

Özel kiralık konuta başvururken

Kiralık bir konut ararken, bir sonraki evinizi arama esnasında ve öncesinde düşünmeniz gereken bir çok şey vardır.

Kirada oturmanın maliyeti

Kiralayacak bir yer aramaya başlamadan önce kendinize bir bütçe belirleyiniz. Kiracılığa başlarken edineceğiniz tüm masrafları, aşağıdakiler dahil, hesaba katınız:

- > güvence parası (bond)
- > peşinen ödenen kira miktarı
- > gaz, elektrik ve telefon bağlatma ücretleri
- > taşınma masrafları
- > eşya ve ev içi araç gereçleri

aşağıdakiler gibi herhangi bir maddi yardıma hak kazanıp kazanmadığınızı öğreniniz:

- > kira Yardımı (Daha fazla bilgi için Centrelink'i arayınız)
- > peşinen ödenen kira (bölgenizdeki konut hizmetini arayınız ve Konut Kurma Fonu (Housing Establishment Fund veya HEF hakkında bilgi alınız)
- > güvence parası kredisi (bölgenizdeki Housing Office'den Güvence Parası Kredi Yardımı (Bond Loan Scheme) bilgi temin edebilirsiniz).

Devam edecek masraflar arasında kira, faturalar ve mümkünse eğer ev içi eşya sigortası bulunmaktadır. Ayrıca düzenli olarak edineceğiniz ulaşım masraflarını da göz önünde bulundurmalısınız. İş yerinize, okula veya üniversiteye yakın bir yerde konut bulamazsanız veya kiralayacak durumunuz yoksa, ulaşım masrafları için bir bütçe ayarlamamız gerekebilir.

➔ Mümkünse, kiranız toplam gelirinizin %25'inden daha fazla tutmamalıdır.

Bakacağınız yerler

Emlakçılar aracılığıyla kiralık konutların listesine ulaşabileceğiniz yerler vardır. Başlayabileceğiniz faydalı yerler arasında şunlar vardır:

- > emlakçılar tarafından hazırlanan kiralık konut listeleri
- > internet (emlakçıların internet siteleri ve domain.com.au ve realestate.com.au gibi konut arama siteleri)

Özel olarak kiralanan konutların veya paylaşılan evlerin ilanlarını genelde aşağıdaki yerlerde bulabilirsiniz:

- > gazeteler: *The Age* (Cumartesi), *Herald Sun* (Cumartesi), bölgesel gazeteler
- > bölgedeki kafelerde, kitapçılarda, üniversitelerde veya TAFE'lerde asılı ilan tahtalarında.

Konutu incelemek üzere randevu ayarlamak

Bir emlakçı tarafından ilan verilen bir konutu inceleyebilmek için anahtar depoziti ödemeniz gerekecektir. Bu genelde \$50'dir, fakat bazı durumlarda \$100 olabilir (mutlaka bir makbuz alınız). Anahtarı iade ettiğinizde paranız size geri ödenecektir.

Yanınızda ayrıca fotoğraflı kimlik götürmeniz de yarar vardır, çünkü anahtarlar size teslim edilmeden önce fotoğraflı kimlik istenebilir. Emlakçı kimliğinizin bir fotokopisini çekmek ve konutu incelediğiniz süre içinde bu kopyayı elinde tutmak isteyebilir. Eğer bir kopyasını çekerlerse, anahtarları geri götürdüğünüzde kopyayı size iade etmelerini isteyebilirsiniz.

Emlakçı veya ev sahibi bazı durumlarda konutları 'incelemeye açabilir', bu durumda konutu başkalarıyla aynı zamanda incelemeniz gerekecektir. Açık incelemeler genelde sadece 30 dakikalık bir dolayısıyla konut yerine belirtilen saatte ulaşmanız önemlidir. Konutu incelemek için bir ücret veya bir deposit ödemeniz gerekmektedir.

Aklınızda bulunsunki emlakçı veya ev sahibi kapıdan giren kişileri gözden geçirecektir dolayısıyla konuta başvurmak isteyebileceğiniz ihtimaline karşı iyi bir izlenim bırakmaya çalışınız.

Kiralık bir konutu incelemek

Konutu iyice inceleyiniz, hem içeriden hem de dışarıdan. Kira sözleşmesi (kontrat) imzalamadan veya herhangi bir para ödmeden önce konuttan memnun kaldığınızdan emin olunuz. Unutmayınızki sözleşmeyi imzaladığınız taktirde konutu olduğu gibi kabul ettiğinizi beyan etmiş oluyorsunuz. Örneğin, kira sözleşmesini imzaladığınız tarihte konutta ısıtıcı yoksa, ev sahibi size ısıtıcı temin etmek zorunda değildir. (Ancak, konutta mevcut bulunan ve hasar görmüş veya düzgün çalışmayan herhangi birşeyi tamir etmek zorundadır.)

devamı arka sayfada...

Daha fazla bilgi için **Property Inspection Checklist (Konut incelemesi denetim listesine)** bakınız.

➔ Bir çok sigorta şirketi pencerelerde ve dış kapılarda anahtarlı kilit bulunmadığı taktirde ev içi eşya sigortası sağlamamaktadır.

Kiralık bir konuta başvurmak

Konutu inceleyip başvurmak istediğinize karar verdikten sonra, bir başvuru formu tamamlamanız gerekecektir.

Aşağıdaki durumunuza ilişkin sorular sorulabilir:

- > gelir
- > banka hesap bilgileri
- > daha önceki kira geçmişiniz
- > is bilgileri ve geçmişiniz
- > referanslar (en az iki tane vermeniz istenilebilir)

➔ Avustralya'ya yeni geldiyse, sizden istenilen tüm belgelere sahip olmayabilirsiniz. Daha fazla bilgi için Victoria Kiracılar Derneğinden Tenants Union of Victoria) veya Victoria Tüketici İşlerinden Consumer Affairs Victoria) temin edebileceğiniz 14 dilde hazırlanmış **Renting a Home in Victoria: A guide for newly arrived migrants and refugees (Victoria Eyaletinde Konut Kiralamak: yeni gelmiş göçmenlere ve mültecilere Kılavuz'a)** bakınız.

Ev sahibinin veya emlakçının aşağıda belirtilen özel durumunuza ilişkin sorular sorması yasalara aykırıdır:

- > ırk
- > medeni haliniz
- > sağlık açısından engel veya bozukluk
- > cinsel tercihiniz veya cinsiyetiniz
- > dini veya siyasi görüşleriniz

Ev sahiplerinin veya emlakçıların çocuklu kiracılara ayırım uygulamaları yasalara aykırıdır, ancak 1997 tarihli **Konut Kiracılığı Yasası (Residential Tenancies Act 1997)** aşağıdaki durumlarda ev sahibinin veya emlakçının kiralık bir konutta çocukların yaşamasına itiraz etmesine izin vermektedir:

- > ev sahibi de aynı konutta yaşıyorsa
- > konut çocuklara uygun değilse
- > hükümet konutu özellikle bekar kişilere veya çocuksuz eşlere tayin etmişse.

Size karşı ayırmacılık yapıldığını düşünüyorsanız, Eşit Fırsatlar Komisyonunu (Equal Opportunity Commission)

☎ 9281 7100 veya ☎ 1800 134 142 (ücretsiz) nolu telefonlardan arayarak şikayette bulunabilirsiniz.

Borçlarınızı ödeyip ödemediğinize dair araştırmalar

Emlakçılar geçmiş borçlarınızı ödeyip ödemediğinizi araştırmak isteyebilirler. Yasalar bunu yapmalarına yetki vermemektedir. Herhangi bir emlakçı geçmiş borçlarınıza ilişkin araştırma yapma konusunda ısrar ederse bilgi temin etmek için Tenants Union'ı arayınız.

Kiracı veritabanları

Sorunlu bir kira geçmişiniz olup olmadığını incelemek amacıyla emlakçılar bazen kiracılara ilişkin veritabanını kullanırlar. Daha önceki emlakçınızı arayarak veya veritabanı şirketleriyle görüşerek böyle bir listede adınızın bulunup bulunmadığını öğrenebilirsiniz. Daha fazla bilgi için **Tenant databases (Kiracılara ilişkin veritabanları)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız.

Başvurunuz başarılı olursa

Ev sahibi konutu size kiralamaı kabul ederse size imzalamanız için bir Konut Kiracılığı Sözleşmesi (Kontrat) (Residential Tenancy Agreement) verilecektir. Bu yasal bir kontrat olduğu için dikkatli bir şekilde okumalısınız ve imzalamadan önce içeriğini kabul ettiğinizden emin olmalısınız.

Altyapı hizmetlerinin bağlanması

Bazı emlakçılar gaz, elektrik, su, telefon v.s. gibi şeylerin bağlatılması için hizmet sunmaktadır. Altyapı hizmetleri için herhangi bir sözleşme imzalarken dikkat ediniz. Bulunan kayıt ve şartları ve söz konusu olabilecek herhangi bir ek ücreti dikkatlice inceleyiniz. Bu hizmeti kullanmak zorunda değilsiniz ve fiyatları kendiniz araştırıp kendiniz bağlatırsanız belkide daha makul bir şirket bulabilirsiniz. Daha fazla bilgi için **Utilities (Altyapı hizmetleri)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız.

Kira sözleşmeleri, kira, güvence parası ve kiracılığa başlarken göz önünde bulundurmanız gereken diğer şeyler hakkında daha fazla bilgi temin etmek için, **Starting a tenancy (Kiracılığın başlatılması)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız veya Tenants Union'ı arayınız.

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