



Ev arkadaşlarınızla aranızdaki arkadaşlığı korumak

Bir çok kişi için, paylaşılan bir ev ortamında başkalarıyla yaşamak, kira ve diğer yaşam masraflarını paylaşmanın iyi bir yolu ve yalnız yaşamaktan daha eğlenceli olabilmektedir. Ancak evi paylaşan diğer kişilerle bir anlaşmazlık söz konusu olduğunda, özellikle birlikte yaşamaya devam edildiği taktirde bu sorunları çözümlenmek çok zor olabilmektedir.

Paylaşılan ev ortamının niteliği nedir?

Paylaşılan ev ortamlarının bir kaç çeşiti vardır ve bazıları kendiniz oluşturabilirken bazıları da içine taşınabileceğiniz mevcut ortamlarda. Paylaşılan her ev ortamı aynı değildir ve sizin içinde bulunduğunuz ev ortamı hukuki bağlamda hak ve sorumluluklarınızı belirleyecektir.

Sözleşmeye en az bir ek kiracı daha taraf olduğu taktirde ev sahibi ya da emlakçı ile bir kira sözleşmesi imzalarsanız, bu durumda müşterek kiracılık düzenlemesine tabi olursunuz. Müşterek bir kiracı olarak, diğer kiracılar ile birlikte kiranın ve faturaların ödenmesinde eşit oranda sorumlu olmuş olursunuz. Müşterek kiracılar bir kira sözleşmesine bağlı olarak müştereken ve müteselsilen sorumludur. Bu demektir ki ev sahibi konuta yapılan herhangi bir hasardan dolayı ödenmemiş kira ya da tazminat borçlarının tamamını tüm müşterek kiracılardan ya da tek bir kiracıdan talep edebilmektedir.

Kira sözleşmesine dahil edilmemiş olsanız bile, ev sahibinin ya da emlakçının konutta yaşamış olduğunuzu dair bilgisi olması durumunda müşterek kiracı olarak kabul edebilirsiniz. Örneğin, siz kendi payınıza düşen kirayı ev sahibi ya da emlakçıya direkt olarak ödüyor ya da tamiratlar için direkt olarak arıyor olabilirsiniz.

Kira sözleşmesinde adınız bulunmasa bile, kiracılığa ilişkin bir sorun olduğunda 1997 Tarihli Konut Kiracılığı Yasası uyarınca muamele görürsünüz – bu yasa kiracıların ve ev sahiplerinin hak ve sorumluluklarını açıklamaktadır. Anlaşmazlığınızı müşterek kiracılardan biriyle ise çözümlenmesi daha zor olabilir, çünkü kiracılık yasaları müşterek kiracılara ilişkin durumları kapsamamaktadır.

Ayrıca ikincil-kiracı olarak da paylaşılan bir ev ortamına girebilirsiniz. Adınız kira sözleşmesinde yer almıyorsa ancak diğer kiracı (baş-kiracı) sizden kira ve fatura masrafları alıyor ise ikincil-

kiracı olarak kabul edilebilirsiniz. İkincil-kiracı genelde ev sahibi ya da emlakçı ile direkt olarak muhatap olmaz. İkincil-kiracı olarak bir konuta yerleşmeden önce, ev sahibinin ya da emlakçının baş-kiracıya eve taşınmanız için yazılı izin vermiş olduğundan emin olmalısınız. Kiracılık yasaları kiralanan konuta ilişkin ikincil-kiracı ile baş-kiracı arasında geçen anlaşmazlıkları kapsamaktadır.

Bir konutu konutun sahibi ile paylaşıyorsanız bu durum ev sahibi ile yaşama (homestay) ya da lisanslı kiracı (licence) düzenlemesi olabilir. Bu durumda kiracı olarak kabul edilmezsiniz ve yasalar altında kiracılarla aynı haklara sahip olmazsınız.

Dört (4) ya da daha fazla kişiye kiralamak üzere mevcut bulunan bir ya da daha fazla odası olan ve paylaşılan bir evde yaşıyorsanız, bu durumda pansiyon sakini (rooming house resident) olarak kabul edilebilirsiniz. Pansiyon sahibi ya da müdürüyle bir anlaşmazlık olduğunda pansiyon sakinlerinin hukuki hakları bulunmaktadır.

Paylaşılan bir evde yaşıyorsanız ve ev sahibi ya da emlakçı ile bir anlaşmazlık söz konusu olursa, yada hangi tip bir yaşama ortamında kaldığınızdan emin değilseniz, Victoria Kiracılar Derneğinden (Tenants Union of Victoria) ücretsiz ve gizli bilgi temin edebilirsiniz. Ayrıca bir kira sözleşmesinin üzerindeki terim ya da şartlar konusunda emin olamadığınız bölümler varsa, bu sözleşmeyi imzalamadan önce de Kiracılar Derneđi ile ya da bir avukatla görüşmekte fayda vardır.

Anlaşmazlığınızı bir başka kiracı ile ise, bir Toplum Hukuk Merkezinden (Community Legal Centre) bilgi temin edebilirsiniz ya da Victoria Anlaşmazlık Çözümleme Merkezinden (Dispute Settlement Centre of Victoria) yardım talep edebilirsiniz. Ne kadar erken yardıma başvurursanız, sorunu çözümlenme olasılığınız o kadar fazla olacaktır.



Paylaşılan bir ortamda yaşarken aklınızda bulundurmanız gerekenler

Paylaşılan ev ortamında yaşamın getirmiş olduğu sorunları önlemek için aşağıdakileri aklınızda bulundurmanız gerekebilir:

İçinde yaşamakta olan kişilerin paylaştığı bir eve taşınırken

> Ev sahibi eve taşınmanıza izin verdimi?

Bu izin yazılı olarak alındımı? Hukuken, başka bir kişi eve taşınırken ev sahibi ya da emlakçının bilgisi olmalı ve onların yazılı izni alınmalıdır.

> Güncel bir kira sözleşmesi varmı?

Varsa, ev arkadaşınızla aynı haklara sahip olduğunuzdan emin olabilmemiz açısından adınızın kira sözleşmesine dahil edilmesini düşünmeniz yarar vardır. Unutmayınız ki, bu durumda kira sözleşmesi hükümlerinden siz de müştereken ve müteselsilen sorumlu olursunuz.

> Güvence parası ödedinizmi? Kime ödediniz?

Başkalarıyla paylaşmak üzere bir konuta girdiğinizde, genelde sizden güvence parasının adınıza düşen payını ödememiz istenebilir. Güvence parası ödediğiniz taktirde mutlaka bir Güvence Parası Transfer formu (Bond Transfer) imzalayınız ve ödediğiniz miktar için bir makbuz temin ediniz.

> Konuta taşındıktan sonra başka hangi faturaları ödeyeceğinizi tespit ettinizmi?

Telefon, gaz, elektrik ve konuta sağlanan diğer hizmetlerin faturaları genelde evde yaşayan kişiler arasında bölüştürülmektedir. Bu faturalar üzerinde kimlerin adlarının yazılı olduğuna dikkat ediniz ve bütçenizi ayarlarken bunları da hesaba katınız.

> Mevcut olan ev kuralları varmı?

Paylaşılan bazı evlerde kiracılar ev halkının daha fazla uyum içinde yaşayabilmesi için kendi kurallarını geliştirirler. Ev kuralları arasında temizlik, yemek pişirmek ve gıda alış veriş için dönüşümlü bir düzenleme içerebilir. Ayrıca faturaların nasıl ödeneceği ve ev arkadaşlarından birinin odayı boşaltmak istemesi durumunda bunu ne kadar önceden bildirmesi gerektiği konusunda da kurallar içerebilir. Mevcut ev kuralları varsa, eve taşınmadan önce bunların neler olduğundan ve kabul edebileceğinizden emin olunuz.

Paylaşılan bir ev ortamı kurmak

Bazı durumlarda, başkalarıyla birlikte paylaşılan bir ev ortamı kurmak isteyebilirsiniz. Mümkünse, tanıdığınız, güvenilir ve kendi payına düşecek kira ve faturaları ödeyebilecek durumda olan kişilerle bir arada oturmanız en doğrusudur. Tüm ev arkadaşlarının eşit hak ve sorumluluklara sahip olmalarını sağlamak için, kira sözleşmesine hepsinin adını dahil etmelisiniz.

Daha sonra anlaşmazlıkların çıkmasını önlemek için, ev ortamının nasıl düzenleneceğine ilişkin siz ve ev arkadaşlarınız arasında bir anlaşma sağlamanız yararlıdır. Yanlış anlaşılmanın önüne geçmek için, bu anlaşmayı yazılı hale getirip eve taşınacak olan tüm kişilerin bunu imzalamasını sağlayabilirsiniz. Anlaşmanın içeriğine aşağıdaki bilgileri dahil edebilirsiniz:

> Her bir kişi ne kadar kira ödemeli?

Genelde kira eşit şekilde bölünür ancak daha büyük bir odayı kiralayan kişi biraz daha yüksek bir pay ödeyebilir.

> Faturalar nasıl paylaştırılmalı ve ödenmeli?

Bu faturaların üzerinde kimlerin adı bulunacaktır? Telefon faturalarını bölüştürmek için de bir sistem geliştirmeniz

gerekebilir (örneğin her kişinin yapmış olduğu görüşmelere bağlı olarak).

> Para nasıl tahsil edilecektir?

> Ev içi harcamalar için ortak bir fon bulunacaktır örneğin alış veriş için?

> Ev eşyalarını ve beyaz eşyaları kim temin edecektir?

Her bir ev arkadaşının yapacağı belli katkıların açıklığı kavuşturulmasında yarar vardır. Bazı durumlarda, ev halkı elektronik cihazları kiralayarak bunun masraflarını bölüşmektedir. İhtiyacınız olan başka eşyalar varsa, evde yaşayan bireylerin bunları satın almaları ve kendilerine ait olması daha mantıklı olabilir.

Paylaşılan bir ortamda yaşamak

İhtiyaçlarınızı karşılayacağından emin olmanız ve ileride olabilecek anlaşmazlıkları önlemeniz için birlikte yaşamaya ilişkin kuralları eve taşınmadan konuşmanız yarar vardır.

> Evde ortak bir yaşam mı söz konusu yoksa herkes birbirinden oldukça bağımsız mı yaşayacaktır?

Alış veriş ve yemeği birlikte mi yapmak istersiniz yoksa kendi başınıza mı? Evde yaşayan ev arkadaşlarının çok farklı beklentileri olabilir.

> Gürültünün makul olan derecesi nedir?

Siz ve ev arkadaşlarınızın farklı yaşam tarzları varsa bu sorun olabilir. Eve taşınmadan önce, gürültü seviyeleri konusunda net bir kural olması en doğrusudur. Akşam ve sabah saatlerinin belli dilimlerinde fazla sesin kabul edilebileceği zamanları belirleyebilirsiniz.

> Siz ya da ev arkadaşlarınız misafir kabul ettiğinde ne olur?

Kira ve faturalar dahil, yaşam masraflarına katkıda bulunmak zorunda kalmadan bir başka kişinin (örneğin arkadaş, aile ya da sevgili) evinizde ne kadar uzun bir süre kalabileceği konusunda bir anlaşmaya varmanız çok yararlıdır.

> Kira ve faturaların ödenmesinden kim sorumludur?

Kira ve faturalar nasıl bölünecektir? Ödeme seçeneklerine ilişkin telefon ve diğer hizmetleri sağlayan şirketlerle görüşmelisiniz, örneğin aylık olarak ödenebileceği. Yapılan tüm ödemeler için mutlaka makbuz alınız.

Paylaşılan bir evden çıkarken

Ev arkadaşlarından birinin çıkmak istemesi durumunda ne olur? Anlaşmazlık konusu olan sıkça görülen durumlardan bir tanesi kira sözleşmesinin dönemi dolmadan ev arkadaşlarından birinin odayı boşaltmak istemesidir. Ev arkadaşlarından birinin çıkmak istemesi durumunda bunu ne kadar önceden bildirmesine, yeni bir kiracıyı kimin arayacağına ve ev sahibi ya da emlakçıya durumu kimin bildirme sorumluluğunu üstleneceğine ilişkin kesin bir anlaşmaya vararak böyle bir anlaşmazlığı önleyebilirsiniz.

Adınız kira sözleşmesinde bulunuyorsa, sözleşme süresi dolana kadar ya da yeni bir kiracı gelene kadar kira payınızı ödemekle yükümlü olursunuz.

Daha fazla bilgi için **Paylaşılan ev ortamları (Shared households)** ve **Kiralık konutu devretmek ve başkasına kiralamak (Assignment & sub-letting)** başlıklı bilgi broşürlerine bakınız.

Ev arkadaşlarınızla sorunlarınızı çözümlenmenin yolları?

- > anlaşmazlık konusu olan durumu konuşmak için bol vakit ayırarak, yüz yüze konuşunuz
- > eğer konu tüm ev arkadaşlarını ilgilendiriyorsa, ev halkıyla toplantı için uygun bir zaman ayarlamak isteyebilirsiniz
- > sakin olmaya ve üzülmemeye dikkat ederek, sorunun sizce ne olduğunu açık ve net bir şekilde dile getiriniz
- > kişiyi hedef almak yerine, soruna sebep olan konuyu ya da davranışı ele alınız
- > ev arkadaşınızı dikkatle dinleyiniz ve sözünü bölmemeye çalışınız
- > ihlal edildiğini düşündüğünüz ev kurallarına değininiz

- > söz konusu soruna getirilebilecek muhtemel çözümleri konuşunuz
- > sorunu çözümlenmek için her birinizin atacağı adımlar konusunda bir anlaşmaya varınız

Sorun çözümlenemiyorsa, Anlaşmazlık Çözümleme Merkezi (Dispute Settlement Centre) size önerilerde bulunabilir ya da bir uzlaşma toplantısı düzenleyebilir – ev arkadaşlarınız bu toplantıya katılmayı kabul ederse. Sorunu çözümlenmeye yardımcı olmak üzere bağımsız bir kişi (uzlaştırıcı) ev halkının tümüyle bir toplantı düzenler.

Uzlaşma uygun değil ise ya da başarısız olmuşsa, bilgi temin etmek için bir Toplum Hukuk Merkezini (Community Legal Centre) arayabilirsiniz.

Yardım alabileceğiniz yerler

Tenants Union of Victoria

ev sahibi ya da emlakçı ile aranızda geçen anlaşmazlıklara ilişkin ücretsiz hukuki bilgi temin etmek için.

☎ 9416 2577

www.tuv.org.au

Federation of Community Legal Centres

Müşterek kiracılık anlaşmazlıkları hakkında ücretsiz bilgi temin etmek için, size en yakın hukuk merkezinin bilgilerini almak üzere federasyonu arayınız.

☎ 9652 1500

www.communitylaw.org.au

Dispute Settlement Centre of Victoria

ev arkadaşlarınızla aranızda yer alan anlaşmazlıkları çözümlenmek konusunda ücretsiz olarak uzlaştırma yardımı almak için.

☎ 9603 8370 (ücretsiz) ☎ 1800 658 528 Melbourne dışından arayanlar)

www.justice.vic.gov.au/disputes

Victorian Equal Opportunity & Human Rights Commission

ev sahibi ya da emlakçınız tarafından ayrımcılığa uğradığınıza inanıyorsanız ücretsiz olarak bilgi temin etmek için.

☎ 1300 292 153

www.equalopportunitycommission.vic.gov.au

Residential Tenancies Bond Authority

güvence paranızla alakalı sorularınız için.

☎ 1300 137 164

www.rtba.vic.gov.au

International Student Care Service

yurt dışından gelen öğrenciler 24 saat, 7 gün bilgi, kişisel sorunlar, vize sorunları, sağlıkla ilgili acil durumlar ve başka önemli husularda destek hizmeti sağlar.

☎ 1300 55 99 62 (24 saat, 7 gün)

www.internationalstudentcare.com

Students Services

Eğitim aldığınız kurumda size bilgi ve destek sağlayacak bir öğrenci konut hizmeti, yurtdışından gelen öğrencilere hizmet ya da öğrenciler için hukuki hizmet olup olmadığını araştırınız.

Telephone Interpreting Service

Yukarıdaki kurumlardan herhangi birini aramak için bir tercümana ihtiyacınız varsa

☎ 131 450 (24 saat, 7 gün)



Bu bilgiler sadece Victoria, Avustralya için geçerlidir ve sadece bir rehber olarak kullanılmalıdır. Profesyonel bir avukatın vereceği bilgilerin ya da 1997 Tarihli Konut Kiracılığı Yasasının yerine geçmez.