

Kira Kontratının Feshi

Sabit süreli bir kira sözleşmeniz (kontrat) varsa ve sabit sürenin bitmesinden önce kiralık konuttan taşınmak istiyorsanız, kontratınızı aşağıda belirtilen yollardan biriyle feshedebilirsiniz. Kira kontratını bozarken dikkatli olunuz, çünkü bazı fesih şekilleri masraflı olabilir.

Karşılıklı anlaşarak

Her türlü kira sözleşmesi, ev sahibi ve kiracının 'karşılıklı anlaşmasıyla' sonlandırılabilir. Kontratı sona erdirmeye anlaşmasını yazılı olarak yapmanızı ve anlaşmada, kontratın feshinden dolayı her hangi bir ek masraf ve tazminattan sorumlu tutulmayacağınızın belirtilmesini önemle tavsiye ederiz. Siz ve ev sahibi veya emlakçı sözleşmeyi imzalamalısınız. Bu sözleşmesinin bir kopyasını mutlaka alınız.

Ev sahibinin ihlalinde

Ev sahibiniz, 1997 Konut Kiralama Yasası (*Residential Tenancies Act 1997*) kapsamında bulunan bir kuralı ihlal ederse, kira kontratınızın süresini erken sonlandırabilirsiniz. Bu durum, ev sahibinin aşağıdakilerden birisini yapması halinde uygulanır:

- > konuta taşınacağınızda, konutu makul bir şekilde temiz ve boş bir şekilde teslim etmemişse
- > konutu 'huzur içinde kullanmanıza' olanak sağlamamışsa
- > konutu iyi bir durumda muhafaza etmiyorsa
- > dış kapıların ve pencerelerin güvenliğini sağlayan kilitleri temin etmiyorsa veya kilit değişiminden sonra size yeni anahtar vermiyorsa
- > Su kullanan bir cihazı, arızalandığında, A enerji sınıfı bir cihazla değiştirmiyorsa

Ev sahibinin yukarıda sayılan sorumluluk ihlallerinden birini yapması nedeniyle, kira kontratınızı süresi dolmadan önce sona erdirmek isterseniz, izlemeniz gerek bir kaç adım bulunmaktadır.

1. İlk adım, ev sahibinize, söz konusu problemi 14 gün içinde çözmesi gerektiğini (uygunsa, size tazminat ödemesini talep eden) bildiren Sorumluluğu İhlal Uyarısı (Breach of Duty Notice) göndermek olacaktır.
2. Ev sahibi gerekeni yapmadığı takdirde, İsteğe İtaat Kararı (Compliance Order) çıkartmak için Victoria Sivil ve İdari Davalar Kuruluna (Victorian Civil and Administrative Tribunal) başvurabilirsiniz.
3. Ev sahibi İsteğe İtaat Kararına (Compliance Order) uymazsa, kendisine 14 günlük bir Konuttan Çıkma İsteği Uyarısı (Notice of Intention to Vacate) gönderebilirsiniz.

4. Aynı ihlalden dolayı ev sahibine daha önce iki defa Sorumluluğu İhlal Uyarısı gönderdiyseniz ve ev sahibi üçüncü kez o ihlali yapıyorsa, yine 14 günlük bir Konuttan Çıkma İsteği Uyarısı gönderebilirsiniz.

Daha fazla bilgi için Kiracılar Derneği'yle (Tenants Union) iletişim kurunuz veya Konuttan çıkmak istediğinizde ve Ev sahibinize bir **Sorumluluk İhlal Uyarısı (Breach of Duty Notice) Verme** bilgi broşürlerine bakınız.

Devretme

Kontratınızı feshetmek yerine, kira sözleşmenizi başka bir kiracıya 'devretmek' veya transfer etmek sizin için daha kolay olabilir. Ancak, bu her zaman en kolay seçenek değildir, çünkü ev sahibinin rızasını almanız, kira sözleşmesindeki bilgileri yenilemeniz ve diğer kiracı için sorumlu tutulmamanız için depozitoyu (Bond) yeni kiracı adına geçirmeniz gerekecektir. Aynı zamanda, ev sahibi, yazılı devrin hazırlanması için sizden makul bir miktarda ücret talep edecektir, fakat yeni kiracılarla yapılan sözleşmenin masraflarını sizden talep edemez. Daha fazla bilgi için **Devir ve üçüncü bir kişiye kiralama (Assignment and sub-letting)** bilgi broşürlerine bakınız.

Geçim Sıkıntısı

Beklenmedik bir şeyin meydana gelmesi nedeniyle, kira kontratının sonuna kadar beklemeniz ciddi geçim sıkıntısına neden olarsa, Victoria Sivil ve İdari İşler Kuruluna (Victorian Civil and Administrative Tribunal) kontrat süresini kısaltması ve kira kontratını sona erdirmesi için başvurabilirsiniz. Kuruldan davanıza bir an önce bakılmasını istemelisiniz. Duruşma gününe kadar kiranızı normal bir şekilde ödemeye devam etmelisiniz. Geçim sıkıntısından dolayı böyle bir başvuruda bulunacaksanız, bu başvuruyu mutlaka konuttan taşınmadan önce yapmalısınız.

Geçim sıkıntısından dolayı başvuru yapmak için, kurula aşağıdaki hususları ispatlamalısınız:

- > durumunuzda beklenmedik bir gelişme meydana geldiğini (örneğin, işinizi kaybetme gibi) ve kiracılık devam ederse aşırı derecede geçim sıkıntısı yaşayacağınızı ve;
- > kira kontratı sonlandırılmadığı takdirde, sizin yaşayacağınız geçim sıkıntısının, ev sahibinin kontratın sonlandırılması durumunda yaşayacağı geçim sıkıntısından daha fazla olacağını

devamı arka sayfada...



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

Geçim sıkıntısından dolayı kontratı feshetseniz bile, ev sahibine belirli bir tazminat ödemeniz gerekebilir. Aşağıda yer alan 'Masraflar' bölümüne bakınız.

Geçim sıkıntısı ve aile içi şiddet

Bir aile içi şiddet müdahale kararından dolayı 'koruma altındaki bir kişiyeniz' ve kendinizi ve çocuklarınızı korumak için taşınmanız gerekiyorsa, kira kontratının süresinin kısaltılması ve kontratı geçim sıkıntısı nedeniyle sona erdirmek için mahkemeye başvurabilirsiniz.

Aile içi şiddeti kararından dolayı, kiraladığınız bir konuta yaklaşmanız yasaklanmışsa, gene aynı şekilde kira kontrat süresinin azaltılması ve geçim sıkıntısından dolayı kontratınızı erken sonlandırmak için mahkemeye başvurabilirsiniz

Konutu boşaltma

Kontratınızı vadesinden önce sona erdirmek için faydalanabileceğiniz bu yöntemlerden hiç biri durumunuza uymuyorsa, sabit süreli kira kontratınızı, konutu boşaltarak sonlandırabilirsiniz. Bu, genellikle ev sahibine kiralık konutu boşaltacağınız dair bir bildiri (Konutu Boşaltma İsteği Uyarısı -Notice of Intention to Vacate) vererek ve taşındığınız zaman anahtarları geri teslim ederek yapılır.

Masraflar

Geçim sıkıntısından dolayı veya konutu boşaltarak yapılan kontrat feshetmeleri masraflı olabilir. Ev sahibi, kontratınızı feshetmenizden dolayı gördüğü makul masrafları sizden talep edebilir.

Sorumlu tutulabileceğiniz masraflar:

- > yeniden kiraya verme ücreti (genellikle bir veya iki haftalık kira). Bu ücret, emlakçının ev sahibinden aldığı ücret kadar olmalıdır. Bu yüzden faturanın bir kopyasını istemek iyi bir fikirdir.
- > ilan verme masrafları
- > yeni kiracı taşınana kadar veya sabit süreli kira kontratının son tarihine kadar alınacak kira bedeli (hangisi ilk önce gerçekleşirse)

➔ Ev sahibi veya emlakçı size, sadece tekrardan kiraya verme masrafının bir kısmını ödemeniz gerektiğini söyleyebilir. Diğer bir deyişle sadece son kira ödediğiniz tarih ile kontratın bitmesine kadar ki dönem için yeniden kiralama ücretini ödemeniz gerekir. Örneğin, 12 ay süreli bir kira sözleşmesinin 7. ayında ayrılırsanız, geriye sadece toplam sürenin %40 kadar bir kısmı kalır. Dolayısıyla, tekrardan kiraya verme masrafının sadece %40'lık kısmını ödemeniz gerekir.

Masrafların yönetimi

Kontratınızı feshetmek istiyorsanız, olabildiğince erkenden yazılı bildiri vermeniz gerekir (bildirinin bir kopyasını muhafaza ediniz). Mektupta tam olarak, ayrılacağınız kesin günü belirtmeniz ve ev sahibinin ve emlakçının yeni bir kiracı bulması gerektiğini belirtmelisiniz. Ev sahibinin yeni kiracı bulmak için gereken adımları en kısa zamanda atması gerekmektedir. Yeni bir kiracı bulmaya ne kadar yardımcı olursanız (örneğin konutu ilgilenen kiracılara göstererek veya kiralık ilanını kendiniz hazırlamanız gibi) masraflar için yapmanız gereken ücret o kadar azalacaktır.

➔ Kirayı yalnızca konutu boşaltacağınız güne kadar ödemelisiniz. Yeni kiracılar taşındığında ise ev sahibine sadece kaybettiği kira bedellerini ödersiniz.

Siz, boşaltma bildiri yazısını verdikten sonra, ev sahibinin ve emlakçının konutu tekrardan kiraya vermek için gereken adımları atıp atmadığından emin olunuz ve yeni kiracının konuta taşındığı günü öğreniniz. Ev sahibi, kira kaybını en aza indirmekle sorumludur; bu yüzden ev sahibi, yeni kiracı bulmayı zorlaştırıyorsa (örneğin kiraya zam yapmışsa) veya kiracı bulma konusunda bir çaba göstermiyorsa, siz de tazminat miktarının hepsini ödememeniz gerektiğini söyleyerek itiraz edebilirsiniz.

➔ Büyük gazetelerin, Kiralık Konutlar (Properties to Let) bölümlerini ve emlakçıların Kiralık Konut Listelerine (Rental Listing) bakınız. İnternet erişiminiz varsa, aynı zamanda emlakçının internet sayfasına da bakabilirsiniz. Sizin çıkacağınız konut için kiralık ilanı verilmemişse veya verilen ilanda kiranın bedeli daha yüksekse, bunu ev sahibinin kira kaybını en aza indirmek için gerekli gayreti göstermediğinin delili olarak saklayınız.

Ev sahibinin iddia ettiği masrafların makul miktarda olmadığını düşünüyorsanız, ödemeyi kabul etmeyiniz. O zaman ev sahibi sizin depozitonuzu tutmak için dava açmak zorunda kalacak veya tazminat için Victoria Sivil ve İdari Davalar Mahkemesi'ne (Victorian Civil and Administrative Tribunal) başvuracaktır. Ev sahibi bu durumda bu başvuruyu size mutlaka bildirmelidir. Size de mahkemeye kendi görüşünüzü anlatma imkanı verilecektir. Daha fazla bilgi için **Tazminat Talebine karşı savunma** ve **Depozito (Bond)** broşürlerine bakınız.

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