

Ev sahibinize Görevi İhmal Uyarısı verirken

1997 tarihli Konut Kiracılığı Yasası (*Residential Tenancies Act 1997*) doğrultusunda ev sahibi yükümlülüklerini yerine getirmezse, ev sahibine Görevi İhmal Uyarısı (Breach of Duty Notice) verebilirsiniz. Bu duyuru ev sahibine sorunu çözümlenmesi gerektiğini veya görevini ihmal etmiş olduğundan dolayı uğradığınız kayıp için size tazminat ödemesi gerektiğini (veya her ikisini) bildirir.

Görevi İhmal Uyarısı hangi durumlarda verilir?

Ev sahibiniz aşağıdakileri yerine getirmediği takdirde görevini ihmal etmiş olur:

- > boş ve temiz bir konut sağlamadığında
- > konutta 'huzur içinde' yaşamanıza fırsat vermediğinde (daha fazla bilgi için **Privacy (Gizlilik)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız)
- > yenilenen su cihazlarının veya tesisatların en az A reytingi olmasına dikkat etmediğinde
- > tüm dış kapılar ve pencerelere kilit takmadığında
- > kilitler değiştirildiğinde anahtar temin etmezse

Ev sahibinin ihmal ettiği konuyu çözümlenmesini isterseniz, onlara Görevi İhmal Uyarısı vermeniz gerekecektir. Örneğin, evinize haber vermeden gelerek 'huzurunuzu' bozuyorsa, ev sahibine Görevi İhmal Uyarısı verebilirsiniz.

➔ Not: aynı evi başkalarıyla paylaşan ve karavan parkında yaşayan kişilerin görevi İhmal Uyarısı verebileceği durumlar farklıdır. Daha fazla bilgi için Kiracılar Derneğini arayınız.

Ev sahibinin kurallara uymasını sağlamak

Görevi İhmal Uyarısı ev sahibine ihmal ettikleri sorunu çözümlenmedikleri ve/veya size tazminat ödemedikleri takdirde, bunu yapmaları için emir çıkartmak üzere **Victoria Kamu ve İdari Mahkemesine (Victorian Civil and Administrative Tribunal)** başvurabileceğinizi bildirir. (Daha fazla bilgi için Victorian Civil and Administrative Tribunal (Victoria Kamu ve İdari Mahkemesi) başlıklı bilgi broşürüne bakınız.

➔ Mahkemenin çıkartmış olduğu karara uymamak bir suçtur, ve bu para cezası içeren ya da içermeyen kararlar için geçerlidir. Daha fazla bilgi için **Complaints about landlords and real estate agents (Ev sahibi ve emlakçılar hakkında şikayette bulunma)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız.

Tazminat talebinde bulunma

Ev sahibi görevlerinin herhangi birini ihlal ettiyse, ve bundan dolayı kayba uğradıysanız veya önemli ölçüde rahatsız edildiyse, Görevi İhmal Uyarısı vererek tazminat talebinde bulunabilirsiniz.

İhlal henüz yeni olmuşsa, ev sahibinin yükümlülüğünü yerine getirmesi için Görevi İhmal Uyarısını tebliğ etmelisiniz (solda açıklandığı gibi), ve ihlal çözümlendikten sonra Mahkemeye tazminat başvurusunda bulunmalısınız. Bunun sebebi, sorun çözümlenmeden uğradığınız kaybı tam olarak hesaplayamayacağınızdır.

Eğer yükümlülüğü ihlal durumu uzun zaman önce olmuşsa ve çözümlenmiş bulunuyorsa, tazminat talebinde bulunmak için yine de Görevi İhmal Duyurusunda bulunabilirsiniz. Formun üzerine, talep ettiğiniz miktarı, hangi yükümlülüğün ihlal edildiğini ve ihmal ettiği durum için ev sahibi ilk ne zaman aradığınızı dahil ediniz.

Evi boşaltmış bulunuyorsanız, Görevi İhmal Uyarısı vermek zorunda değilsiniz. Direkt olarak Mahkemeye başvurarak tazminat talebinde bulunabilirsiniz.

➔ Bazı durumlarda, Görevi İhmal Uyarısı kira sözleşmenizi feshetmenin ilk adımı olabilir (daha fazla bilgi için **Ending a tenancy (Kira sözleşmesini feshetmek)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız.

Görevi İhmal Uyarısını nasıl hazırlayacağınız

Bilgileri uyarının üzerinde bulunan kutuların içine yazınız. Aşağıda formu nasıl dolduracağınıza dair ipuçları bulunmaktadır.

1. Mutlaka ev sahibinin adını yazınız (emlakçının adını değil).
2. Ev sahibi veya emlakçının adresini yazınız (kendi adresinizi değil).
3. Kira sözleşmesinde birden fazla kişinin adı varsa, sözleşmeden adı bulunan herkesi yazmalısınız.
4. Kiralanan konutun adresini yazınız.
5. Evrakların gönderilmesini istediğiniz adresi yazınız (bu adres 4. bölümde belirtmiş olduğunuz adresten farklı olabilir).
6. İrtibat için gerekli telefon numaralarını yazınız.
7. Uyarının nasıl tebliğ edildiğini (örneğin taahhütlü posta ile) ve hangi tarihte tebliğ edildiğini yazınız.
8. Formu imzalayınız.
9. Adınızı açıkça yazınız.

devamı arka sayfada...

10. Ev sahibinin ihmal etmiş olduğu görevi örneğin 65 – İçinde yaşamaya uygun değil (Görevi İhmal Uyarısının iç sayfasındaki listeye bakınız) açıklayarak formu gönderme sebebinizi belirtiniz. Tarihleri de dahil ederek mümkün olduğunca fazla ayrıntı vermelisiniz. Form üzerinde yeterli yer yoksa 'ilişğe bakınız' yazınız ve ayrı bir kağıt üzerinde ayrıntıları belirtiniz.
11. Ev sahibinin ihmal etmiş olduğu durum yüzünden uğramış olduğunuz kaybın veya size verilen rahatsızlığın ayrıntılarını sağlayınız. Mümkün olduğunca fazla ayrıntı sağlayınız. Eğer tazminat talebinde bulunuyorsanız, tamirat veya hasar görmüş eşyaların yenilenmesi için almış olduğunuz fiyatları, masraflarınızın makbuzlarını v.s. ekleyiniz. Kutunun içine 'ilişğe bakınız' yazabilir ve ayrıntıları ayrı bir kağıt üzerinde açıklayabilirsiniz.
12. Ev sahibinin görevlerini yerine getirmesini sağlamaya çalışıyorsanız ne yapması istediğinizi açıklamalısınız (örneğin akan çatıyı tamir etmelerini). Tazminat talebinde bulunuyorsanız, talep ettiğiniz miktarı yazınız. Hem uyulmasını istediğiniz kural hem de tazminat talebiniz için 12. bölümü kullanabilirsiniz ('veya' sözcüğünün üzerini çiziniz ve 've' yazınız).
13. Sorunu çözemedikleri ve/veya size tazminat ödemedikleri takdirde Mahkemeye başvuracağınızı ifade eden bir beyandır bu.
14. Forma herhangi bir belge iliştip iliştimediğinizi belirtmek için kutuyu işaretleyiniz.

Görevi İhmal Uyarısını nasıl tebliğ edeceğiniz

Görevi İhmal Uyarılarını Kiracılar Tenants Union'den veya Victoria Tüketici İşlerinden (Consumer Affairs Victoria) temin edilebilir. Uyarı formunu Consumer Affairs internet sitesinden www.consumer.vic.gov.au adresinden yükleyebilirsiniz. Uyarıyı normal posta ile gönderebilirsiniz ancak aldıklarını kanıtlayabilmeniz açısından taahhütlü posta ile göndermenizi veya şahsen iletmenizi öneririz. Uyarının ve posta makbuzlarının bir kopyasını tutunuz.

Bu Uyarıyı tebliğ ettikten sonra, 14 gün beklemelisiniz (posta ile gönderiyorsanız ev sahibinin eline ulaşması için 2 ek gün bekleyiniz). Ondan sonra ev sahibi sorunu çözülmemişse veya size tazminat ödemişse, uyarıya uyması için Victorian Civil and Administrative Tribunal'a başvurarak karar çıkarttırabilirsiniz.

Mahkemeye başvurmak için, başvuru formu tamamlayıp Görevi İhmal Uyarısının bir kopyasını iliştiirmeniz gerekecektir. Daha fazla bilgi için **Victorian Civil and Administrative Tribunal (Victoria Kamu ve İdari Mahkemesi)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız.

Ev sahibi size Görevi İhmal Uyarısı verirse, **When you get a Breach of Duty Notice (Size Görevi İhmal Uyarısı verildiğinde)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız veya bilgi temin etmek üzere Tenants Union'ı arayınız.

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