

Konutu Boşaltma Duyurusu

Ev sahibi konutu boşaltmanızı isterse, size geçerli bir Konutu Boşaltma Duyurusu vermek zorundadır. Ev sahibinin size Konutu Boşaltma Duyurusu verebilmesinin çeşitli sebepleri vardır ve duyurunun süresi ev sahibinin size bu duyuruyu neden verdiğiyle bağlıdır.

Size bir Konutu Boşaltma Duyurusu verilmesi ille de konutu boşaltmak zorunda olduğunuz anlamına gelmediğini bilmeniz yarar var. Tahliye edilmenizi istiyorlarsa, ev sahibi önce Victoria Kamu ve İdari Mahkemesine (Victorian Civil and Administrative Tribunal) başvurarak kendilerine bir Konut Teslim Kararı (Possession Order) verilmesi için Mahkemeyi ikna etmelidir. Daha fazla bilgi için **Eviction** başlıklı bilgi Broşürüne bakınız.

Acil Konutu Boşaltma Duyurusu

Kiraya verilen konut tahrip edilmişse veya içinde yaşamaya uygun değilse, ev sahibi acil Konutu Boşaltma Duyurusunda bulunabilir. Siz (veya evinize gelen bir ziyaretçiniz) kasıtlı olarak konuta hasar verirse veya komşuların güvenliğini tehlikeye sokarsa da ev sahibi ayrıca acil duyuruda bulunabilir.

Bu durumlarda Mahkeme ev sahibinden ciddi delil ister. Eğer acil Konutu Boşaltma Duyurusu alırsanız Kiracılar Derneğini (Tenants Union) arayarak acilen bilgi almalısınız.

14-günlük Konutu Boşaltma Duyurusu

14-gün süreli bir Konutu Boşaltma Duyurusu aşağıdaki durumlarda verilebilir:

- > Kiranızı 14 gün geciktirdiyse (vadesi geçmiş ise)
- > güvence parasını ödememişse (kiracılık sözleşmeniz güvence parası ödemeniz gerektiğini belirtiyorsa)
- > Ev sahibinin iznini almadan konuta ortak kiracı alırsanız
- > Kira sözleşmenizde çocukların konut içinde yaşamasını kısıtlayan bir madde varsa ve siz bu maddeyi ihlal ediyorsanız
- > Konutu yasadışı bir amaçla kullanıyorsanız (veya başkalarının bu şekilde kullanılmasına izin veriyorsanız)
- > Devlet konutu kiracısıysanız ve müracaatınızda yanlış olduğunu bildiğiniz bir beyanda bulduysanız
- > Mahkeme tarafından alınan bir İtaat Kararına uymadıysanız
- > Görevinizi yerine getirmediyse ve aynı ihmal için daha önce iki kez Görevi İhmal (Breach of Duty) Uyarısı aldıysanız

60- günlük Konutu Boşaltma Duyurusu

60-günlük Konutu Boşaltma Duyurusu sadece sabit vadeli bir kira sözleşmesi olmadığı durumlarda, veya duyurunun üzerindeki sonlandırma tarihi (örneğin konutu boşaltmanız için size verilen tarih) sözleşmeniz sabit vadesinin sona erdiği tarihle aynı ise veya daha sonra ise verilebilir.

Ev sahibi size 60-günlük Konutu Boşaltma Duyurusunu, 60-günlük sürenin hemen ardından konuta aşağıdaki uygulamalar yapılacaksa verebilir:

- > konut yıkılacaksa
- > kiralık bir konut haricinde başka bir amaçla kullanılacaksa (bir iş yeri gibi)
- > ev sahibi, ev sahibinin eşi, oğlu, kızı, anne babası veya eşinin anne babası, ya da normalde ev sahibi ile yaşayan ve ev sahibinin bakımından sorumlu olduğu bir kişi *evde oturacaksa*
- > boş olarak satılacaksa
- > onarılacaksa, yenilenecekse veya yeniden inşa edilecekse ve bunlar evi boşaltmadan yapılamıyorsa
- > Kamu amaçlı kullanılacaksa (devletin malı ise)

Ev sahibi yukarıdaki sebeplerin herhangi 4'ü itibarıyla bir duyuru verirse, duyurunun verildiği tarihten itibaren 6 ay boyunca binayı yeniden kiraya veremez.

60-günlük Konutu Boşaltma Duyurusu ayrıca, ev sahibi, kiralık konutun satışı için bir sözleşme imzalamışsa da verilebilir.

120-günlük Konutu Boşaltma Duyurusu

Periyodik bir kira sözleşmeniz olduğunda (örneğin aydan aya uzatılan) veya size verilen duyurunun üzerindeki sonlandırma tarihi sabit vadeli kira sözleşmeniz son tarihi ile aynı gün veya daha sonraki bir tarih ise, ev sahibi hiç bir gerekçe sunmadan 120-günlük bir Konutu Boşaltma Duyurusu verebilir.

devamı arka sayfada...

Sabit vadeli kira sözleşmesinin sona ermesi

Sabit vadeli sözleşmenizin sonunda ev sahibi size Konutu Boşaltma Duyurusu verebilir. Duyurunun üzerindeki son tarih sabit vadeli kira sözleşmenizin üzerindeki son tarihle aynı olmalıdır. Eğer 6 aydan daha kısa süreli bir sabit vadeli sözleşmeniz varsa, ev sahibi size 60-günlük Konutu Boşaltma Duyurusu verebilir. 6 ay veya daha uzun süreli bir vadeli sözleşmeniz varsa, ev sahibi 90-günlük Konutu Boşaltma Duyurusu verebilir.

Sabit vadeli bir sözleşmenin sonuna yaklaşıyorsanız ve bu sebeple size Konutu Boşaltma Duyurusu veriliyor ise, yine de ev sahibine konutu boşaltacağınıza dair bir yazılı bildiri vermek zorundasınız. Daha fazla bilgi için **When you want to leave** başlıklı bilgi broşürüne bakınız.

Ev sahibinin asıl ikametgah yeri

Söz konusu konut, siz içine taşınmadan önce ev sahibinin asıl ikametgah yeri idiye, aşağıdaki durumlarda size 14-günlük Konutu Boşaltma Duyurusu verebilirler:

- > sabit vadeli bir kira sözleşmeniz var; ve
- > duyurunun bitme tarihi kiralık sözleşmenizin sona erdiği tarih ile aynı veya daha sonra ise; ve
- > siz yerleşmeden önce bu konutun ev sahibinin asıl ikametgah yeri olduğuna dair kira sözleşmesinde bir beyan var ise; ve
- > sabit vadenin bitiminde ev sahibinin tekrar konuta taşınacağı kira sözleşmesinde yazılı ise.

Duyuru sona ermeden konutu boşaltma

Sabit vadeli bir sözleşmeniz varsa, o vadenin sonuna kadar yasal olarak konutta kalma hakkına sahipsiniz (ancak kirayı 14 gün geciktirdiğiniz takdirde veya konut tehlike arz ediyorsa, hasar görmüşse veya içinde yaşamaya uygun değilse böyle bir hak söz konusu değildir). Ancak, daha erken çıkmak isterseniz ev sahibi veya emlakçı ile anlaşmayı deneyebilirsiniz. Bu anlaşmanın mutlaka yazılı olarak hazırlanmasını ve hem siz hem de ev sahibi veya emlakçı tarafından imzalanmasını talep ediniz. Daha fazla bilgi için **Breaking a lease** başlıklı bilgi broşürüne bakınız.

Sabit vadeli bir kira sözleşmeniz yoksa

Periyodik bir sözleşmeniz varsa (örneğin ayda aya uzatılıyorsa), veya sabit vadeli sözleşmeniz sona erdiyse ve kiracılığınız yeni bir vade belirlenmeden devam ettiyse, ev sahibi size 60—veya 120-günlük Konutu Boşaltma Duyurusu verebilir. Bu durumlarda, evi boşaltacağınıza dair sadece 14 günlük bir yazılı duyuru vermek zorundasınız.

Duyurunun Ulaştırılması

Konutu Boşaltma Duyurusu doğru form üzerinde hazırlanmalıdır ve ev sahibi ya da emlakçı tarafından imzalanmış ve tarihlenmiş olması gerekir. Size şahsen verilmeli veya taahhütlü posta ile gönderilmelidir. (Posta kutunuza koyulmuş veya kapınızın altından atılmış olamaz.) Duyuru posta ile gönderilmişse, duyurunun üzerindeki tarihe postanın elinize ulaşma süresi de ilave edilmiş olmalıdır (örneğin 2 tam iş günü).

Duyurunun verilme nedeni açıkça yazılı olmalıdır ve geçerli bir neden olmalıdır (ancak 120-günlük gereksiz Konutu Boşaltma Duyurusu veriliyorsa bu şart geçerli değildir).

Duyuru bu şartları karşılamıyorsa, Konutu Boşaltma Duyurusu geçersizdir.

Konutu Boşaltma Duyurusuna itiraz etmek

Konutu Boşaltma Duyurusunun geçersiz olduğunu düşünüyorsanız itiraz edebilirsiniz. Ancak bunu elinize ulaştıktan sonra 30 gün içinde yapmalısınız.

Ayrıca, 120-günlük gereksiz Konutu Boşaltma Duyurusunun veya sabit vade sonu Konutu Boşaltma Duyurusunun da, 1997 tarihli *Konut Kiracılığı Yasası (Residential Tenancies Act 1997)* çerçevesinde haklarınızı uygulamanıza karşı (örneğin konutun onarılmasını istediğiniz için) bir misillime olarak size verildiğine inanıyorsanız itiraz edebilirsiniz. Misilleme olarak verilen duyurulara itiraz etme hakkı üzerinde aşağıdaki zaman sınırları bulunmaktadır:

- > 120-günlük gereksiz Konutu Boşaltma Duyurusuna itiraz etmek için 60 gün
- > 60-günlük sabit vade sonu Konutu Boşaltma Duyurusuna belirtilen vade 6 aydan daha kısa bir süre ise, itiraz etmek için 21 gün
- > 6 ay veya daha uzun bir süreliğine belirlenmiş sabit vade sonu 90-günlük Konutu Boşaltma Duyurusu için 28 gün

Konutu Boşaltma Duyurusu aldıysanız ve itiraz etme hakkınızın olup olmadığını öğrenmek isterseniz, Kiracılar Derneğini en kısa zamanda arayınız.

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