Victoria Kamu ve İdari Mahkemesi (Victorian Civil and Administrative Tribunal – VCAT) müşterek kiracılar arasındaki anlaşmazlıklar konusunda yardımcı olamamaktadır. Kiracılar arasında taraf tutmadığımız için, Kiracılar Derneği de müşterek kiracılar arasındaki anlaşmazlıklar konusunda yardımcı olamamaktadır.

Ev arkadaşlarınızla aranızda bir sorun olursa, öğrenci konut hizmetinizi arayınız. Onlar size yardımcı olamazlarsa sizi Victoria Anlaşmazlık Çözümleme Hizmeti (Dispute Settlement Centre of Victoria) ya da bölgenizdeki Toplum Hukuk Merkezine (Community Legal Centre) yönlendirirler. Ayrıca **Konutu Başkalarıyla Paylaşmak (Shared households)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız.

güvence paranızı geri alırken

Kiracılığınızın başında bir Konut Durum Raporu (Condition Report) doldurduysanız, konuttan taşınırken bu raporun kendi kopyanız üzerindeki konutun durumuna ilişkin bölümü tamamlamalısınız ve ev sahibinden ya da emlakçıdan bunu imzalamasını istemelisiniz. Kendi kopyanızı güvenli bir yerde tutunuz – bu konutu temiz bir durumda bıraktığınıza dair delilinizdir. Ayrıca anahtarı iade etmeden önce temiz ve boşaltılmış odaların fotoğraflarını çekmek de iyi bir fikirdir.

Ev sahibi ya da emlakçı da konutu 'son incelemesini' yapar ve size bir Güvence Parası Başvuru formu (Bond Claim form) verir. Konuta zarar verdiğinizizi, makul ölçüde temiz bir durumda bırakmadığınızı veya halen kira borcunuz olduğuna inandıkları durumda bunların doğuracağı masrafların ödemiş olduğunuz güvence parasından kesilmesi için talepte bulunabilirler. Öne sürmüş oldukları iddiaları kabul ediyorsanız ve formun üzerindeki bilgilerin doğru olduğuna kanaat getiriyorsanız formu imzalayınız ve ev sahibine ya da emlakçıya iletiniz. Onlar da RTBA'ya iletacaktır. RTBA size ve ev sahibinize form üzerinde anlaşılabilir miktarları öder.

durum incelemesi Kiraladığı dairede geçirdiği son hafta içinde, Terri emlakçısından bir Güvence Parası Başvuru formu (Bond Claim form) aldı. Ne yapması gerektiğini öğrenmek için emlakçıyı aradı ve emlakçı sadece formu imzalayıp kendilerine iletmesini ve gerisi onların halledeceğini söyledi. İki hafta sonra Terri banka hesabına baktı ve güvence parasının iade edildiğini ancak bir miktar eksik olduğunu farketti. Kiracılığının başında ödediğinden \$350 daha az idi. Neden böyle olduğunu emlakçıya sorduğunda, \$350'in temizlik masrafları ve Terri mutfakçı çok iyi temizlemiş olmasına rağmen, mutfak duvarlarının yeniden boyanması için kesildiğini söylediler. Terri Victoria Kamu ve İdari Mahkemesine (Victorian Civil and Administrative Tribunal) başvurarak tazminat davası açabilir. Terri, emlakçının kendisini yanılttığını ve mutfakçının durumunun 'normal aşınma payından ibaret' olduğunu gösterecek deliller sunmak zorunda kalır. Terri'nin elinde iddialarını destekleyecek fotoğraf ya da başka delil olursa, temizlik ve yeniden boya yapmak için \$350 gerekmediğini ispatlayabilir.

Ev sahibinizin ya da emlakçınızın iddiasını kabul etmiyorsanız Güvence Parası Başvuru formunu (Bond Claim form) imzalamayınız, ve boş bir formu *asla* imzalamayınız ve \$ miktarı yazılacak bölümleri boş bırakmayınız.

Güvence paranızın bir kısmını ya da tamamını elinde tutabilmek için, emlakçının VCAT'e 10 iş günü içinde başvurması gerekmektedir. Ev sahibiniz güvence paranızı iade etmediyse, ya da 10 iş günü içinde VCAT'e müracaatta bulunmadıysa, güvence paranızın size iade edilmesi için Mahkemeye başvurabilirsiniz. Güvence paranızın iade edilmesini talep etmek için herhangi bir ücret ödemeniz gerekmemektedir. Daha fazla bilgi için **Kiracılığı sonlandırmak (Ending a Tenancy)** ve **Güvence Parası (Bonds)** başlıklı bilgi broşürlerine bakınız.

referanslar

Kiracılığınızın sonunda ev sahibinden ya da emlakçıdan yazılı bir referans istemekte yarar vardır. Kiranızı vaktinde ödediğinizi ve kiralık konutu temiz ve iyi durumda tuttuğunuzu belirtmelerini rica ediniz. Bir sonraki kiralık konutunuza başvururken bunun size faydası olacaktır.

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