

Kiracılığı başlatmak

Kira sözleşmeleri

Bir kira sözleşmesi (kontrat) yazılı olabilir veya sözlü olabilir. Sabit vadeli olabilir (örneğin 6 veya 12 aylık) ya da periyodik (aydan aya uzatılan) olabilir.

Ev sahibinin sizi tahliye ettirmesini güç kıldığı için sabit vadeli sözleşmeler daha güvenlidir, ancak belirtilen vadenin son tarihinden önce çıkmak istediğiniz takdirde pahalı olabilir. (Daha fazla bilgi için **Breaking a lease (Kira sözleşmesini feshetmek)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız.) Sadece kira sözleşmesinde belirtilen vadenin sonuna kadar konutta kalmak istediğinizden emin olduğunuz durumlarda sabit vadeli bir sözleşme imzalayınız.

➔ Ödeme yapmadan ve konuta taşınmadan önce, konutun iyi durumda olduğundan emin olunuz. Konuta taşınmadan önce, ev sahibi gerekli onarımları veya düzeltmeleri yapmayı kabul ederse (örneğin ısıtıcı takmak gibi), bunun kira sözleşmesine ilave edilmesini veya bu sözü yazılı olarak size verilmesini sağlayınız.

Yazılı bir kira sözleşmesi varsa, imzalamadan önce size bir kopyası verilmelidir. Gerekirse, imzalamadan önce bir avukata danışınız, özellikle sözleşmeye 'ek şartlar' ilave edilmişse. İmzaladığınız günden itibaren 14 gün için size sözleşmenin bir kopyası verilmelidir.

Konut Durum Raporu ve başka belgeler

Kiracılığınızın başında ev sahibi size aşağıdaki belgeleri vermelidir:

- > hak ve görevler bildirisi (a Statement of Rights and Duties (Victoria Tüketici İşleri - Consumer Affairs Victoria şubesinden temin edebilirsiniz)
- > ev sahibi veya emlakçı tarafından imzalanmış ve (kapora ödemişseniz) tamamlanmış Durum Raporunun iki nüshası
- > ev sahibi veya emlakçı'nın tam adı, adresi, telefon ve faks numaraları (emlakçı yoksa)
- > acil tamiratlar için arayabileceğiniz bir telefon numarası (eğer emlakçı yoksa)
- > emlakçının acil tamiratları onaylamasına yetki veren bir beyanname (ev sahibinin emlakçısı var ise), tamirat masrafları açısından onaylayabildikleri maksimum miktar, acil tamiratlar için emlakçının telefon veya faks numaraları

Konut Durum Raporu taşıdığınız zamandaki konutun durumu (hem iç durumu hem dış durumu) hakkında kesin delil olabilir. Bu rapor kiracılığınızın sonunda hasar veya temizlik masrafları için talep edilebilecek tazminata karşı destek olarak kullanılabilir. Herhangi bir sorunu (örneğin halı üzerinde lekeler gibi) raporun her iki kopyasının üzerine mutlaka yazınız. Eğer formun üzerinde yeterli yer yoksa, ilgili bölüme 'ilişiğe bakınız' yazınız ve ayrı bir kağıt ilishtiriniz. Formu tamamladığınızda imzalayınız ve bir kopyasını (üç iş günü içinde) ev sahibine iletiniz ve diğer kopyasını da güvenli bir yerde tutunuz.

➔ Kiralık bir konutu inceleme ve kiralamak üzere başvuruda bulunmak ile ilgili bilgi için **Applying for a private rental property (Kiralık bir konut için başvurmak)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız.

Kira ve güvence parası (bond)

Haftalık kiranız \$350 veya daha az ise, sizden en fazla bir aylık kira peşinen artı en fazla bir aylık kira bedeli değerinde de güvence parası istenebilir. Eğer kiranızı haftalık olarak ödüyorsanız, sizden sadece 2 haftalık kirayı peşinen ödemeniz istenebilir.

Eğer kiranız haftada \$350 fazla ise, peşinen ödemeniz gereken güvence parası veya kira için maksimum bir miktar yoktur. Eğer kira sözleşmeniz konutun ev sahibin temel ikametgah yeri olduğunu ve kira süresi son erdiğinde ev sahibinin konuta geri taşınacağını yazıyorsa, güvence parasının maksimum limiti bulunmamaktadır.

Emlakçıların kira ödeme kartının ilk çıkartıldığında sizden para alması veya kira ödemeleri için direkt hesabınızdan kesilmesi için işlem parası alması yasalara aykırıdır.

Daha fazla bilgi için **Complaints about landlords and real estate agents (Ev sahipleri ve emlakçılarla ilgili şikayetler)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız.

devamı arka sayfada...

Kiranızı şahsen ödüyorsanız, size heme bir makbuz verilmelidir. Eğer kiranızı ödemek için başka bir yöntem kullanıyorsanız ve ödemeyi yaptığınızda bir makbuz isterseniz, 5 iş günü içinde size bir makbuz verilmelidir. O aşamada makbuz istemeseniz bile, ödemeyi yaptığınız tarihten itibaren 12 ay içerisinde isteme hakkına sahipsiniz.

Çoğu durumlarda, sizden hem güvence parası hem de garanti istenemez. Eğer istenirse, bilgi almak için Kiracılar Derneğini (Tenants Union) arayınız.

Güvence paranızı ödediğinizde, ev sahibi veya emlakçı Güvence Parası Yatırma formu doldurmalı ve imzalamanız için size vermelidir. Formu ve ödemiş olduğunuz güvence parasını 10 iş günü içerisinde Konut Kiracılığı Güvence Parası Kurumuna (Residential Tenancies Bond Authority) iletmelidirler. Bond Authority paranın ellerine geçtiği tarihten itibaren 15 iş günü içinde size makbuz göndermelidir. Daha fazla bilgi için **Bonds (Güvence Parası)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız.

➡ 6 ayda bir defadan daha fazla kira artışı yapılamaz. Daha fazla bilgi için **Rent increases (Kira Artışları)** bilgi broşürüne bakınız.

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