

# Kira artışları

## Duyuru

6 ayda bir defadan fazla kiranız artırılamaz. Bu koşul hem periyodik (örneğin aydan aya yenilenen) kira sözleşmeleri, hem de belirlenen vade içinde kira artışına yer veren sabit vadeli kira sözleşmeleri için geçerlidir. (Sabit vadeli kira sözleşmenizde 6 aylık bir zaman dilimi içinde birden fazla kira artışına yer veren bir madde varsa, geçersizdir.)

Ev sahibi size kira artışını 60 gün öncesinden yazılı olarak bildirmek zorundadır ve doğru formu kullanmalıdır. Eğer duyuru posta ile gönderiliyorsa, duyurunun elinize ulaşması için bu süreye ek olarak 2 iş günü daha ilave etmek zorundadır.

Duyuru sadece bir kira artışı için hazırlanmış olmalıdır ve artışın çok yüksek olduğunu düşündüğünüz taktirde Victoria Tüketici İşlerine (Consumer Affairs Victoria), artışı incelemeleri için 30 gün içinde başvurma hakkınızı da açıklaması gerekmektedir.

Kira artışı duyurusu bütün bu şartları karşılamıyorsa geçersizdir ve belirtilen artışı ödemek zorunda değilsiniz. Elinize kira artışı duyurusu geçtiyse ve geçersiz olduğuna inanıyorsanız, bilgi edinmek için Kiracılar Derneğine (Tenants Union) danışınız.

## Kira artışına itiraz etmek

Kira artışının çok yüksek olduğunu düşünüyorsanız, Victoria Tüketici İşlerinden bir kontrol memurunun konutu gelip incelemesini ve artışın makul olup olmadığını değerlendirmesini isteyebilirsiniz. Bu isteğinizi duyuruyu aldıktan itibaren 30 gün içinde sunmalısınız.

Talebinizi aşağıdaki adrese gönderiniz:

The Director  
Consumer Affairs Victoria  
GPO Box 123A  
Melbourne VIC 3001

Kontrol memuru, konutun durumunu, tesisleri, konut ile birlikte sunulan herhangi bir hizmeti inceleyerek, eviniz için talep edilen kirayı aynı bölgedeki benzer konutlarla karşılaştırmalıdır. Bu inceleme esnasında, kira artışının çok yüksek olduğuna dair iddianızı destekleyecek herhangi bir hususu memurun dikkatine getirmelisiniz. Konutun onarım durumu, bulunduğu konumun itibarıyla mevcut sorunlar, ve sahibi yerine kendinizin sağladığı herhangi bir tesis veya hizmet buna dahil olabilir.

İncelemeden sonra kontrol memuru size bir rapor sunar. Rapor sizin lehinize ise ancak ev sahibi yine de kirayı artırmakta ısrar ediyorsa, artışa izin verilmemesi için Victoria Kamu ve İdari Mahkemesine (Victorian Civil and Administrative Tribunal) başvurabilirsiniz. Kontrol memurunun raporunu aldıktan sonra 30 gün içinde başvurunuzu yapmalısınız.

Eğer Mahkeme kira artışının çok yüksek olduğuna karar verirse, kiranın artırılmaması veya daha düşük bir miktarda artırılması için karar verebilir. Ayrıca, ev sahibinin kirayı artırmaması için (12 aya kadar) bir süre de belirleyebilir. Ancak Mahkeme bu kararları sadece, talep edilen kira artışının kiranızı aynı bölgedeki benzer konutlarınkinden önemli oranda daha yüksek yapacaksa verir.

Kira artışı, davanızın Mahkeme tarafından dinlenmesinden önce uygulamaya girerse, Mahkeme kararını verene kadar gereken artışı ödemeniz yararınızaadır. Karar lehinize verilirse, Mahkeme ev sahibinin ödemiş olduğunuz mevcut artış miktarını size geri ödemesini emredebilir.

## Hizmet veya tesisatları kısma

Ev sahibi, kirayı azaltmadan, konut ile birlikte sağlanan herhangi bir hizmeti veya tesisatı kısarsa (örneğin ortaklaşa kullanılan bir çamaşırhaneyi kapatırsa), Victoria Tüketici İşlerinden kira indirimine hakkınız olup olmadığını bildiren bir rapor isteyebilirsiniz. Eğer bu rapor sizin lehinize ise, kiranın azaltılması için Mahkemeye başvurabilirsiniz.

## Ev sahibi ile pazarlık etme

Öngörülen bir kira artışı konusunda ev sahibiniz veya emlakçınız ile pazarlık etmeye çalışmanızda yarar vardır. Özellikle eski ve güvenilir bir kiracı iseniz veya artış sebebiyle konutu boşaltmak zorunda kalacaksanız, artışı düşürmeyi kabul edebilirler.

Eğer elinizde kontrol memurunun raporu varsa, bir sonraki adıma başvurup Mahkemeye gitmemek için ev sahibi veya emlakçı ile pazarlık yapmak için bunu da kullanabilirsiniz. Ulaşılan herhangi bir anlaşmanın mutlaka yazılı olarak verilmesine ve hem siz hem de ev sahibiniz veya emlakçınız tarafından imzalanmış olmasına dikkat ediniz.

*devamı arka sayfada...*

## Artışı ödemeye itiraz etme

Eğer ev sahibi veya emlakçı size kira artışına ilişkin geçerli bir duyuru vermişse ve ödemeye itiraz ederseniz, kiranızı geciktirmiş olursunuz (örneğin borçlu kalırsınız). Kiranız 14 gün geciktiğinde, ev sahibi veya emlakçı size 14-günlük Konutu Boşaltma Duyurusu verebilir ve tahliye edilmeniz için Mahkemeye başvurabilir. Mahkemede savunmanızı yapabilmemiz için size fırsat verilecektir ancak tahliye edilme ihtimaliniz de her zaman için vardır. Daha fazla bilgi için **Avoiding eviction for rent arrears** başlıklı bilgi broşürüne bakınız veya Kiracılar Derneğini arayınız.

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