

Onarımlar

1997 tarihli Konut Kiracılığı Yasasına (Residential Tenancies Act 1997) göre ev sahiplerinin, kiraya verdikleri gayri menkullerin, kiracılığın başladığında, uygun bir ölçüde temiz durumda olmasını ve sonrasında da iyi bir durumda tutulmasını sağlama yükümlülükleri vardır. Bu ayrıca ev sahibine ait ya da kendisi tarafından yönetilen diğer alanlar için de geçerlidir.

Kiraladığınız konutun onarıma ihtiyacı varsa, 1997 tarihli Konut Kiracılığı Yasasının belirlediği adımları takip etmelisiniz. Yasa iki ayrı onarım prosedürlerini içerir; birincisi acil onarımlar için ve diğeri de acil olmayan veya genel onarımlar için.

Acil onarımlar

Ev sahibi acil onarımları hemen yapmalıdır (örneğin 2-3 gün içinde). Kiracılığınızın başında, ev sahibi veya emlakçı acil bir onarım gerektiğinde arayabileceğiniz bir telefon numarası vermek zorundadır.

Yasaya göre aşağıdakiler acil onarım olarak kabul edilir:

- > patlayan su tesisatı
- > tıkanmış veya kırılmış tuvalet
- > ciddi bir çatı akması
- > gaz sızması
- > tehlikeli elektrik arızası
- > sel veya ciddi sel hasarı
- > ciddi fırtına veya yangın hasarı
- > su, sıcak su, yemek pişirme, ısıtma veya çamaşır yıkamak için sağlanmış herhangi bir temel hizmet veya cihazda aksama ya da bozulma
- > ev sahibi tarafından sağlanan ve fazla miktarda suyun israf edilmesine sebep olacak herhangi bir cihaz veya donatımda aksama veya bozulma
- > gaz, elektrik veya su tesisatında aksama ya da bozulma
- > asansör veya merdivenlerde ciddi bir arıza
- > binayı güvensiz ya da emniyetsiz kılan herhangi bir arıza ya da hasar

Acil onarıma ihtiyacınız varsa, ev sahibine yazılı olarak bildirmek zorunda değilsiniz ancak onarımların yapılması için kendi hazırlıklarınızı yapmadan önce mutlaka ev sahibi veya emlakçıyla irtibata geçmek zorundasınız. Ev sahibi veya emlakçının onarımları yapması için, yaptıklarının kaydını tutun (örneğin telefon görüşmelerinin listesi, saatleri ve tarihleri).

Eğer ev sahibine veya emlakçıya ulaşamazsanız veya size hemen yanıt vermezlerse, masrafların en fazla

\$1000 tutması şartıyla- onarımların yapılmasını kendiniz ayarlayabilirsiniz. Yapılan onarımları ve ne kadar tuttuğunu açıklayan Ev Sahibine Duyuru (Notice to Landlord) belgesi gönderiniz, ve onarım makbuzunu veya faturasını buna iliştiniz. Ev sahibi, duyuruyu aldıktan sonra 14 gün içinde size masrafları ödemek zorundadır. Ancak, unutmayınız ki, acil onarım yaptırırsanız ve bedeli \$1000'dan fazla olursa, ev sahibi sadece \$1000'ına kadarıyla yükümlüdür.

Gereken acil onarımları karşılayacak durumda değilseniz veya \$1000'dan fazla tutacaksa, Victoria Kamu ve İdari Mahkemesine (Victorian Civil and Administrative Tribunal) ev sahibinin onarımları yaptırmaması için bir karar verilmesi üzere başvurabilirsiniz. Mahkeme acil onarım davalarını 2 iş günü içinde dinlemek zorundadır. Daha fazla bilgi için **Victorian Civil & Administrative Tribunal** başlıklı bilgi broşürüne bakınız veya Kiracılar Derneğini (Tenants Union) arayınız.

Mahkemede, kiranızı Mahkeme tarafından tutulan Kira Özel Hesabına (Rent Special Account) yatırmanız için karar verilmesini talep edebilirsiniz. Böylece, kiranızda gecikme olmaması için ödemelerinizi yapmaya devam edebilirsiniz ancak onarımlar tamamlanana kadar ev sahibi kira parasını alamaz.

➔ Kiranızı ev sahibine karşı elinizde tutmayın veya onarımları yaptırmak için kira parasını kullanmayın. Eğer kiranızı ödemekte 14 gün gecikme olursa, ev sahibi size 14-günlük Konutu Boşaltma Duyurusu verebilir.

Acil olmayan (genel) onarımlar

Gereken onarım 'acil' olarak kabul edilen kategorilerden birine girmiyorsa, ev sahibi yazılı olarak masrafları ödeyeceğine dair onayını vermediyse, kendiniz yaptırmamalısınız.

Gereken tüm genel onarımları Ev Sahibine Duyuru formuna sıralayınız. Bu duyuru, ev sahibine, sıraladığınız tüm onarımların 14 gün içinde yapılması gerektiğini bildirir.

Formun emlakçı için değil de ev sahibi için tamamlanmış olmasına dikkat edin, ancak ev sahibine ulaştırılmak üzere emlakçı aracılığıyla gönderilebilir. (Eğer devlet konutunda kiracıysanız, ev sahibiniz Konut Müdürlüğüdür (Director of Housing)). Bu formun bir kopyasını ev sahibine veya emlakçıya şahsen verin veya taahhütlü posta ile gönderin. Kendiniz için de bir kopyasını mutlaka saklayın.

devamı arka sayfada...



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

➔ Ev sahibinden tazminat talep etmeyi düşünüyorsanız, aynı zamanda bir Görevi İhmal Uyarısı (Breach of Duty Notice) gönderin. Aşağıda 'Tazminat (Compensation)' bölümüne bakınız.

Uyarı eline geçtikten itibaren 14 gün içinde ev sahibi onarımları yaptırmadıysa, veya onarımları yeterli standartta yaptırmadıysa, Victoria Tüketici İşlerine (Consumer Affairs Victoria) yazarak incelemelerini talep edebilirsiniz ('Sample letter to Consumer Affairs Victoria'ya bakınız veya Onarım İnceleme Talebi (Request for Repairs Inspection) formunu veya Kira Değerlendirmesi formunu (Rent Assessment) www.consumer.vic.gov.au internet adresinden indirebilirsiniz).

Konutu incelemek için bir randevu ayarlamak üzere bir kontrol memuru sizi arayacaktır. İnceleme sonrası ev sahibini veya emlakçıyı arayarak onarımların yapılması için onlarla anlaşma yapmayı deneyebilir. Kontrol memuru ayrıca gereken onarımları anlatan bir rapor da yazar ve size bir kopyasını verir.

Kontrol memurunun yazdığı raporun kopyasını aldıktan sonra, Mahkemeye duruşma için başvurabilirsiniz. Raporun elinize ulaşmasından itibaren 60 gün içinde başvurmalısınız, ancak 90 gün içinde bir kopyası elinize ulaşmazsa, o olmadan da Mahkemeye başvurabilirsiniz. Mahkeme dilekçenize, Ev Sahibine Duyuru ve kontrol memurunun raporunu da iliştiniriz. Mahkeme ev sahibinin onarımları yaptırmaması için karar alabilir ve onarımlar yapılana kadar kiranızı Kira Özel Hesabına yatırmanıza izin verebilir.

Daha fazla bilgi için **Victorian Civil & Administrative Tribunal** başlıklı bilgi broşürüne bakınız veya Kiracılar Derneğini arayınız.

Tazminat

Ev sahibinin aşağıdakileri yerine getirmediği için rahatsızlık ve/veya eşyalarınızda kayıp ya da hasar olursa tazminat talebi hakkınız olabilir:

- > acil onarımların hemen yapılmasını sağlamadıysa
- > genel onarımların 14 gün içinde yapılmasını sağlamadıysa
- > konutun bakımını yapmadıysa

Daha fazla bilgi için **Claiming compensation** ve **Breach of Duty** başlıklı bilgi broşürlerine bakınız, veya Kiracılar Derneğini bilgilenecek için arayınız.

Kiracılar tarafından yapılan hasar

Siz veya evinize davet ettiniz birinin hasara sebep olması nedeniyle onarım gerekiyorsa, onarımların masraflarını sizin ödememiz gerekebilir ve bunları kendiniz ayarlamanız gerekebilir. Ev sahibi veya emlakçı size Görevi İhmal Uyarısı veya 'onarım duyurusu' gönderebilir ve hasarın 14

gün içinde onarılmasını isteyebilir. Eğer yaptırmazsanız, onlar onarımların yapılmasını sağlayıp size ikinci bir uyarı göndererek onarımların ne kadar tuttuğunu ve bunları ödemeniz gerektiğini belirtebilirler.

Buna rağmen ödemezseniz, ev sahibi ödememeniz için Mahkemeye başvurabilir. Hasarın sorumlusunun siz olduğunuzu kanıtlamak ev sahibine düşer ve siz de duruşmaya giderek kendi savunmanızı yapabilirsiniz. Ev sahibi Mahkemeden, masrafları ödememeniz gerektiğine dair karar alana kadar, onarımların masraflarını ödemekle yükümlü değilsiniz. Onarım duyurusu alırsanız Kiracılar Derneğini arayınız.

Victoria Tüketici İşlerine yazılacak mektubun bir örneği (Sample letter to Consumer Affairs Victoria)

(adınız)
(adresiniz)
(telefon numaranız)

(tarih)

The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123A
Melbourne 3001

Değerli Bay veya Bayan,

Kiralık konutun incelenmesi talebi ve onarımlarla ilgili rapor

Ev Sahibi: (ev sahibinizin adı ve adresi)
Konut: (Kiraladığınız konutun adresi)

(Tarihi yazın) tarihinde ev sahibime bazı acil olmayan onarımların gerektiğini bildirdim. Ev sahibine göndermiş olduğum duyurunun bir kopyası ilişktedir.

Ev sahibinin onarımları yaptırmamasını incelemenizi talep ediyorum. Yukarıda yazılı telefon numarasından aşağıdaki belirtilen günlerde ve saatlerde bana ulaşabilirsiniz:

(uygun günleri sıralayın)
(uygun saatleri sıralayın)

Saygılarımla,
(imzanız)

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