

Kiralık konutu devretmek & başkasına kiralamak

Konutu devretmek

Bir kişinin Kiralamış oldukları konut üzerindeki tüm haklarını bir başkasına devretmesi konutu devretmek (assignment) demektir. Örneğin, bir kiracı 12-aylık bir kira sözleşmesi imzalamış ise ancak 6 ay sonra konutu boşaltmaya karar verirse, bir başka kişinin konuta taşınmasını ve sözleşmeyi devralmasını sağlayabilirler. Yeni kiracı eski kiracının konumuna geçer, kirayı ev sahibine direkt olarak öder, ve ilk kiracının tüm hak ve sorumluluklarını üstlenmiş olur.

Kira sözleşmesi üzerindeki bütün haklarınızı devretmeden önce ev sahibinin iznini almanız gerekmektedir (Bu bilgi broşürünün arka yüzündeki 'Your rights to assign or sub-let' ('Kiralık konutu devretme ya da bir başkasına kiralama hakkınız') başlıklı bilgilere bakınız).

Evden taşınmadan önce, ev sahibinden ya da emlakçıdan kira sözleşmesi üzerindeki sizin adınızı çıkartıp yeni kiracı'nın adını yazmasını isteyiniz. Ayrıca konutun incelenmesini de talep etmelisiniz. Ev sahibiniz ya da emlakçınız bunların herhangi birini yapmak zorunda değildir, ancak yeni kiracının vereceği maddi zarardan sorumlu tutulmamanız için bunların yapılmasını istemenizde yarar vardır. İlk kiracı tarafından yapılmış maddi zarar için sorumlu tutulmamanız açısından bu tavsiyeler yeni kiracı için de geçerlidir.

Kiralık konutu devretmek ve güvence parası (bond)

Eğer bir kira sözleşmesindeki hak ve yükümlülüklerinizi bir başkasına devrediyorsanız ve güvence parası kayıtlarında da sizin adınız varsa, hem siz hem de yeni kiracı Konut Kiracılığı Güvence Parası Kurumuna (Residential Tenancies Bond Authority - RTBA) (Kiracılar Derneği'nden (Tenants Union) ya da Victoria Tüketici İşleri'nden (Consumer Affairs Victoria) temin edebileceğiniz bir Kiracı Transfer formu (Tenant Transfer form) doldurarak bildirmelisiniz. Daha fazla bilgi için **Güvence Parası (Bonds)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız.

➔ Kiracı Transfer formunu imzalayıp kuruma vermeden önce güvence paranızı veya güvence parasındaki hakkınızı yeni kiracıdan mutlaka alınız.

Konutu başkasına kiralamak

Bir kiracı kira sözleşmesindeki hak ve yükümlülüklerinin sadece bir kısmını (tamamını değil) bir başkasına devretmesiyle konutu ikinci bir kişiye kiralamış (sub-let) olur. İlk kiracıya baş-kiracı (head-tenant) denir ve ikinci kiracıya da ikincil-kiracı (sub-tenant) denir.

Kiraladığınız bir konutu ikinci bir kişiye kiralamak isterseniz, önce ev sahibi'nin yazılı iznini almanız gerekmektedir (bakınız bu bilgi broşürünün arka yüzündeki 'Kiralık konutu devretme ya da başkasına kiralama hakkınız' (Your right to assign or sub-let) bölümüne). Bir başkasına ikincil bir kiracı olmayı düşünüyorsanız ev sahibinden baş-kiracıya verilmiş yazılı izin belgesini görmeyi istemelisiniz.

Bir mekanın bir kısmı ya da tamamı ikincil-kiracıya kiralanabilir. İkincil-kiracı'nın baş-kiracı'yla olan sözleşmesinin süresi baş-kiracı'nın ev sahibiyle olan sözleşmesinin süresinden daha uzun olamaz. Baş-kiracı konutta ikincil-kiracı ile aynı zamanda konutu paylaşabilir ya da paylaşmayabilir. Baş-kiracı konutta oturuyorsa, ikincil sözleşmenin geçerli olabilmesi için ikincil-kiracının konutun en az bir kısmına 'tamamen sahip' olduğuna dair net bir açıklama bulunması gerekmektedir (bu bilgi broşürünün arka yüzündeki 'ikincil-kiracımı yoksa lisans-sahibimi?' (Sub-tenant or licensee?) bölümüne bakınız).

İkincil-kiracı tutmanın örnekleri:

- > ev sahibinden sabit vadeli ya da periyodik sözleşme ile bir konutu kiralamış olan baş-kiracının bir ya da birden fazla odayı başkasına 'tamamen sahip' olma şartıyla kiraladığı durum
- > 12 aylık bir kira sözleşmesi ilan baş-kiracının, yurtdışına tatile gittiği bir dönemde konutu bir başka kişiye 2 aylığına kiraya verdiği durum

Baş kiracı bu durumda ikincil-kiracı ile bir başka kira sözleşmesi yapmış olur, ve ev sahibiyle arasındaki orjinal anlaşmayı da korumuş olur.

Baş-kiracı ile ikincil-kiracı arasındaki ilişki, ev sahibiyle kiracısı arasındaki ilişki ile aynı niteliği taşır, ve aynı hak ve sorumluluklar geçerlidir. Örneğin, herhangi bir tamirat gerektiği bir durumda, ikincil-kiracı bu durumu baş-kiracıya bildirir, ve bu tamiratların yapılmadığı takdirde ikincil-kiracı herhangi bir zarara uğramış ise baş-kiracıya karşı bir tazminat davası açabilir.

İkincil-kiracı mı yoksa ruhsat sahibi mi?

Hukuki bağlamda, kiracı olarak kabul edilebilmek için kiralanan mekanın tamamının ya da bir kısmının 'münhasır kullanım hakkına' sahip olmanız gerekmektedir. Bu demektir ki bir ailenin yaşamakta olduğu bir konuta taşınırsanız, sadece bir ruhsat sahibi olarak kabul edilebilirsiniz ve hiç bir kiracı hakkınız olmayabilir. Evi ev sahibi ile paylaşırsanız, ruhsat sahibi olarak *farzedilirsiniz*.

devamı arka sayfada...



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

➔ Eğer bir oda kiralyorsanız ve kapısı kilitlenebiliyorsa, bir kiracı olarak kabul edilebilirsiniz, ve bu durumda kiracı haklarınız da olur. Eğer oda bağımsız bir oda ise (örneğin bir bungalow gibi ya da ayrı bir girişi varsa) kiracı olarak kabul edilme ihtimali daha yüksektir. Bu konuda bir anlaşmazlık çıkması durumunda, kiracı mı yoksa ruhsat sahibi mi olduğunuza ilişkin karar çıkartmak için Victoria Kamu ve İdari Mahkemesine (Victorian Civil and Administrative Tribunal) başvurunuz.

Ruhsat sahipleri anlaşmazlıklarının Mahkemenin Şahıs Davaları Bölümünde (Civil Claims List) 1999 Tarihli Adil Ticaret Yasası (Fair Trading Act 1999) dinlenilmesi için başvurabilirler, fakat 1997 Konut Kiracılığı Yasası (Residential Tenancies Act 1997) uyarınca kiracılarla aynı hakları paylaşmadıklarını unutmamalıdır.

Kiraladığınız konutu devretme ya da başkasına kiralama hakkınız

Ev sahibinin yazılı izni olmaksızın konutu devretme ya da başkasına kiralama hakkınız yoktur. Ancak, ev sahibi geçerli bir sebebi olmadan iznini esirgeyemez. Eğer esirgerlerse, Mahkemeye başvurarak ev sahibinin izninin alınmaması için karar çıkartılmasını talep edebilirsiniz. Daha fazla bilgi için Kiracılar Derneğini arayınız.

Ev sahibi ya da emlakçı konutun devredilmesi ya da başkasına kiraya verilmesi için vereceği izin için bir ücret talep edemez. Ancak bir kira sözleşmesinin devredilesinin yazılı olarak hazırlanması için bir ücret talep edebilirler. Daha fazla bilgi için Kiracılar Derneğini arayınız.

İzin almaksızın kiraladığınız konutu devrederseniz ya da başkasına kiralarsanız, ev sahibi size 14 gün vadeli Konutu Boşaltma Duyurusu (14-day Notice to Vacate) gönderebilir ve konuttan tahliye edilmeniz için Mahkemeye başvurabilir. Konutu Boşaltma Duyurusu alırsanız haklarınızı öğrenmek için Kiracılar Derneğini arayabilirsiniz.

➔ Bazı durumlarda kiraladığınız konutu devretmek ya da başkasına kiralamak yerine kira sözleşmenizi feshetmeniz daha iyi olabilir. Daha fazla bilgi için **Kira sözleşmesini feshetmek (Breaking a lease)** ya da **Konutu boşaltmak istediğinizde (When you want to leave)** başlıklı bilgi broşürlerine bakınız, ya da bilgi edinmek için Kiracılar Derneğini arayınız.

İkincil-kiracı mı yoksa müşterek-kiracı mı?

Bir kişinin bir ev ya da dairenin bir kısmını başka bir kişiyle paylaşıyor olması, konutu bir başkasına resmi olarak kiralamışlar anlamına gelmez. Bir kişinin ikincil-kiracı mı yoksa müşterek kiracı mı olduğu konusu sıkça karıştırılır.

Müşterek kiracılar aynı kira sözleşmesini imzalamış ve birlikte kirada oturan kişilerdir, aynı haklara sahiptirler ve tek bir ev sahibi vardır. Diğer tarafta, konutun ikincil bir kiracıya kiralanmış olduğunu gösteren durumlardan bazıları şunlardır:

- > kiracılarından biri ev sahibi ile yazılı bir kira sözleşmesi imzalamıştır ve diğeri imzalamamıştır
- > kiracılarından biri diğerinden daha önce konuta taşınmıştır ve sonradan taşınan kiracı ilk kiracıya güvence parası ödemiştir
- > kiracılarından biri diğerinden kirayı temin etmektedir ve ev sahibine ödemektedir
- > ev sahibiyile yapılan tüm görüşmelerden kiracılarından sadece biri sorumludur (örneğin tamirat talepleri, duyuru iletmek)

Bu durumlardan sadece birinin söz konusu olması konutun ikincil bir kiracıya kiralanmış olduğunu doğrulamaz, çünkü hukuki durum her bir vakanın şartlarına bağlıdır. Bir konutun ikincil bir kiracıya kiralanmış olup olmadığı her zaman kolayca anlaşılmasa da, siz ve başka bir kiracı arasında bir anlaşmazlık çıktığında ikincil bir kiracı mı olduğunuz ya da müşterek bir kiracı mı olduğunuz önemli olacaktır.

Baş-kiracı ile ikincil-kiracı arasında bir anlaşmazlık Victoria Kamu ve İdari Mahkemesine sevk edilebilir, ve 1997 Tarihli Konut Kiracılığı Yasası uygulanır. Ancak, Mahkeme müşterek kiracılar arasındaki anlaşmazlıkları dinlemez (bakınız aşağıya.)

Müşterek kiracılık hakkında bilgi edinmek

Kiracılar Derneği müşterek kiracılık hakkında bilgi sağlamaz. Ancak **Paylaşılan Konutlar (Shared Households)** ve **Ev Arkadaşları arasındaki Arkadaşlığı Korumak (Keeping the Mates in Housemates)** başlıklı bilgi broşürlerimizde müşterek kiracılar için bazı bilgiler sağlanmaktadır.

Müşterek kiracılar arasında bulunan bir anlaşmazlığı çözümlenmenin bir yolu ☎ (03) 9603 8370 ya da ☎ 1800 658 528 (ücretsiz) nolu telefonlardan arayabileceğiniz Anlaşmazlık Çözümleme Merkezi (Dispute Settlement Centre) aracılığıyla, ancak uzlaşma toplantısına katılmayı tarafların ikisi de kabul etmelidir.

Hukuki bilgi temin etmeniz gerekiyorsa Toplum Hukuk Merkezleri Federasyonunu (Federation of Community Legal Centres) ☎ (03) 9652 1500 nolu telefondan arayabilirsiniz ve onlar sizi bölgenizdeki bir hukuk merkezine yönlendirebilir. Toplum Hukuk Merkezleri (Community Legal Centres) hak kazanan müvekkillere ücretsiz hukuki bilgi sağlamaktadır (ancak tüm hukuk merkezleri kiracılığa ilişkin bilgi sağlayamamaktadır).

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