

Paylaşılan ev ortamları

Paylaşılan konutlara ilişkin düzenlemeler her zaman aynı değildir. Bir evi ya da daireyi başkalarıyla paylaştığınızda, tüm kiracıların eşit haklara sahip olduğu müşterek bir kiracılık düzenlemesi söz konusu olabilir, bir kiracı konutu ikincil kiracı olarak asıl kiracıdan kiralyordur, ya da hiç bir kiracılık hakkınız olmaksızın bir lisans sözleşmesi olabilir.

Konutu başka kiracılarla paylaştığınızda bazı sorunlar olabilir, özellikle

mevcut olan bir 'ev arkadaşı ortamına' girdiğiniz durumda. Hukuki haklarınıza ilişkin bazı belirsizlikler olabilir, ve 1997 Tarihli Konut Kiracılığı (Residential Tenancies Act 1997) Yasası müşterek kiracıların birbirlerine karşı sorumluluklarını ya da lisans anlaşmalarının düzenlemesini kapsamamaktadır.

Müşterek kiracılık

Müşterek kiracılık paylaşılan ev ortamlarının en yaygın olanıdır. Bir kira sözleşmesine iki ya da daha fazla kiracı taraf olduğunda, bu duruma müşterek kiracılık denilir.

Bir kira sözleşmesinde adı geçen tüm müşterek kiracılar o sözleşme altında 'müştereken ve müteselsilen sorumludur'. Bu demektirki, ev sahibi herhangi bir zarara uğradığı takdirde müşterek kiracılardan herhangi birini ya da hepsini istedikleri tazminat miktarı için mahkemeye verebilirler.

Müşterek kiracıların tamamının konutu boşaltıp anahtarı teslim ettiği ana kadar müşterek kiracılık sözleşmesi geçerlidir. Paylaşılan bir konuttan (örneğin paylaşılan ev) kira sözleşmesi sona ermeden çıkarsanız ve adınız halen kira sözleşmesine dahilse, konutu boşaltmanızdan sonra yer alan herhangi bir kayıp ya da hasar için yükümlü tutulabilirsiniz.

Kira sözleşmesi üzerindeki adlar

Kira sözleşmesine müşterek bir kiracıysanız, kira sözleşmesine tüm kiracıların adlarının dahil edilmesini sağlamalısınız, ya da sözleşmenin ilk imzalandığı tarihten sonra yer alan değişikliklerden ev sahibi ya da emlakçının bilgisi olduğundan emin olmalısınız. Daha sonra delil olarak gerekebileceğinden, ev sahibi ya da emlakçıyla aranızda geçen herhangi bir yazışmanın bir kopyasını saklamanız faydalıdır.

Kiracılardan biri çıkıyor ve yerine bir başkası geliyorsa, evden çıkan kiracının adının kira sözleşmesinden silinerek yeni gelen kiracının adının dahil edilmesini sağlamalısınız.

➔ Ev sahibinden veya emlakçıdan konutu inceleyip yeni bir Konut Durum Raporu isteyebilirsiniz ancak bunu yapmak zorunda değildirlers. Bunu yapmamaya karar verilerse, gerektiği zaman delil olarak kullanabilmeniz için konutun durumunu sergileyen fotoğraflar çekmekte yarar vardır. Bunu yaparken bir Güvence Parası Kiracı Transferi (Bond Tenant Transfer) formu da tamamlanmalıdır. Kiracı Transferi formları Konut Kiracılığı Güvence Parası Kurumundan (Residential Tenancies Bond Authority), emlakçılardan ya da Kiracılar Derneğinden (Tenants Union) temin edilebilir.

Kira ve faturalar

Kira ve faturaların ödenmesine ilişkin bir system geliştirmeniz gerekecektir. Genelde paylaşılan bir ev ortamında kiracılardan biri kira ve faturaların ödenmesinin sorumluluğunu üstlenir. O kişi herhangi bir ödemeyi yapmadığı ya da diğer müşterek kiracılar kendilerine düşen payı ödemedikleri takdirde sorunlar doğabilir. Siz kendi payınıza düşen kirayı ödemişseniz ancak bir başkası ödemişse, kira 14 günden daha uzun bir süre geciktirildiği takdirde ev sahibi hepinizi tahliye ettirmek için mahkemede dava başlatabilir: ev sahibi sadece kirasını ödemeyen şahısa karşı dava açmaz.

Paylaşılan bir evden çıkarken

Kiracılardan birinin çıkmak istemesi ya da çıkartılması halinde ne kadar önceden bu durumun haber verilmesi gerektiği konusunda bir anlaşmaya varmanız yararınıza olacaktır. Yeniden belirtelimki, 1997 Tarihli Konut Kiracılığı Yasası bu durumlarda müşterek kiracıların haklarını kapsamamaktadır. Kira sözleşmesinde kiracılardan birinin adı varsa, o kişi o konutta artık yaşamıyor olsa bile, kira sözleşmesi sona erene kadar ve herkes konutu boşaltana kadar ya da yeni bir sözleşme imzalanana kadar bu kiracı mevcut kira sözleşmesi altında halen yükümlü kalmaya devam eder. Bir evi ortak paylaşmanın en zor taraflarından bir tanesi budur ve kiracılar bu gibi sorunlar karşısında neler yapacaklarına kiracılığın başında karar vermelidirler.

devamı arka sayfada...

İkincil kiracılık

İkincil kiracılık ya da bir konutu ikinci bir kiracıya kiralamak durumu bir kiracının ('baş-kiracı' olarak adlandırılır) kiracılık anlaşmasının bir kısmını (tamamını değil) başka bir kişiye transfer etmesi durumudur. Baş-kiracı'nın kendi kira sözleşmesinin vadesinden daha kısa bir süreliğine konutun bir odasını ya da konutun tamamını belli bir süreliğine bir başkasına kiralaması mümkündür.

Kiracının evi başkasına kiralamasına ilişkin kurallar 1997 Tarihli Konut Kiracılığı Yasası kapsamında açıklanmaktadır: bu durumda baş-kiracı ev sahibi rolünü üstlenir ve ikincil-kiracı ise kiracı niteliğini taşır. Ev sahibinin ikincil kiracının eylemlerinden dolayı ortaya çıkan herhangi bir zarara uğraması durumunda baş-kiracı sorumlu tutulabilir. Aynı zamanda, baş-kiracının ikincil-kiracıya karşı sorumlulukları ev sahibinin kendisine olan sorumluluklarla aynıdır.

Müşterek kiracılığın aksine ikincil-kiracılığın söz konusu olduğuna dair belirleyici unsurlar şunlardır:

- > ikincil kiracı bir oda ya da konutun bir kısmı üzerinde 'tam kullanım' hakkına sahiptir
- > kira ve/veya güvence parası makbuzları kiracılardan sadece bir tanesinin üzerine
- > kiracılardan bir tanesi kirayı diğer kiracı(lar)dan toplar ve sahibine teslim eder
- > ev sahibiyle tüm görüşmelerden bir kiracı sorumlu olması
- > kiracılardan bir tanesinin diğerlerinden daha önce konuta taşınmış olması ve sonradan gelen kiracıların o kiracıya güvence parası ödemesi
- > kiracılardan bir tanesinin konut sahibi ya da emlakçı ile yazılı bir kira sözleşmesi imzalamış olması ve diğerlerinin imzalamamış olması

Ev sahibinin yazılı izni olmaksızın bir kiracı kiralanmış konutun tamamını ya da bir kısmını başka bir kişiye kiralamamalı. Ev sahibinin yazılı izni olmadığı takdirde ikincil-kiracılık düzenlemesi geçersizdir. Ancak, ev sahibi geçerli bir sebep göstermeksizin iznini esirgeyemez ve kiracı ev sahibinin makul bir karar vemediğine inandığı durumda konutun başkasına kiralanabilmesini hükmeden bir karar çıkartmak üzere Victoria Kamu ve İdari Mahkemesine (Victorian Civil and Administrative Tribunal) başvurabilir.

Daha fazla bilgi için **Kiralık konutu devretmek ve başkasına kiralamak (Assignment & sub-letting)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız.

Kullanım iznine ilişkin düzenlemeler

Hukuki bağlamda, kiracı niteliğine sahip olmak için kiralanmış konutun tamamı ya da bir kısmı üzerinde 'tam kullanım hakkına' sahip olmanız gerekmektedir. Taşınacağınız ev başkaları tarafından paylaşılmaktaysa, 1997 Tarihli Konut Kiracılığı Yasası altında hiç bir kiracılık hakkına sahip olmaksızın sadece konutta yaşama iznine sahip olmanız söz konusu olabilir. Bir konutu konut sahibi ile paylaştığınızda sadece o konutta yaşama iznine sahip olduğunuz varsayılmaktadır. Bir odayı kiralyorsanız ve oda kapasisi kilitlenebiliyor ise, kiracı olarak Kabul edilme ihtimaliniz vardır, ancak sadece buna dayalı olarak kiracılık haklarının geçerli olması mümkün olmayabilir.

Bir konutta sadece yaşama iznine sahip olan kişiler (Licensees) içinde buldukları anlaşmazlıkların, Mahkeme'nin Kamu Davaları (Civil Claims List) bölümünde 1999 Tarihli Adil Ticaret Yasası (Fair Trading Act 1999) uyarınca dinlenilmesini talep edebilir, fakat bu yasa altında kendilerine sunulan koruyucu haklar 1997 Tarihli Konut Kiracılığı Yasası altında kiracılara sunulan haklar kadar kapsamlı değildir.

Bilgi temin etmek

Bir çok durum 1997 Tarihli Konut Kiracılığı Yasası tarafından kapsanmadığı için Kiracılar Derneği paylaşılan konutlara ilişkin anlaşmazlık durumlarında bilgi verememektedir, ve kiracılar arasında taraf tutamamaktadır. Anlaşmazlıkların çözümlenebilmesine dair izlenebilecek yollardan biri ☎ (03) 9603 8370 ya da ☎ 1800 658 528 (ücretsiz) nolu telefonlardan Anlaşmazlık Çözümleme Merkezini (Dispute Settlement Centre) arayarak yardım istemektir. Ancak anlaşmazlığa taraf olan kişilerin ikisi de bu kuruma danışmayı kabul etmelidir.

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