

Kiraya başlarken

Kira sözleşmeleri

Kira sözleşmesi (bazen kontrat olarak da adlandırılır) bazen yazılı bazen de sözlü olarak yapılabilir. Sabit süreli (örneğin 6 ya da 9 aylık gibi) veya periyodik (genelde aydan aya) olabilir.

Sabit vadeli sözleşmeler ev sahibinin sizi evden çıkartmasını zorlaştırdığı için daha güvenlidir fakat sabit vadenin süresi dolmadan ayrılmanız durumunda sizin için oldukça masraflı olabilir (daha fazla bilgi için **Kontratı feshetmek - Breaking a lease**) adlı broşüre bakınız. Sözleşmenin süresi boyunca kalacağınızdan eminseniz sabit süreli kira sözleşmesini tercih ediniz.

➔ Herhangi bir miktar para ödemedi ve eve taşınmadan önce evin durumundan memnun olduğunuzdan emin olunuz. Ev sahibi, siz eve taşınmadan önce tadilat yapmayı veya evin durumunu iyileştirmeyi kabul ediyorsa, bunun sözleşmeye dahil edileceğinden veya bununla ilgili olarak ev sahibinizden yazılı taahhüt alacağınızdan emin olunuz.

Eğer yazılı bir kira sözleşmesi varsa, siz imzalamadan önce bunun bir kopyası size verilmelidir. Gerekliyse, imzalamadan önce özellikle ilave edilen 'ek maddelerle' ilgili bilgiler ve tavsiyeler ediniz. İmzayı atmanızdan sonraki 14 gün içerisinde sözleşmenin bir kopyası size mutlaka verilmelidir.

Durum Raporu ve diğer belgeler

Kiracılığınızın başında ev sahibinin size vermesi gereken belgeler aşağıdaki gibidir.

- > Haklar ve Sorumluluklar Bildirisi (Statement of Rights and Duties, (Victoria Tüketici İşlerinden-Consumer Affairs Victoria temin edebilirsiniz.)
- > depozito verdiyseniz eğer; doldurulmuş ve ev sahibi veya emlakçı tarafından imzalanmış Durum Raporunun (Condition Report) iki kopyası.
- > ev sahibinin tam adı, adresi, telefonu ve faks numaraları ve ek olarak emlakçının acil tadilatları yapabilme yetkisinin olup olmadığına dair yazılı bir beyan
- > emlakçı acil tadilatlar konusunda yetkilendirilmişse; masraflar için harcayabilecekleri en fazla tutar ve emlakçının telefon veya faks numarası

Durum Raporu, eve taşındığınız zamandaki evin durumunu (hem iç hem dış) gösteren bir kesin kanıt olabilir. Bu rapor, sözleşmeniz sonunda, bir takım zararlar veya evi temizleme masrafları için talep edilebilecek depozito veya tazminata karşı size yardımcı olacaktır. Gördüğünüz her türlü problemi (örneğin, halıdaki lekeler) raporun her iki kopyasına not ettiğinizden emin olunuz. Formda yeteri kadar yer yoksa ilgili kısma 'eke bakınız' (see attached) diye yazarak ayrı bir kâğıt iliştiniz. Formu doldurduğunuzda, imzalayıp bir kopyasını ev sahibine veriniz ve diğer kopyayı güvenli bir yerde saklayınız. Durum Raporunu eve taşınmanızdan sonraki 3 gün içinde doldurup imzalayarak ev sahibine vermelisiniz.

➔ Kiralık bir evin incelenmesi ve kiralık bir eve başvurmayla ilgili daha fazla bilgi için **Kiralık bir eve başvurma (Applying for a private rental property)** adlı broşüre bakınız.

Kira ve Depozito (Bond)

Kiranız haftalık \$350 veya altında bir rakamsa, sizden en fazla bir aylık kira bedeli ve depozito olarak da ayrıca bir aylık kira bedeli peşin olarak istenebilir. Kiranız haftalık ödenecekse, sizden yalnızca 2 haftanın kirası peşin olarak önceden istenebilir.

Kiranız haftalık \$350'den fazlaysa, öncesinde peşin ödemeniz gereken depozitonuzda veya kiranızda maksimum bir tutar yaktur.

Kira sözleşmeniz, eğer konutun ev sahibinin esas ikametgâh yeri olduğunu belirtirse ve kontratınız bitiminde ev sahibiniz tekrardan taşınmak istiyorsa, bu durumda maksimum depozito limiti olmaz.

Emlakçıların (veya üçüncü taraf dahil başkalarının) ilk kira ödemesi kartı çıkartmak veya kira ödemeleri için direkt banka hesabı kurmak/kullanmak adına sizden para alması yasa dışıdır. Daha fazla bilgi için **Ev sahipleri ve emlakçılarla ilgili şikâyetler (Complaints about landlords and real estate agents)** broşürüne bakınız.

devamı arka sayfada...

Kiranızı elden veriyorsanız, ödediğiniz an size makbuz verilmelidir. Kiranızı ödemek için başka bir yolu kullanıyorsanız ve ödediğiniz anda makbuz istiyorsanız, size bu makbuz 5 iş günü içerisinde verilmelidir. O an makbuz istemeseniz bile, ödemeyi yaptığınız tarihten itibaren 12 ay içerisinde yapmış olduğunuz kira ödemelerinin kaydını isteyebilirsiniz. Bu kaydın bir kopyası, istemenizden sonraki 5 gün içinde size verilmelidir.

Bir çok durumda hem depozito vermeniz hem de kefil göstermeniz istenemez. İstendiği durumda Tenants Union'la irtibat kurarak bilgi alınız.

Depozitonuzu verdiğiniz zaman, ev sahibi veya emlakçı, Depozito Yatırma Formunu (Bond Lodgement) kendileri doldurup imzaladıktan sonra size verip imzalatmalıdırlar. Bu formu ve ödediğiniz depozitoyu Konut Kiracılığı Depozito Kurumuna (Residential Tenancies Bond Authority) 10 iş günü içerisinde vermelidirler. Depozito Kurumu bu belgeleri aldıktan sonraki 15 gün içinde size bir makbuz gönderecektir. Daha fazla bilgi için **Depozitolar (Bonds)** broşürüne bakınız.

➔ Size 6 ayda bir defadan fazla kira zammı bildirisi verilemez. Daha fazla bilgi için **Kira Zamları (Rent increases)** broşürüne bakınız.

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