

# Konutu boşaltmak istediğinizde

## Sabit vadeli kira sözleşmeniz olmadığı durumlarda

Sabit vadeli bir kira sözleşmeniz yoksa (örneğin 12 ay gibi) veya sözleşmeniz sona ermek üzereyse, Konutu Boşaltma Niyetinizi (Notice of Intention to Vacate) yazılı olarak 28 gün vadeyle bildirmeniz gerekmektedir.

Konutu Boşaltma Niyeti ev sahibi ev sahibine yazacağınız, konutu boşaltmayı düşündüğünüz tarihi bildiren basit bir mektuptur. Bu tarih mektubunuzun ev sahibine ulaştığı günden itibaren 28 gün vadeli olmalıdır. Buna göre, eğer bildiriye bizzat iletmek yerine posta ile ulaştırırsanız, ev sahibinin eline geçmesi için ek olarak 2 is gününü hesaba katmanız gerekecektir. Bildirinin bir kopyasını tutunuz ve gönderdiğiniz tarihi tespit edebilmemiz için taahhütlü postayla gönderiniz (satış fişini saklayınız).

28 gün dolmadan konutu boşaltmayı düşünüyorsanız, mümkünse konutun başkasına kiralanabilmesi için, ev sahibini bilgilendirip anahtarı teslim etmelisiniz. 28 gün vade dolmadan başka bir kiracı bulunabildiği takdirde, kiracının konuta taşındığı günden itibaren geçerli olan kira bedelini ödemekle yükümlü olursunuz.

Bazı koşullarda konutu boşaltma niyetinizi sadece 14 gün öncesinden bildirmeniz gerekmektedir. Bu aşağıdaki durumlarda geçerlidir:

- > ev sahibi size 120 gün vadeli Konutu Boşaltma Duyurusu verdi (daha önce 90 gün)
- > ev sahibi size 60 gün vadeli Konutu Boşaltma Duyurusu verdi
- > Devlet konutu kiracısıysanız ve artık hak kazanma kriterlerine sahip olmadığınız için 90 gün vadeli Konutu Boşaltma Duyurusu almışsanız
- > kiraladığınız konutta size sağlanamayacak olan özel veya kişisel bakıma ihtiyacınız varsa
- > size tahsis edilen bir devlet konutuna ilişkin yazılı bir teklif almışsanız
- > geçici olarak acilen barınacak bir yere ihtiyacınız varsa

## Sabit vadeli kira sözleşmeniz olduğu durumlarda

Sabit vadeli kira sözleşmeniz sona ermek üzereyse, (solda da açıklanmış olduğu gibi) 14 veya 28 gün öncesinden yazılı olarak çıkacağınızı bildirebilirsiniz. Sabit vadenizin dolduğu gün konutu boşaltmayı düşünüyorsanız, yine de bunu yazılı olarak bildirmeniz gerekmektedir. Bunun nedeni, sabit vadeli bir kira sözleşmesi sona erdiğinde, siz veya ev sahibi boşaltma bildirisinde bulunana dek sözleşme (örneğin aydan aya uzatılan) periyodik bir sözleşme olarak otomatik olarak devam eder.

Kiracılığınızın son günü olarak belirlediğiniz tarih **sabit vadenizin son gününden daha önce gelen bir tarih olamaz**. Ev sahibi size sabit vadenin son günü sona eren bir Konutu Boşaltma Duyurusu vermiş olsa bile bu kural geçerlidir.

Sabit bir kira sözleşmeniz var ve son tarihinden daha önce çıkmak istiyorsanız, sözleşmeyi feshetme masrafları ödemek zorunda kalabilirsiniz (Daha fazla bilgi için **Breaking a lease (Sözleşmeyi feshetmek)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız).

## Ev sahibi yasaları ihlal etmişse

Ev sahibiniz veya emlakçı 1997 tarihli *Konut Kiracılığı Yasası (Residential Tenancies Act 1997)* dahilinde görevini yerine getirmemişse, sözleşmeyi feshettiğiniz durumda ödememiz gereken bedeli ödeme yükümlülüğü olmaksızın kiracılığınızı erken bitirme şansına sahip olabilirsiniz. Bu ev sahibinin aşağıdaki maddeleri yerine getirmediği durumlarda söz konusu olmaktadır:

- > konuta taşınmanız gereken gün konutun boş olmasını ve makul ölçüde temiz olmasını sağlamamışsa
- > konutu 'huzur içinde kullanmanıza' olanak sağlamıyorsa
- > konutun gerekli tamiri yapmıyorsa
- > kapılara kilit takmıyorsa veya kilit değiştirildiğinde size anahtar vermıyorsa
- > hatalı bir su aletini A-dereceli bir aletle değiştirmıyorsa

➔ Tamiratlar için ayrı bir işlem söz konusudur. Daha fazla bilgi için **Repairs (Tamiratlar)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız veya bilgi almak için Kiracılar Derneğini (Tenants Union) arayınız.

Ev sahibi bu sorumluluklarının herhangi birini yerine getirmezse, onlara **Görevi İhmal Uyarısı (Breach of Duty Notice)** gönderebilirsiniz. Bu uyarı ev sahibine, söz konusu olan sorunu 14 gün içinde tamir etmek zorunda olduğunu (ve uygunsa tazminat ödemesi gerektiğini) bildirir. Daha fazla bilgi için bilgi broşürüne bakınız.

Görevi İhmal Uyarısı almış olmasına rağmen ev sahibi sorunu çözmezse, İtaat Kararı (Compliance Order) çıkarttırmak için Victoria Kamu ve İdarı Mahkemesine (Victorian Civil and Administrative Tribunal) başvurabilirsiniz. Ev sahibi Mahkemenin kararını

devamı arka sayfada...

yerine getirmemezse, kendilerine 14 gün vadeli Konutu Boşaltma Niyeti gönderebilirsiniz. Bu bildiriye taahhütlü posta ile gönderip (ellerine ulaşması için 2 iş gününü hesaba katarak) bildirinin ve posta fişinin bir kopyasını saklamalısınız.

Daha önce aynı sorumluluğu ihlal ettiğinden dolayı iki kez Görevi İhmal Uyarısı göndermişseniz ve ev sahibi o sorumluluğunu üçüncü bir kez ihmal ederse, kendilerine 14 gün vadeli Konutu Boşaltma Niyeti bildirisi gönderebilirsiniz. Göndermiş olduğunuz tüm Görevi İhmal Uyarılarının bir kopyalarıyla birlikte yapılan ihmalkarlıkların var olan delillerini de saklayınız. Daha fazla bilgi için **Breach of Duty (Görevi İhmal)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız.

## Bina ikamet etmek için sağlıklı ise

Kiraladığınız konut içinde ikamet etmek için güvensiz veya sağlıklı ise, derhal geçerli olan bir Konutu Boşaltma Niyeti verebilirsiniz. Ev sahibi talebinize itiraz ederse, duruşma için Mahkemeye başvurmanız ve konutun ikamet etmek için sağlıklı olduğunun delilini sunmanız gerekecektir. Bilgi için Kiracılar Derneğini arayınız.

## Son kira ödemenizi yaparken

Konutu boşaltacağınıza dair bildirimde bulunmanız için kira ödeme tarihinin gelmesini beklemek zorunda değilsiniz. Konutu bir kira döneminin ortasında bırakmak isterseniz, kaç günlük kira borcunuz olduğunu hesaplayarak, son kira ödemesi için hesapladığınız miktarı ödeyebilirsiniz. Örneğin, bir kira döneminin ortasında 28 günlük bildirimde bulunursanız, sadece yaklaşık 2 haftalık kira ödemek durumunda olursunuz. Doğru miktarı hesaplamak için, günlük kira bedelini hesaplayın (aylık kiranız çarpı 12, ve elde edilen rakamı 365'e bölünüz) ve bu miktarı konutta kalmaya devam edeceğiniz gün sayısı ile çarpınız.

➔ Ev sahibinizin raporayı kira yerine kullanabileceğini gerekçe göstererek kiranızı ödemeyi reddetmeniz yasalara aykırıdır.

Konutu boşaltıp anahtarları teslim ettiğinizde kiracılığınız sona erer. Çıktığınız gün anahtarları mutlaka teslim ediniz çünkü onları teslim edene kadar konuttan halen sorumlu olursunuz (bundan dolayı kira ödeme yükümlülüğü taşırırsınız). Daha fazla bilgi için **Ending a tenancy (Kiracılığı Feshetme)** başlıklı bilgi broşürüne bakınız.

## Konutu boşaltmak konusunda fikrinizi değiştirirseniz

Konutu Boşaltma Niyetinize dair verdiğiniz bildiriye iptal etmek isterseniz, bunu yazılı olarak yapmalısınız ve ev sahibi ya da emlakçı tarafından imzalatmalısınız. İptal etme talebinizi reddedebilirler. Ev sahibi veya emlakçı şayet imzalarsa, yeni kiracı bulmak için ödemiş oldukları reklam parası gibi masraflarını karşılamak zorunda kalabilirsiniz.

Konutu Boşaltma Niyeti Bildirisi verirseniz ve bu bildirinin üzerinde belirtmiş olduğunuz tarihte konutu boşaltmazsanız, ev sahibi Victoria Kamu ve İdari Mahkemesine başvurarak Konutu Teslim Kararı isteyebilir ve bu tahliye edilmeniz şeklinde neticelenebilir. Bilgi için Kiracılar Derneğini arayınız.

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