

Konuta taşınmadan önce neler bilmem gerekir? (özel kiralık konutlar ve müşterek kullanılan evler)

kira sözleşmesi (kontrat)

Bir konutu kiralamak için müracaatınız başarılı olursa, bir kira sözleşmesi imzalarsınız. Kira sözleşmelerinin çoğu yazılı olmasına rağmen bazen de sözlü olabilmektedir. İki çeşit kira sözleşmesi vardır: sabit vadeli ve periyodik. Sabit vadeli kira sözleşmeleri konutu genelde 6 ya da 12 ay gibi belli bir dönem kiralamanızı sağlar, oysa periyodik olan kira sözleşmeleri çoğu durumlarda aydan aya yenilenir.

➔ Kira sözleşmesi hukuki yükümlülükler taşıyan bir belgedir ve sabit vade sona ermeden önce konutu boşaltmak istediğiniz taktirde bir ücret söz konusudur. Kira sözleşmenizi feshetmeniz gerekirse, öğrenci konut hizmetinizden ya da Kiracılar Derneğinden bilgi temin ediniz.

Kira sözleşmelerinin çoğu 6 ya da 12 ay gibi sabit bir dönem için geçerlidir ve bu dönem öğretim yılına denk gelmemektedir. Bir konutu başkalarıyla müşterek olarak kullanmayı ya da kendi başınıza kiralamayı düşünüyorsanız, bu hesaba katmanız gereken önemli bir mevzudur. 6 aylık kira sözleşmeniz sona erdiği ve ev sahibinin sözleşmeyi yenilemediği için öğretim yarı yılının ortasında yeni bir konut aramak zorunda kalmak pahalı olabilir ve sizi olumsuz etkileyebilir. Bir sözleşmeyi vadesi dolmadan önce feshetmek ya da yarı yıl sona erdiği için konutu boşaltmak istediğiniz durumda odanıza taşınacak yeni birini bulmak da çok zor ve masraflı olabilir.

Aklınızda bulunsun ki kira sözleşmesinin şartlarını ev sahibiyle konuşarak değiştirme imkanına sahipsiniz ve ev sahibi ya da öğrenci yurdu müdürüyle görüşerek sözleşme vadesini öğretim yılına denk getirtmenizi talep etmenize engel hiç bir sebep yoktur. Yasalar bir kira sözleşmesinin mutlaka 6 ya da 12 aylık olacağına dair hiç bir şey belirtmemektedir.

bir kira sözleşmesini imzalamadan önce

- > sözleşmeyi çok dikkatli okuyunuz ve ne imzaladığınızı iyi anlayınız. Kira sözleşmesi yasal yükümlülükler taşıyan bir anlaşmadır – anlamadığınız bir şeyi kesinlikle imzalamayınız
- > 1997 Tarihli Konut Kiracılığı Yasası (Residential Tenancies Act (RTA) 1997) altında haklarınız olduğu müddetçe, kira sözleşmeniz periyodik ise, yazılı sabit vadeli bir sözleşme herhangi bir kiracılık anlaşmazlığı doğması durumunda sizi en iyi şekilde koruyacak sözleşme tipidir
- > Yazılı bir sözleşme sözlü bir anlaşmadan daha güvenlidir. Ev sahibi ya da emlakçı herhangi bir şeyi yapacaklarına dair söz verirse (örneğin yeni soba takmak gibi) bunu mutlaka yazılı olarak isteyiniz

sözleşmeyi imzaladıktan itibaren 14 gün içinde sözleşmenin imzalanmış bir kopyası size verilmelidir.

peşin kira ödemesi ve güvence parası

Çoğu durumlarda bir aylık peşin kira ödemesi ve bir aylık kira bedeline eşit güvence parası (kapora) ödemeniz gerekecektir. Güvence parası, ev sahibi tarafından kiracının konuta verebileceği zarar ya da kayıp için temin ettiği bir depozitodur.

Ev sahibi ya da emlakçının size tamamlayıp imzalamanız için bir Güvence Parası Yatırma formu (Bond Lodgement) vermelidir. Doldurulmuş formunuzu ev sahibinize ya da emlakçınıza iletiniz. Bu formun bir nüshasını size vermelidirler ve ödemiş olduğunuz güvence parasını 10 iş günü içinde Konut Kiracılığı Güvence Parası Kurumuna (Residential Tenancies Bond Authority - RTBA) göndermelidirler. RTBA size makbuz gönderecektir ve güvence parasını kiracılığınız sonlanana kadar tutacaktır. 15 iş günü içinde RTBA'dan ödemiş olduğunuz güvence parası için size makbuz gönderilmezse, RTBA'yı arayarak güvence paranızın ellerine geçip geçmediğini sorunuz. Ev sahibinin ya da emlakçının ödemiş olduğunuz güvence parasını RTBA'ya göndermemesi bir suçtur. Güvence paranızın RTBA'ya gönderilmediğinden şüpheleniyorsanız, bilgi edinmek için Kiracılar Derneğini ya da öğrenci konut hizmetini arayınız..

➔ Düşük gelirliyseniz ve güvence parasını ödeyecek kadar paranız yoksa, Güvence Parası Kredi Programı (Bond Loan Scheme) aracılığıyla Konut Dairesinden (Office of Housing – OoH) bir kredi almaya hak kazanabilirsiniz.

➔ Peşinen ödenmesi gereken kira miktarı ödemek, tahliye edilme olasılığını önlemek ya da bazı temel eşya almak konusunda yardıma ihtiyacınız varsa Konut Dairesi Konuta Yerleşme Fonundan (OoH Housing Establishment Fund) para almak için müracaat edebilirsiniz.

Daha fazla bilgi için, **Güvence parası kredi programı (Bond loan scheme)** başlıklı bilgi broşürümüze bakınız ve bilgi temin etmek için öğrenci konut hizmetini ya da Kiracılar Derneğini arayınız.

konut durum raporları

Kiracılığınız başlamadan önce, ev sahibi ya da emlakçı kiralık konutu inceler ve içine taşınmanızdan önce konutun durumu hakkında bir Konut Durum Raporu (Condition Report) doldurur. Tamamlanmış raporun iki kopyasını size vermelidirler.

devamı arka sayfada...

Sizin de ayrıca Konut Durum Raporu doldurmanız ve onların konut hakkındaki değerlendirmelerine ilişkin itiraz ettiğiniz herhangi bir durum var ise bunu kaydetmeniz çok önemlidir. Kırık ya da kirli olan herşeyi not düşün çünkü aksi taktirde kiracılığınızın sonunda bunlardan dolayı siz suçlu gösterilebilirsiniz.

➔ Eski ya da lekeli halı, duvarlarda iz ya da yıpranmış perde veya panjur gibi kötü bir durumda olan herşeyin fotoğrafını çekmeniz çok önemlidir.

Konut Durum Raporunu doldurup, imzalayıp tarihi de kaydettikten sonra, bir kopyasını ev sahibi ya da emlakçıya 3 iş günü içinde iletiniz ve diğer kopyasını da güvenli bir yerde tutunuz. Bu, konuta taşındığınızda, konutun durumu hakkında elinizdeki delildir ve konutu boşalttığınız taktirde, ev sahibi ya da emlakçının hasar ya da temizlik masrafları için ödemiş olduğunuz güvence parasına el koymak istemelerine karşı bu delile ihtiyacınız olacaktır.

başka belger ve bilgi

Ev sahibi ya da emlakçı, acilen gerekebilecek tamiratlar için arayabileceğiniz irtibat bilgilerini size vermelidirler. Size ayrıca *Hak ve Sorumluluklar bildirisi (Statement of Rights and Duties)* (ayrıca 'Kırmızı Kitap' (Red Book) olarak da bilinir) adlı bir kitapçık vermelidirler. Bu kitapçık Victoria eyaletinde bulunan ev sahipleri ve kiracıların hak ve sorumluluklarını açıklamaktadır.

Müşterek kullanılan evler

Mevcut bir düzeni olan müşterek bir eve taşıyorsanız, eve taşınmanız için ev sahibinden yazılı izin istemelisiniz. (Kira sözleşmesi üzerinde adı bulunan bir kiracının yerine giriyorsanız, buna 'konutu devretmek' denir. Ev sahibi odanın başkasına devredilmesini makul sebebi olmadan reddedemez.)

Sizde adınızın kira sözleşmesine yazılmasını sağlamalısınız. Adınızın kira sözleşmesine dahil edilmesi, ev arkadaşlarınızla eşit haklara sahip olmanız demektir, fakat aynı zamanda konuta gelecek herhangi bir hasardan, ödenmemiş kira miktarında v.s. eşit olarak sorumlu olmanız demektir. Duruma bağlı olarak, kira sözleşmesine adınızın yazılması mümkün olmayabilir. Daha fazla bilgi için, Kiracılar Derneğini arayınız.

Odayı boşaltan birinin yerine giriyorsanız ve o kişi'nin adı güvence parası kayıtlarında var ise, çıkan kiracıya güvence parasını ödemediği önce ikiniz de bir Güvence Parası Transfer formu (Bond Transfer) imzalayınız. Konuta sizden önce yapılmış herhangi bir zarardan dolayı sorumlu tutulmamanız için ev sahibinden ya da emlakçıdan bir konut incelemesi yapmalarını talep ediniz.

örnek olay incelemesi: Kurt üç yıl önce müşterek kullanılan bir eve taşındı ve konuttan ayrılan Carlotta'ya payına düşen güvence parasını ödedi. Kurt şimdi de yurt dışına gidecekti ve Kurt'un odasına taşınacak yeni bir ev arkadaşı bulmaya çalışmak yerine, ev arkadaşları kira sözleşmesini feshederek konutu boşaltmaya karar verdi. Güvence paralarını geri almaya gelinceye kadar her şey yolunda idi. Kurt ve diğer iki ev arkadaşı konuta ilk taşınan orjinal kiracılar değillerdi ve RTBA'nın güvence paralarını kendilerine iade etmesi için hiç biri bir Güvence Parası Transfer formu (Bond Transfer form) doldurmamışlardı. Kurt ve ev arkadaşları ilk kiracılarla hiç tanışmamıştı ve şu an nerede ikamet ettiklerini bilmiyorlardı, ancak RTBA'nın güvence paralarını verebilmesi için o kiracıların bir Güvence Parası Transfer formu (Bond Transfer form) imzalamalarına ihtiyaç duymaktadırlar. İlk kiracıları bulamazlarsa, tek seçenekleri davalarının dinlenmesi için Victoria Kamu ve İdari Mahkemesine (Victorian Civil and Administrative Tribunal – VCAT) başvurmadır.

müşterek kullanılan evler – konutu başkasına kiralamak

Kiracılarca birinin ev sahibi rolünü üstlendiği, müşterek kullanılan mevcut bir eve taşınırsanız, konutu ikincil bir kiracıya kiralamış olursunuz. Daha fazla bilgi için **Kiralık konutu devretmek ve başkasına kiralamak (Assignment & subletting)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız.

Bu durum hukuki bağlamda karmaşık bir durumdur. Bir sorunuz olduğuna inanıyorsanız ve ikincil-kiracı konumunda olduğunuzu düşünüyorsanız, bilgi için öğrenci konut hizmetinizi ya da Kiracılar Derneğini arayınız.

➔ Daha fazla bilgi için aşağıdakilere bakınız:

- > **Starting a tenancy** (bilgi broşürü)
- > **Shared households** (bilgi broşürü)
- > **Assignment & sub-letting** (bilgi broşürü)
- > **Keeping the 'mates' in housemates**

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