

TENANTS RIGHTS

TURKISH

T Ü R K Ç E

KİRACILARIN HAKLARI



Victoria'daki tüm kiracılar yasal haklara sahiptir. Bu haklar 1997 Konut Kiracılığı Yasası (Residential Tenancies Act 1997-ACT) ile güvence altına alınmaktadır. Ev sahiplerinin, kiracıların bu haklarını kullanmalarını engellemesi ya da kullandıkları için cezalandırmaları yasalara aykırıdır.

Konut Kiracılığı Yasası'nın temel ilke ve işlemleri, kiracılıkla ilgili en yaygın soruların yanıtlarını içeren bu elkitabında ana hatlarıyla açıklanmaktadır. Sorunuza bu kitapçıkta yanıt bulamamanız ya da daha fazla bilgi veya yardıma gereksinim duymanız halinde, bir kiracı danışma servisine başvurunuz.

Victoria çapında kiracı danışma servisleri bulunmaktadır. Bunlar, kiracılara haklarını kullanmalarında yardımcı olan ücretsiz ve gizlilik ilkesi içinde hizmet sunan servislerdir. Kiracılar Derneği (Tenants Union) bu servislerden birisidir. Size en yakın kiracı danışma servisine ilişkin bilgi edinmek için 9416 2577 numaradan bizi arayınız ya da web sitemizi (www.tuv.org.au) ziyaret ediniz. Bir tercümana gereksinim duyarsanız, 131 450 numaradan Telefonla Tercümanlık Servisi (Telephone Interpreting Service) aracılığıyla bizi arayınız.

Kiracılar Derneği kiracılara bazı hizmetler sunmaktadır. Kiracılar Derneği;

- kiracılığınızla ilgili form ya da sözleşmeleri doldurmanızda size yardımcı olabilir
- size belli sorunlara ilişkin bilgiler verebilir. Ör, onarımlar ve kira artışları gibi
- Ev sahibiniz ya da emlakçı ile sizin adınıza görüşebilir ve sizi temsil edebilir
- Victoria Kamu ve İdari Kurulu (Victorian Civil and Administrative Tribunal)'nda yardımcı olabilir ya da sizi temsil edebilir
- kiracı hakları konusunda toplum grubunuz için konuşmalar düzenleyebilir
- sizi en yakın kiracı danışma servisine sevk edebilir

Kiracılar Derneği İngilizce dışında başka bir dil konuşan kiracılara bilgi ve kaynak sağlama yükümlülüğünü üstlenmiştir.

YENİ KİRACILAR İÇİN YARARLI BİLGİLER

Aşağıda verilen yararlı bilgiler çoğu kiracılık durumu için geçerlidir-

- okuyamadığınız ya da anlamadığınız form veya sözleşmeleri imzalama konusunda ev sahibi ya da emlakçının size baskı yapmasına izin vermeyiniz
(Kiracılar Derneği ya da bölgenizdeki kiracı danışma servisi form veya sözleşmeyi size açıklayabilir)
- Ev sahibi ya da emlakçı ile bir anlaşma yapmanız halinde, bunun yazılı olmasını siz ve ev sahibi ya da emlakçı tarafından imzalanmasını sağlayınız
(Sözlü anlaşmaların başka ülkelerde olduğu gibi Avustralya'da fazla bir önemi yoktur)
- Ev sahibi ya da emlakçıya herhangi bir para ödemeniz halinde, özellikle nakit ödeme yaptıysanız, tarihli ve imzalı bir makbuz isteyiniz
- Kiracılığınızla ilgili her türlü makbuz, belge, form ya da sözleşmeyi kiracılığınız sonaerinceye kadar güvenli bir yerde saklayınız
- Bir anlaşmazlığın doğması durumunda, kiracı danışma servisleri ya da Victoria Tüketici İşleri Ofisi (Consumer Affairs Victoria) sorununuza bir çözüm bulunmasında size yardımcı olabilir.



- Sorunu ev sahibi ya da emlakçı ile çözümlenemeyen halde, Victoria Kamu ve İdari Kurulu'na başvurunuz. Kurul bir mahkeme değildir. Sonunda başarısız olan bir başvuruda bulunmanız durumunda sizi cezalandırmayacaktır. Resmi ve pahalı olmayan anlaşmazlıkların çözümünü amaçlayan bir forum olan Kurul'un, yetkisini ev sahibi ya da emlakçıların kiracıların haklarına saygı göstermeleri yönünde kullanması halinde, kiracıların bu durumdan yararlanmaları gerekir.

BİR KİRACILIĞIN BAŞLAMASI

KİRALIK KONUT BAŞVURULARI

Kiralık bir konut için başvuruda bulunduğunuzda, ev sahibi ya da emlakçı size bazı kişisel sorular sorabilir. Aşağıda belirtilen konulara ilişkin soru sormaları yasalara aykırıdır:

- milliyetiniz
- politik düşünceniz
- dininiz
- medeni durumunuz
- sağlık durumunuz
- cinsiyetiniz
- cinsel tercihiniz

Bu etkenler bir kiracı olarak uygunluğunuzu etkilemez. İstememeniz halinde, bu soruları yanıtlamayınız. Başvurunuzun başarısız olması ve nedeninin bu tür soruları yanıtlamayı reddetmeniz olduğunu düşünmeniz durumunda, bilgi ve tavsiye almak için Kiracılar Derneği'ne başvurunuz.

Ev sahibi ya da emlakçıların çocuklu olduğunuz için başvurunuzu kabul etmemeleri bazı durumlarda yasalara aykırıdır. Başvurunuzun çocuklu olduğunuz için reddedilmesi halinde Kiracılar Derneği'ne başvurunuz.

KİRA SÖZLEŞMELERİ

Başvurunuzun başarılı olması halinde, bir kira sözleşmesi imzalayacaksınız. Bazıları sözlü anlaşmalar olmasına karşın, kira sözleşmelerinin çoğu yazılıdır. İki tür kira sözleşmesi vardır: Sabit dönemli ve süreli.

Sabit dönemli kira sözleşmeleri konutu belli bir süre, genellikle 6 ya da 12 aylık bir süre için kiralamanıza olanak tanımaktadır. Süreli kira sözleşmeleri genellikle aydan aya uzatılmaktadır. Yeni bir sabit dönemli kira sözleşmesi imzalamadığınız sürece, bu tür kira sözleşmesinin bitiminde sözleşmeniz süreli sözleşme haline gelmektedir. İstemediğiniz ya da Konutu Boşaltma Duyurusu (Notice to Vacate) almadığınız sürece sabit dönemli kira sözleşmesi sonaerdiğinde konuttan taşınmak zorunda değilsiniz (Konutu Boşaltma Duyurusu bölümüne bakınız).

Kira sözleşmenizin süreli olması durumunda da RTA'nın güvencesi altında olmanıza karşın, kiracılıkla ilgili bir sorun ortaya çıktığında yazılı sabit dönemli kira sözleşmesi sizin için çok büyük bir güvence sağlamaktadır.

Konutu bir arkadaşınızla paylaşmanız durumunda, onun adını da kira sözleşmesine yazdırmayı unutmayınız. Konuttan taşınmanız ve arkadaşınızın kalması durumunda, ev sahibi ya da emlakçıdan adınızı kira sözleşmesinden çıkarmasını isteyiniz. Bunu yapmamanız halinde, siz taşındıktan sonra ödenmemiş herhangi bir kira ya da konuta arkadaşınız tarafından verilen hasardan sorumlu tutulabilirsiniz.

KİRA VE GÜVENCE PARALARI

Kiracılığınız başladığında ev sahibi ya da emlakçı, ilk ayın kirasını peşin ödemenizi isteyecektir. Çoğu durumda sizden bir aylık kiradan daha fazla peşin ödeme yapmanız istenemez.

Ayrıca sizden kirayı ödeyememeniz ya da konuta hasar vermeniz durumunda kullanılmak üzere bir güvence parası da istenecektir. Çoğu durumda güvence parası bir aylık kira bedelini geçemez.

Ev sahibi ya da emlakçının size bir Güvence Parası Başvuru Formu (Bond Lodgement Form) vermesi gerekir. Bu formu doldurup imzaladıktan sonra ev sahibi ya da emlakçıya geri gönderiniz. Ev sahibi ya da emlakçının daha sonra size bu formun bir kopyasını vermesi ve güvence parasını Konut Kiracılığı Güvence Parası Kurumu (Residential Tenancies Bond Authority)'na göndermesi gerekir. Kurum 14 gün içinde size bir makbuz göndermelidir. Kurum güvence parasını kiracılığınız sonaerene kadar tutacaktır.

Güvence parasını ödeyememeniz ve Avustralya’da sürekli oturma izninizin olması durumunda Konut Ofisi (Office of Housing) size yardımcı olabilir. Bölgenizdeki Konut Ofisi’nden Güvence Parası Kredi Başvuru (Bond Loan Application) formu isteyiniz (Konut Ofisi ile ilgili ayrıntıları A-K ‘White Pages’ telefon rehberinde ‘Human Services’ başlığı altında bulabilirsiniz).

Kiralık konuttan taşınmanız ve sözleşmeyi başka bir kiracıya devretmeniz durumunda, Güvence Parası Transfer (Transfer of Bond) formu doldurmanız gerekir (bu formu emlakçı, Kiracılar Derneği ya da Victoria Tüketici İşleri Ofisi’nden alabilirsiniz).

KONUT DURUM RAPORLARI

Kiracılık süresi başlamadan önce ev sahibi ya da emlakçı kiralık konutta inceleme yapacaktır. Ev sahibi ya da emlakçı Konutun durumunu tanımlayan bir Durum Raporu (Condition Report) hazırlayacak ve tamamlanmış raporun iki kopyasını size verecektir.

Raporda konutun değerlendirilmesiyle ilgili olarak kabul etmediğiniz her türlü konuyu not etmeniz önemlidir. Kırık ya da kirli olan herşey yazılmalıdır. Aksi halde kiracılığınız sonaerdiğinde bu durumlardan siz sorumlu tutulabilirsiniz. Gerekenleri yazıp imzaladıktan sonra raporun bir kopyasını ev sahibine ya da emlakçıya gönderiniz, bir kopyasını da kendiniz için tutunuz.

DİĞER BELGE VE BİLGİLER

Acil onarımlar gerektiğinde ilişki kurabilmeniz için ev sahibi ya da emlakçının kendileriyle ilgili ayrıntıları sağlamaları gerekir. Ev sahibi ya da emlakçı ayrıca size ev sahibi ve kiracıların hak ve sorumluluklarının ana hatlarıyla açıklandığı Hak ve Sorumluluklar Belgesi (Statement of Rights and Duties) kitapçığını da vermelidir.

ELEKTRİK, GAZ, SU VE TELEFON BAĞLANTILARI

Konuta taşınmadan önce elektrik, gaz, su ve telefonu kendi adınıza bağlatmanız gerekir. Aksi halde, bir önceki kiracının faturalarını ödemek durumunda kalabilirsiniz. Ev sahibi ya da emlakçı size bölgenizde bu hizmetleri sağlayan şirketlerle ilgili ayrıntıları verebilir.

Elektrik ve telefonun yeniden bağlanması için bir bağlanma ücreti ödeyeceksiniz.

KİRACILIK SIRASINDA

Onarımlar

Ev sahibi ya da emlakçı kiracılık başladığında konutun temiz ve boş olmasını sağlamak zorundadır. Ayrıca, konutta oturduğunuz süre içinde konutun iyi koşullarda olmasını da sağlamalıdır.

Acil Onarımlar

Acil bir onarım gereksinimi olduğunda derhal ev sahibi ya da emlakçı ile ilişki kurunuz. Aşağıda belirtilenler acil onarım olarak değerlendirilmektedir.

- su tesisatında patlama
- tuvalet tıkanması ya da kırılması
- önemli çatı akıntıları
- gaz sızıntısı
- tehlike oluşturan elektrik arızası
- su basması
- fırtına ya da yangının yolaçtığı önemli hasar
- sıcak su, su, yemek pişirme, ısınma ya da çamaşır yıkama gibi gerekli servislerin bozulması
- gaz, elektrik ya da su tesisatında arıza
- çok fazla miktarda suyun boşa gitmesine yolaçacak olan ve ev sahibi tarafından sağlanan su cihazlarının bozulması

- konutu güvensiz ya da tehlikeli kılan arıza ya da hasar
- konutun asansör ya da merdivenlerinde önemli arıza

Ev sahibi ya da emlakçı ile ilişki kurulamaması ya da kendilerinin onarımı yaptırmayı reddetmeleri durumunda;

- 1000 dolara kadar olan onarımları kendiniz yaptırabilir ve yaptığınız masrafı geri isteyebilirsiniz (makbuzları saklamayı unutmayınız) YA DA
- Ev sahibi ya da emlakçının onarımı yaptırmaması için bir karar çıkarttırmak amacıyla Victoria Kamu ve İdari Kurulu'na başvurabilirsiniz.

Acil Olmayan Onarımlar

Sorunun acil olmaması durumunda izlenecek üç aşama vardır:

1. Ev sahibi ya da emlakçıya 'Ev Sahibine Duyuru' formunu (bu form, Kiracılar Derneği ya da Victoria Tüketici İşleri Ofisi'nden alınabilir) gönderiniz. Bu duyuru ev sahibi ya da emlakçıya sorunu çözümleri için 14 gün süre tanımaktadır.
2. Sorunun 14 gün içinde çözümlenmemesi halinde, araştırma yapmalarını istemek amacıyla Victoria Tüketici İşleri Ofisi'ne yazınız. Mektubunuzu aşağıdaki adrese gönderiniz:
The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123A
Melbourne
VIC 3001
3. Victoria Tüketici İşleri Ofisi'nden bir müfettiş konutunuza gelecek ve sorunla ilgili rapor hazırlayacaktır. Bu raporun bir kopyası size gönderilecektir. Raporunda, onarım yapılması gereği belirtilmesi halinde, ev sahibi ya da emlakçının sorunu çözmesi için bir karar çıkarttırmak amacıyla Victoria Kamu ve İdari Kurulu'na başvurunuz.

ELEKTRİK, GAZ, SU VE TELEFON ÜCRETLERİ

Kiraladığınız konutun ayrı sayaçlarının olması durumunda, elektrik, gaz ve su paralarını sizin ödemeniz gerekir. Konutun ayrı sayaçlarının olmaması halinde, faturalar ev sahibi tarafından ödenmelidir. Konutunuzun ayrı sayacı olup olmadığını ilgili şirketten öğrenebilirsiniz.

Kiracılar telefon faturalarını ödemekten hemen hemen her zaman kendileri sorumludur.

MAHREMİYET

Ev sahibi ya da emlakçı konutunuza yalnızca belli gerekçeler göstererek girebilir. Sözgelimi, gerekli onarımın yapılması gibi. Bunun için, ev sahibi ya da emlakçı size, konuta girmek isteme nedenlerinin belirtildiği yazılı bir duyuru vermek zorundadır.

Ev sahibi ya da emlakçı konuta girmek için ya sizin izniniz almalı ya da 24 saat önceden yazılı duyuru vermelidir. Duyurunun postayla gönderilmesi halinde kiracının eline geçmesi için iki günlük bir süre tanınmalıdır. Ev sahibi ya da emlakçı konuta yalnızca saat 08.00 ile 18.00 arasında girebilir. Resmi tatil günleri konuta giremezler.

Ev sahibi ya da emlakçının ziyaretlerinin sık ya da rahatsız edici olması durumunda, konutunuza girmesini kısıtlayıcı bir karar çıkarttırmak amacıyla Victoria Kamu ve İdari Kurulu'na başvurabilirsiniz.

KİRA BORÇLARI

14 gün ya da daha uzun süreli kira borcunuzun olması durumunda ev sahibi ya da emlakçı konutun boşaltılması işlemlerine başlayabilir. Ev sahibi ya da emlakçı Victoria Kamu ve İdari Kurulu'nun kararı olmadan sizi konuttan çıkaramaz. Karar olsa bile sizi konuttan yalnızca polis çıkarabilir.

KİRA ARTIŞLARI

Ev sahibi ya da emlakçı herhangi bir kira artışı önerisi için size 60 gün önceden yazılı duyuru vermelidir.

Kira artışı önerisinin adil olmadığını düşünmeniz durumunda, Victoria Tüketici İşleri Ofisi'ne yazınız. Victoria Tüketici İşleri Ofisi'ne kira artışı önerisini aldıktan sonra 30 gün içinde yazmanız gerekir.

Bir Victoria Tüketici İşleri Ofisi müfettişi konutunuzu ziyaret edecek ve kira artışıyla ilgili rapor hazırlayacaktır. Ofis, raporun bir kopyasını size gönderecektir.

Raporda kira artışının adil olmadığını belirtilmesi halinde, kira artışı önerisini geçersiz kılan bir karar çıkarttırmak için Victoria Kamu ve İdari Kurulu'na başvurunuz.

Kurul kararını verinceye kadar zamlı kirayı ödeyiniz. Aksi halde, kira borcunuz olacaktır.

KİRACILIĞIN SONAERMESİ

Konutu Boşaltma Duyurusu

Ev sahibi ya da emlakçı, konutu boşaltmanızı istemesi halinde size bir Duyuru (Notice to Vacate) göndermelidir. Duyuruda verilen süre, ev sahibi ya da emlakçının konutu boşaltmanızı isteme gerekçelerine bağlıdır. Konutu Boşaltma Duyurusu almanız ve konuttan çıkmak istememeniz ya da daha fazla süre talep etmeniz halinde, Kiracılar Derneği'ne başvurunuz. Ev sahibi ya da emlakçının Victoria Kamu ve İdari Kurulu'nun kararı olmadan sizi konuttan çıkaramayacağını unutmayınız.

Konuttan Çıkma Kararı Duyuruları

Konuttan taşınmayı istemeniz halinde, ev sahibi ya da emlakçıya konuttan çıkma kararınızı belirten yazılı bir duyuru vermeniz gerekir. Duyuruda belirttiğiniz süre koşullarınıza bağlı olacaktır.

Kira sözleşmenizin süreli olması ya da sabit dönemli kira sözleşmesinin bittiği gün konutu boşaltmak istemeniz halinde, birçok durumda 28 gün önceden duyuru vermeniz gerekir. Kira sözleşmenizin süreli olması ve bu süreden daha önce konutu boşaltmak istemeniz durumunda bilgi almak için Kiracılar Derneği'ne başvurunuz.

Sabit dönemli kira sözleşmesinin bitiminden önce konuttan taşınmak istemeniz durumunda, vermeniz gereken duyuru süresi koşullarınıza bağlı olacaktır. Birçok durumda, ev sahibi ya da emlakçı ilan ve yeniden kiraya verme masrafları ile yeni kiracı bulununcaya kadar kirayı ödemenizi talep edebilir. Bilgi almak için Kiracılar Derneği'ne başvurunuz.

Güvence Parasının Geri Alınması ve Referanslar

Kiracılığınız sonaerdiğinde ev sahibi ya da emlakçı konutta inceleme yapacaktır. Ev sahibi ya da emlakçı, kiralık konuta zarar verdiğinizizi, temiz bırakmadığınızı düşünmesi ya da hala kira borcunuzun olması halinde, bu tutarları güvence paranızdan kesmek için başvuruda bulunabilir.

Ev sahibi ya da emlakçının talebini kabul etmeniz durumunda, size bir Güvence Parası Başvuru Formu (Bond Claim Form) verilecektir. Formdaki ayrıntıları kabul etmeniz halinde, formu imzalayıp, ev sahibi ya da emlakçıya geri gönderiniz. Ev sahibi ya da emlakçının talebini kabul etmemeniz durumunda formu imzalamayınız.

Formu imzalamanız durumunda, ev sahibi ya da emlakçı formu Konut Kiracılığı Güvence Parası Kurumu'na gönderecektir. Kurum, formda anlaşılan miktarları size ve ev sahibine ödeyecektir.

Ev sahibi ya da emlakçının, sizin onların talebini kabul etmemeniz halinde, güvence paranızın bir kısmını ya da tümünü alıkoymak için Victoria Kamu ve İdari Kurulu'na başvurmaları gerekir. Kurul'da ev sahibinizin talebinin görüşülmesine olanak sağlanacaktır.

Kiracılığınız sonaerdiğinde ev sahibi ya da emlakçıdan referans istemeniz uygun olur. Kendilerinden, referans mektubunda, kiranızı zamanında ödediğinizi ve kiralık konutu temiz ve iyi koşullarda tuttuğunuzu belirtmelerini isteyiniz.

TAZMİNAT

Ev sahibi ya da emlakçının yasal sorumluluklarını yerine getirmemesi nedeniyle kayba uğramanız durumunda, tazminat talebinde bulunabilirsiniz. Sözgelimi, çatıdaki bir deliğin onarılmamasının doğrudan bir sonucu olarak mobilyalarınızın akan sudan zarar görmesi halinde, tazminat talebinde bulunabilirsiniz.

Tazminat talebi, kiracılıktan önce, kiracılık sırasında ya da sonra yapılabilir.

Tazminat talebinde bulunabilmek için, ev sahibi ya da emlakçıya Sorumlulukların İhlali Duyurusu (Breach of Duty Notice - Kiracılar Derneği ya da Victoria Tüketici İşleri Ofisi'nden alınabilir) vermeniz gerekir. Bu duyuruda tazminat talebiniz ve kaybınızla ilgili ayrıntılı bilgi yeralacaktır. Ev sahibi ya da emlakçının 14 gün içinde size tazminat ödememesi halinde, tazminat kararı alınması için Victoria Kamu ve İdari Kurulu'na başvurabilirsiniz.

Ayrıca, yasal sorumluluklarınızı yerine getirmemeniz durumunda ev sahibi ya da emlakçı da tazminat talebinde bulunabilir. Sözgelimi, kira borcunuzu ödemededen konuttan çıkmanız gibi. Ev sahibi ya da emlakçının da aynı yöntemi izlemesi gerekir.

Kurul, ağrı ve stres, fiziksel yaralanma ya da ölüm olayları ile 10 bin doları aşan (özel durumların dışında) miktarlar için tazminat oturumu düzenleyemez.

Tazminat talebinde bulunmak istemeniz veya ev sahibi ya da emlakçının size Sorumlulukların İhlali Duyurusu göndermesi halinde, Kiracılar Derneği'ne başvurunuz.

VICTORIA KAMU VE İDARİ KURULU

Victoria Kamu ve İdari Kurulu, ev sahipleri ile kiracılar arasındaki anlaşmazlıkları çözmektedir. Kurul'a başvuru ücreti 30 dolardır. Gelirinizin düşük olması halinde, Kurul bu ücreti almayabilir.

Kurulla ilgili ayrıntılar:

55 King St

Melbourne

9628 9800, kentiçi ücreti karşılığı 1800 133 055, Faks 9628 9822

Kurula başvurmanız durumunda, başvurunun bir kopyasını yedi gün içinde evsahibine göndermeniz gerekir. Kurul oturum tarihini ve yerini size bildirecektir. Sorununuzun acil olması halinde, bu durumu başvurunuzu yaparken Kurul'a iletiniz.

Tercüman gereksiniminiz varsa, bu talebinizi oturum tarihinden önce Kurul'a bildiriniz. Bu ücretsiz bir hizmettir.

Kiracılar Derneği, Kurul oturumuna hazırlanmanızda size yardımcı olabilir. Özel durumlarda oturumda sizi temsil edebiliriz. Bu ücretsiz bir hizmettir.

EV SAHİBİ VE EMLAKÇILARLA İLGİLİ ŞİKAYETLER

Ev sahibi ya da emlakçının yasadışı ya da profesyonel olmayan bir şekilde hareket etmesi durumunda, Victoria Tüketici İşleri Ofisi'ne şikayette bulunabilirsiniz. Victoria Tüketici İşleri Ofisi'nin, ev sahibi ya da emlakçının yasalara aykırı hareket ettiğini saptaması durumunda, haklarında yasal işlem başlatılabilir.