

# Kira sözleşmesini feshetmek

Sabit vadeli kira sözleşmeniz (kontratınız) varsa, ve sabit vadenin son gününden daha önce konutu boşaltmak istiyorsanız, sözleşmenizi aşağıda açıklanan bir kaç yol ile feshedebilirsiniz.

## Karşılıklı anlaşarak

Herhangi bir kira sözleşmesi ev sahibi ile kiracı arasında 'karşılıklı anlaşarak' feshedilebilir. Bu anlaşmayı yazılı olarak hazırlamanızı ve fesih sebebiyle ek ücret ödemek zorunda kalmayacağınızı anlaşmaya mutlaka yazdırmanızı şiddetli tavsiye ederiz. Siz ve ev sahibiniz ya da emlakçı anlaşmayı imzalamalıdır. Mutlaka bir kopyasını elinizde tutunuz.

## Ev sahibi yükümlülüklerini ihlal ederse

1997 Konut Kiracılığı Yasası çerçevesinde ev sahibiniz veya emlakçı 'yükümlülüklerinin' herhangi birini ihlal ederse kiracılığınızı erken bitirme hakkına sahip olabilirsiniz. Bu ev sahibinin aşağıdakileri yapmadığı takdirde söz konusu olur:

- > konuta taşınmanız gereken gün konutun boş olmasını ve makul ölçüde temiz olmasını sağlamamışsa
- > konutu 'huzur içinde kullanmanıza' olanak sağlamıyorsa
- > konutun gerekli tamiri yapmıyorsa
- > kapılara kilit takmıyorsa veya kilit değiştirildiğinde size anahtar vermiyorsa
- > hatalı bir su aletini A-dereceli bir aletle değiştirmiyorsa

Ev sahibinin yukarıda bahsedilen görevini ihmal sebeplerinden herhangi birini yapmış olması durumunda kiracılığınızı erken bitirmeniz için atabileceğiniz bazı adımlar vardır. Daha fazla bilgi için Kiracılar Derneğini arayınız veya **When you want to leave (Konutu boşaltmak istediğinizde)** ve **Breach of Duty Notice (Görevi İhmal Uyarısı)** başlıklı bilgi broşürlerine bakınız.

## Başka kiracı tayin etmek

Kira sözleşmenizi feshetmek yerine, kira sözleşmenizi başka bir kiracıya devretmek ya da 'tayin etmek' daha kolay bir çözüm olarak görünebilir. Bu her zaman için düşünüldüğü kadar kolay bir seçenek değildir. Doğru bir şekilde çıkacağınızı bildirerek kira sözleşmenizi feshetmeniz ve yeni kiracıların yeni bir kira sözleşmesi imzalaması en doğrusudur. Daha fazla bilgi için **Assignment and sub-letting (Kiracı tayin etme ve evi başkasına kiralama)** başlıklı bilgi broşürlerine bakınız.

## Maddi Sıkıntı

Sabit vadenizin sonuna kadar konutta kalmaya devam etmek sizi büyük maddi sıkıntı yaratacaksa, kiracılık sürenizin kısaltılmasına ilişkin karar verilmesi için

Victoria Kamu ve İdari Mahkemesine (Victorian Civil and Administrative Tribunal). Mahkemeden davanızı en kısa zamanda dinlemesini isteyiniz. Duruşma olana kadar kiranızı normal şekilde ödemeye devam etmeniz gerekmektedir.

Maddi sıkıntıdan dolayı başvuruda bulunmak için, Mahkemeye şunları ipatlamamız gerekecektir:

- > durumunuzda beklenmedik değişiklikler olduğunu (örneğin işinizi kaybetmişseniz)
- > kiracılığın devam ettiği takdirde ciddi maddi sıkıntı yaşayacaksınız
- > Kiracılığın sonlandırılmadığı takdirde sizin yaşayacağınız maddi sıkıntı, kiracılığın sonlandırıldığı takdirde ev sahibinin yaşayacağı maddi sıkıntıdan daha fazla olacaktır

Mahkeme, kiracılığın erken bitirilmesi sebebiyle ev sahibinin yaşayacağı kayıp için bir tazminat ödemenizi emredebilir. Bu da sadece sözleşmeyi feshettiğiniz durumda ödeyeceğiniz miktar kadar tazminat ödemek zorunda kalmanız anlamına gelebilir.

## Kira sözleşmesini feshetmek

Sabit vadeli bir kira sözleşmesini feshetmek çok pahalı olabilir. Sözleşmeyi feshetmeniz sebebiyle ödemesi gereken tüm makul harcama için ev sahibi sizden tazminat talebinde bulunabilir.

Ödeyebileceğiniz masraflar arasında şunlar bulunmaktadır:

- > Yeniden kiralama ücreti (genelde bir veya iki haftalık kira). Bu miktar emlakçının ev sahibinden aldığı miktar kadar olmalıdır, dolayısıyla faturanın bir kopyasını istemeniz doğru olur.
- > ilan masrafları
- > yeni kiracılar konuta taşınana kadar veya sabit vade sona erene kadar kira bedeli (hangi durum daha önce gerçekleşirse)

devamı arka sayfada...

➔ Ev sahibi veya emlakçı size, yeniden kiraya verme bedelini oransal olarak vermeniz gerektiğini söyleyebilir, yani sadece kalan vade için söz konusu olan miktarı ödemekle yükümlü olduğunuz. Örneğin, 12 ay vadeli bir kira sözleşmesinin 7. ayında konutu boşaltırsanız, sabit vadenin geriye kalan süresi sadece %40'lık bir süredir ve bundan dolayı yeniden kiraya verme masraflarının da sadece \$40'ını ödemek zorundasınız.

Kiracılığınızı erken bitirmek istediğiniz taktirde, bunu yazılı olarak mümkün olduğu kadar erken bildirmelisiniz (yazmış olduğunuz mektubun bir kopyasını tutunuz). Çıkacağınız tam tarihi ve ev sahibinin veya emlakçının yeni bir kiracı bulmasını istediğinizi belirtmeniz de fayda vardır. Ev sahibi, yeni bir kiracı bulabilmek için gerekli olan tüm adımları atma sorumluluğunu taşır. (Evi yeni kiracıların görmesini sağlamak, veya ev için gerekli ilanı bizzat hazırlamak gibi) yeni bir kiracı bulmak için ne kadar çok katkıda bulunursanız ödemeniz gereken miktar da o kadar düşük olacaktır.

➔ Kira sözleşmenizi sabit vadenin sonuna yakın feshediyorsanız, sabit vadenin sonunda konutu başaltacağınızı bildirdiğiniz taktirde ev sahibinin zaten yeni bir kiracı bulmak için gereken masrafları karşılayacağını ve bundan dolayı konutu yeniden kiraya verme ücretini veya ilan masraflarını ödemek zorunda kalmamanız gerektiğini iddia edebilirsiniz.

Sadece konutu boşalttığınız güne kadar kira ödemelisiniz. Ev sahibi o tarihten sonra yine de tazminat anlamında alamamış olduğu kirayı talep edebilir, ancak kira almadıkları durumda bir an önce yeni kiracı bulma olasılıkları daha yüksektir. Yeni kiracılar konuta taşındıktan sonra, ev sahibi kaybetmiş olduğu kira için tazminat ödeyebilirsiniz.

Konutu boşaltacağınızı bildirdikten sonra, ev sahibi veya emlakçının konutu yeniden kiraya vermeye çalıştığından emin olunuz, ve yeni kiracının hangi tarihte konuta gireceğini öğreniniz. Ev sahibinin, maddi zararını en aza indirme yükümlülüğü bulunmaktadır, bu sebeple yeni kiracı bulmayı güçleştirecek herhangi bir şey yaparlarsa (örneğin kira miktarını artırmak gibi), ya da yeni kiracı bulmak için çaba göstermezlerse, ödememeniz gerektiğini iddia edebilirsiniz.

➔ Büyük gazetelerin Kiralık Konutlar bölümüne ve emlakçıdan temin edebileceğiniz Kiralık Konut Listesine bakınız. İnternete erişim imkanınız varsa, ayrıca emlakçının internet sitesine bakabilirsiniz. Eğer konut için ilan verilmemişse veya daha yüksek bir kira miktarı talep ediliyorsa, ev sahibinin masraflarını en aza indirmeye çalışmadığının ve dolayısıyla ödemek zorunda olmadığının ispatı olarak bu bilgileri elinizde tutunuz.

Ev sahibinin talep ettiği masrafların makul olmadığını düşünüyorsanız, ödemeyi kabul etmeyiniz. Ev sahibinin tazminat için Victoria Kamu ve İdari Mahkemesi başvurusu gerekecektir veya bu miktarın ödemiş olduğunuz kaporadan kesilmesi için talepte bulunacaktır. Ev sahibi böyle bir başvuruda bulunduğunu size bildirmek zorundadır ve Mahkeme kendinizi savunabilmeniz için size imkan sağlayacaktır. Daha fazla bilgi için Defending a compensation claim (Tazminat başvurusuna karşı kendinizi savunmak) ve **Bonds (Kaporalar)** adlı bilgi broşürlerine bakınız.

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