

# Kiralık evden ayrılmak istediğinizde

## Sabit süreli kira sözleşmeniz olmadığı durumda

Kiralık evinizden ayrılmak istiyorsanız en az 28 gün önceden ev sahibinize evi boşaltma isteğinizi bildirmelisiniz.

Evi Boşaltma İsteği Bildirisi (Notice of Intention to Vacate), kısaca ev sahibinize evden ayrılacağınız tarihi belirten bir mektuptur. Bu tarih ile ev sahibinin eline sizin bildirinizin geçtiği tarih arasında en az 28 gün olmalıdır. Diğer bir deyişle, bu bildiriye elden vermeyip posta yoluyla gönderirseniz, en azından postanın dağıtımı için fazladan 2 iş gününü hesaba katmalısınız. Bildirinin bir kopyasını saklayınız ve kayıtlı posta ile gönderiniz (posta makbuzunu saklayınız). Böylece bildiriye ne zaman gönderdiğinizi ispatlayabilirsiniz.

28 gün dolmadan önce ayrılmak istiyorsanız, ev sahibinize bunu söyleyerek evin anahtarını kendisine veriniz böylece konutu daha erkenden başkasına kiraya verilebilir. 28 gün dolmadan önce eve kiracı bulunursa, yeni kiracının taşındığı günden itibaren kira sorumluluğu sizden kalkar.

Bazı durumlarda evden ayrılmak istediğinizi sadece 14 gün önceden belirten bir bildiri vererek yapabilirsiniz. Bu durumlar şunlardır:

- > ev sahibi size 120 günlük bir Evi Boşalt Bildirisi (Notice to Vacate) vermişse
- > ev sahibi size 60 günlük bir Evi Boşalt Bildirisi vermişse
- > devlet konutu kiracısıysanız ve belirli şartlara durumunuzun artık uymaması nedeniyle 90 günlük bir Evi Boşalt Bildirisi alırsanız
- > eğer özel ve kişisel bakıma ihtiyacınız varsa ve bu bakımı kirada oturduğunuz evde alamıyorsanız
- > yazılı olarak bir devlet konut evinde oturma teklifi almışsanız
- > kriz durumundakilere sunulan geçici bir konutta kalmanız gerekiyorsa

## Sabit süreli kira sözleşmeniz olduğu durumda

Eğer sabit süreli kira kontratınızın süresi dolmak üzereyse, 14 veya 28 günlük bir yazılı bildiri verebilirsiniz (yukarıda açıklandığı gibi). Sabit sürenin dolduğu gün taşınmak isterseniz yine de yazılı bir bildiri vermelisiniz. Bunun nedeni, sabit süreli kira

sözleşmesinin süresi dolduğunda siz veya ev sahibi bir bildiri verene kadar kira sözleşmesi otomatik olarak periyodik sözleşme (örneğin aydan aya) olarak devam eder.

Kiracılığınızın son günü olarak belirttiğiniz **tarih, sabit sürenin son gününden önceki bir tarih olamaz**. Bu, ev sahibinin size, sabit sürenin son gününde dolan bir Evi Boşalt Uyarısı vermesi durumunda da geçerlidir.

Sabit süreli kira sözleşmeniz varsa ve süre sonundan önce ayrılmak istiyorsanız, muhtemelen kira kontratı feshetme masraflarından sorumlu olursunuz (daha fazla bilgi için Kira kontratını feshetmek- **Breaking a lease** adlı broşüre bakınız)

## Ev sahibi yasaları ihlal ederse

Ev sahibiniz veya emlak bürosu 1997 Konut Kiralama Yasasında (Residential Tenancies Act 1997) belirtilen sorumluluklarını ihlal etmişse, kontratı feshetme sonucu ortaya çıkan normal masrafları ödemediği zaman kiracılığınızı bitirebilirsiniz. Ev sahibiniz aşağıdakileri yerine getirmedeği zaman sorumluluğunu ihlal etmiş olur. Bunlar:

- > eve taşınacağınız gün evin boş ve temiz olmasını sağlamazsa
- > 'evi huzur içinde kullanmanıza' olanak sağlamazsa
- > evi iyi durumda muhafaza etmiyorsa
- > kapı ve pencereler için gerekli kilitleri sağlayamıyorsa veya kilidi değiştirdiği zaman size yeni anahtar vermiyorsa
- > Arızalı bir su cihazını su tasarrufu kurallarına uygun başka bir cihazla değiştirmiyorsa

➔ Tamiratlar için ayrı bir prosedür bulunmaktadır. Daha fazla bilgi için **Tamiratlar (Repairs)** broşürüne bakınız veya bilgi almak için Kiracılar Derneği Tenants Union'la görüşünüz.

Ev sahibi belirtilen bu sorumluluklardan herhangi birini yerine getiremezse, bir Sorumluluğu İhlal Uyarısı gönderebilirsiniz. Bu uyarı ev sahibinin problemi 14 gün içinde çözmesi gerektiğini (ve uygunsa, tazminat ödemesini) bildirir. Daha fazla bilgi için **Sorumluluğu İhlal Uyarısı (Breach of Duty Notice)** broşürüne bakınız.

devamı arka sayfada...



Ev sahibi Sorumluluğu İhlal Uyarısını aldıktan sonra bile problemi çözümüyorsa, Victoria Kamu ve İdari Mahkemesi'ne (Victorian Civil and Administrative Tribunal) İsteğe İtaat Kararı (Compliance Order) için başvurabilirsiniz. Ev sahibi mahkemenin kararına uymazsa, kendisine 14 günlük bir Evi Boşaltma İsteği Bildirisi gönderebilirsiniz. Bu bildiriye kayıtlı posta yoluyla gönderiniz (ulaşması için 2 iş gününü hesaba katınız) ve bildirin bir kopyasını ve posta makbuzunu saklayınız.

Daha önceden ev sahibine aynı ihlalden dolayı iki kez Sorumluluğu İhlal Uyarısı göndermişseniz ve üçüncü kez aynı ihlali tekrardan yapmışsa, kendisine aynı zamanda 14 günlük bir Evi Boşaltma İsteği Bildirisi de gönderebilirsiniz. Göndermiş olduğunuz Sorumluluğu İhlal Uyarılarının ve elinizde bu ihlallerin delillerinin bir kopyasını saklayınız. Daha fazla bilgi için **Sorumluluğu İhlal broşürüne (Breach of Duty)** bakınız.

## İnsanın yaşaması için uygun olmayan konutlar

Eğer konut güvenli değilse veya insan yaşamı için uygun değilse, anında Evi Boşaltma İsteği Bildirisi verebilirsiniz. Konutun güvenli olmadığı veya insan yaşamı için uygun olmadığı yönündeki iddialarınızı destekleyen delillerinizin olduğundan emin olunuz.

## En son ki kira ödemenizi yaparken

Evi boşaltmak istediğinizi bildirmek için kira gününüzü beklemek zorunda değilsiniz. Evden kira ödeme döneminin ortasında ayrılmak isterseniz, kaç günlük kira borcunuz olduğunu hesaplayarak bunu son kira ödemesine sayabilirsiniz. Örneğin, normal bir kira ödeme döneminin ortasında 28 günlük bir bildiri verirsiniz, yaklaşık 2 haftalık kira ödemeniz gerekecektir. Bu miktarı hesaplamak için, günlük kiranızı hesaplayınız (aylık kiranızı 12 ile çarpın ve 365'e bölün) daha sonra bu miktarı konutta kalacağınız gün sayısı ile çarpınız.

➔ ev sahibi son kira yerine depozitoyu saygın şeklinde düşünerek kira ödememeniz yasa dışıdır.

Kiracılığınız, evi boşalttığınız ve anahtarları iade ettiğiniz zaman son bulur. Anahtarları evden ayrıldığınız gün geri verdiğinizden emin olunuz. Çünkü evin sorumluluğu (ve dolayısıyla kira ödeme yükümlülüğünüz) anahtarları teslim edene kadar halen sizde olacaktır. Daha fazla bilgi için **Kiracılığı sonlandırmak (Ending a Tenancy)** broşürüne bakınız.

## Evden ayrılma kararınızı değiştirirseniz

Evi Boşaltma İsteği Bildirisini geri çekmek isterseniz, bunu yazılı olarak yapıp ev sahibinize veya emlak büronuza imzalatırmanız gerekecektir. Sizin bu isteğinizi kabul etmeyi reddedebilirler. Kabul edip imzalarlarsa, maruz kalacakları bir takım maddi zararlardan dolayı tazminat ödemeniz gerekebilir. Bu zararlar yeni aranacak kiracılar için evin ilan masrafları olabilir.

Evi Boşaltma İsteği Bildirisi verirsiniz ve evi bildiride yazılan güne kadar terk etmezseniz, ev sahibiniz Evi Geri Teslim kararı için Victoria Kamu ve İdari Mahkemesine (Victorian Civil and Administrative Tribunal) başvurabilir ve bu kararla siz evden tahliye edilebilirsiniz. Bilgi için Tenants Union'la irtibata geçiniz.

**Daha fazla bilgi için ☎ (03) 9416 2577 Kiracılar Derneği Bilgi Hattını (Tenants Union Advice) hattını arayınız.**