

Kira zamları

Ev sahibiniz kira anlaşmanız (bazen kontrat diye adlandırılır) süresi içerisinde kiranıza zam yapmak istiyorsa, size uygun bir bildiri vermek zorundadır. Kiraya ne zaman ve ne kadar zam yapılacağı konusunda bir takım kısıtlamalar vardır.

Sözleşmenin yazılı bölümünde açıkça belirtilmediği sürece, sabit süreli kira sözleşmesi boyunca kiraya zam yapılamaz. Maalesef bu madde standart bir emlakçı kira sözleşmesinde genelde yer almaktadır. Bu yüzden imzalamadan önce anlaşmayı dikkatlice okumanız önemlidir. Bu maddeyi kabul etmiyorsanız, üzerini karalayarak sözleşmeden çıkartabilirsiniz. Ancak, ev sahibi veya emlakçı bu maddenin sözleşmeye dahil edilmesi konusunda ısrar edebilirler.

Kira zammı bildirisi

6 ay içinde bir kereden fazla kiraz zammı yapılamaz. Bu durum, periyodik (örneğin aydan aya) kira sözleşmelerinde ve sözleşmenin, sabit süre boyunca bir kira zammına olanak sağladığı sabit süreli kira sözleşmelerinde de geçerlidir (sabit süreli kira sözleşmenizde; 6 aylık bir dönem için birden fazla kira zammı yapılabilir şeklinde bir madde varsa, bu madde geçerlidir).

Ev sahibi kira zammı olacağını size yazılı olarak 60 gün önceden bildirmeli ve bunu yaparken de uygun formu kullanmalıdır. Bildiri posta yoluyla gönderilecekse, bildirinin size ulaşması için fazladan 2 iş gününün gerektiğini hesaba katmalısınız.

Bildiri sadece tek bir kira zammı için geçerli olabilir ve zammın aşırı miktarda olduğunu düşünüyorsanız, bildiride zammın incelenmesi için Victoria Tüketici İşleri'ne (Consumer Affairs Victoria) başvurmaya hakkınızın olduğu da belirtilmelidir.

Kira zammı bildirisi bu belirtilen koşulları yerine getirmediği sürece geçersizdir ve dolayısıyla zam yapılan tutarı ödeme zorunluluğunuz yoktur. Kira zammı bildirisi verilmişse size ve bunun geçersiz olduğunu düşünüyorsanız bilgi için Tenants Union'la irtibat kurunuz.

Kira zammına itiraz etmek

Kira zammının çok yüksek olduğunu düşünüyorsanız Victoria Tüketici İşlerinden (Consumer Affairs Victoria) bir denetmenin size gelip evi incelemesini ve zammın uygun olup olmadığı konusunda bir değerlendirme yapmasını talep edebilirsiniz. Bu isteğinizi bildiriye aldıktan sonraki 30 gün içinde yapmalısınız.

Bu isteğinizi aşağıdaki adrese gönderiniz.

The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123
Melbourne VIC 3001

Evinize gelen denetmen (inspector) evinizin, evdeki araç gereçlerin ve diğer ilgili servislerin durumuna bakarak bildiride teklif edilen kira bedelini o bölgedeki benzer konumdaki evlerin kira bedelleriyle karşılaştırır. Bu denetlemede kira zammının gereğinden fazla olduğunu destekleyen her bir unsuru göstermelisiniz. Bunlar, evin durumu, evin bulunduğu çevre ve ev sahibinden ziyade sizin tarafınızdan sağlanan bir takım araç gereçleri ve servisleri içermektedir.

Denetmen kiranın fazla olduğunu düşünmüyorsa o zaman denetmenin rapor yazıp yazmaması gerektiğini göz önüne almanız gerekir. Ev sahibinin de bu raporun bir kopyasını almaya hakkının olduğunu ve raporda kiranızın daha fazla olması gerektiği önerilirse, gelecekte ev sahibinin kiranıza zam yapma isteğinin daha fazla olabileceğini göz önüne alınız.

Denetmen kiranızın fazla olduğunu düşünürse genelde ev sahibiyle veya emlakçıyla daha adil bir kira üzerinde görüşmeye çalışacaktır.

Denetmen kiranızın fazla olduğunu düşünürse ve daha adil bir kira üzerinde anlaşma sağlayamıyorsa, size yazılı bir rapor sunması gerekecektir. Bu rapor elinize geçer geçmez, Victoria Kamu ve İdari Mahkemesi'ne (Victorian Civil and Administrative Tribunal) zammın yapılmaması yönünde başvuru yapabilirsiniz. Denetmenin raporunu almanızdan sonraki 30 gün içinde başvurunuzu yapmalısınız.

Mahkeme kira zammının fazla olduğunu düşünürse, zammın uygulanmaması veya daha az bir miktar zam yapılması yönünde bir karar alabilir. Aynı zamanda mahkeme, ev sahibinin zam yapmasını engelleyecek belirli bir periyodik süre (12 aya kadar) belirleyebilir. Ancak mahkeme bu kararları, teklif edilen zammın, kiranızı bölgedeki benzer evlerin kiralardan çok daha fazla olması durumunda çikartır.

devamı arka sayfada...



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

Eğer kira zammı mahkemedeki duruşmadan önce yürürlüğe girerse, mahkeme kararını açıklayana kadar zamlı kira tutarını ödemeniz gerekir. Karar sizin lehinize olursa, daha önceden ödemiş olduğunuz zam farklarının ev sahibi tarafından size ödenmesi için mahkeme karar çıkarır.

Araç gereç ve servislerde kısıtlamalara gidilmesi

Ev sahibi kiranızda bir indirim yapmadan evinizdeki servisleri veya araç gereçleri (örneğin ortak kullanıma açık bir çamaşır yıkama servisini kapatması) kısıtlama yoluna giderse, Victoria Tüketici İşlerinden (Consumer Affairs Victoria) kiranızda indirim yapılıp yapılmaması yönünde bir rapor talep edebilirsiniz. Bu rapor sizin lehinizse kiranın azaltılması için mahkemeye başvuru yapabilirsiniz.

Ev sahibinizle pazarlık

Teklif edilen kira zammı üzerinde ev sahibinizle veya emlakçınızla pazarlık yapmanız sizin için faydalıdır. Özellikle sabit ve güvenilir bir kiracıysanız veya zadece zam dolayısıyla taşınacaksanız, sizin kira zammınızı düşük tutmayı düşünebilirler.

Eğer bir denetmen raporu varsa bu raporu kullanarak ev sahibinizle anlaşmaya varabilirsiniz ve dolayısıyla sonrasında mahkemeye başvurmaya gerek kalmaz. Yapmış olduğunuz her bir anlaşmanın yazılı formda olmasına ve siz ve ev sahibi veya emlakçı tarafından imzalandığına emin olunuz.

Zammı ödemeyi reddederseniz

Ev sahibi veya emlakçı size geçerli bir kira zammı bildirisi vermişse ve sizde ödemeyi reddediyorsanız, gecikmiş kira borcunuz (biriken kira) ortaya çıkar. 14 günlük geciken bir kiranız olduğunda ev sahibiniz veya emlakçınız size 14 günlük bir Evi Tahliye Bildirisi (Notice to Vacate) verir ve ardından sizin evi boşaltmanız için mahkemeye başvurur. Mahkemede durumunuzu savunmak için size bir şans verilse bile yine de evden çıkarılmanız her zaman muhtemeldir. Daha fazla bilgi için **Gecikmiş kira borçlarında tahliyenin önlenmesi (Avoiding eviction for rent arrears)** broşürüne bakınız veya Tenants Union'la görüşünüz.

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