

Sorumluluğu İhlal Uyarısı Alırsanız

Ev sahibiniz 1997 Konut Kiralama Yasası (*Residential Tenancies Act 1997*) kapsamındaki sorumluluklardan bir veya birkaçını yerine getirmediğinizi düşünüyorsa, size Sorumluluğu İhlal Uyarısı (Breach of Duty Notice) verebilir.

Kiracıların sorumlulukları nelerdir?

Aşağıda yer alan liste, bu yasaya göre bir kiracının sorumluluklarını göstermektedir. Bu sorumluluklar dahilinde kiracının yerine getirmesi gerekenler:

- > komşunuza sıkıntı vermemelisiniz, onun huzuruna, rahatına veya özel hayatına engel olmamalısınız
- > konutu temiz bir şekilde tutmalısınız
- > konuta veya diğer ortak kullanım alanlarına zarar vermemelisiniz
- > ev sahibinin izni olmadan evin her herhangi bir yerine sabit bir şey takmamalısınız (örneğin tablo asmak için kanca) veya evde değişiklik yapmamalısınız.
- > eve eğer bir takım eklemeler veya değişiklikler yapıldıysa taşınmadan önce evi eski orijinal haline getirmelisiniz.
- > dış kapıların ve pencerelerin kilidini değiştirdiğinizde veya yeni kilit taktığınızda anahtarını ev sahibine vermelisiniz
- > size uygun bir şekilde önceden bildirmişse, ev sahibinin eve girmesine müsaade etmelisiniz.

Sorumluluğu İhlal Uyarısı, sizin kiracı olarak bildiriye almanızdan sonraki 14 gün içinde 'sorumluluk ihlalinizi' durdurmanızı ve/veya tazminat ödemenizi belirten resmi bir bildiriye. Bildiriye belirtilenlere uymadığınız takdirde ev sahibi, bildiriye uymanız için Victoria Kamu ve İdari Mahkemesine (Victorian Civil and Administrative Tribunal) başvurabilir.

Sorumluluğu İhlal Uyarısında neler yer almalıdır?

Bir Sorumluluğu İhlal uyarısının geçerli olması için aşağıdaki şartlara uyması gerekmektedir.

- > ev sahibi, Yasa kapsamında hangi sorumluluk veya sorumlulukları ihlal ettiğinizi düşündüğünü belirtmeli
- > sorumluluğun ihlali neticesinde oluşan kayıp ve zararlarla ilgili detaylı bilgileri vermelidir
- > ihlali telafi etmeniz ve/veya tazminat ödemeniz gerektiğini belirtmeli

- > ihlali tekrarlamamanızı talep etmeli
- > ev sahibi, uyarıda istenilenleri yapmadığınızda, Victoria Kamu ve İdari Mahkemesinden (Victorian Civil and Administrative Tribunal) tazminat talebinde bulunacağını ve/veya talebe itaat kararı çıkartma başvurusunda bulunacağını belirtmeli
- > aynı sorumluluğu üçüncü kez ihlal ederseniz ev sahibinin size 14 günlük bir Evi Boşaltma Bildirisi verebileceğini ve size önceki iki olayla ilgili geçerli bir Sorumluluğu İhlal Uyarısı verilmiş olduğunu bildirmeli
- > bu uyarı size elden verilmeli veya eğer posta yoluyla gönderilecekse postanın size ulaşması için 2 iş gününün hesabına katılması gerekir
- > bu uyarı bildirisi sadece 1997 Konut Kiralama Yasası (*Residential Tenancies Act 1997*) kapsamındaki sorumlulukların ihlalinde kullanılabilir ve başka bir amaç için kullanılmamalıdır

➔ Sorumluluğun ihlali ve kira sözleşmesinin (kontratın) ihlali arasında farklılık vardır. Örneğin, evde hayvan beslemek kira sözleşmesinin ihlalidir ancak 1997 Konut Kiralama Yasası (*Residential Tenancies Act 1997*) kapsamındaki bir sorumluluğun ihlali değildir. Bir ev sahibi kira sözleşmesindeki bir maddeyi ihlal etmenizden ötürü size Sorumluluğu İhlal Uyarısı gönderemez fakat mahkemeye isteğe itaat kararı için başvuru yapabilirler

Tazminat ve İsteğe itaat (compliance) kararları

Ev sahibi Victoria Kamu ve İdari Mahkemesi'ne (Victorian Civil and Administrative Tribunal) tazminat talebi için ve/veya isteğe itaat uyarısı için başvurursa, yaptığı başvuru formunun bir kopyasını size göndermelidir. Daha sonra mahkemeden, üzerinde, zamanı, günü ve yeri yazan bir Duruşma Bildirisi alırsınız. Ev sahibinin tazminat talebine karşı çıkmak istiyorsanız, duruşmaya gitmeniz gerekecektir. Duruşmaya gitmezseniz, duruşma siz olmadan başlar ve bu durumda ev sahibinin sizin aleyhinizdeki iddiaları kabul edilebilir.

Duruşmada ev sahibinin iddialarına ve/veya tazminat talebinin azaltılmasına yönelik olarak kendinizi savunmanıza fırsat verilecektir.

devamı arka sayfada...



TENANTS UNION
of Victoria Ltd

Her ne kadar ev sahibi, sizin *1997 Konut Kiralama Yasası (Residential Tenancies Act 1997)* ihlal ettiğinizi mahkemeye kanıtlamak ve iddialarının doğru olduğu yönünde deliller sunmak zorunda ise de, siz de bir taraftan kendi savunmanız için hazırlanmalısınız (örneğin yanınızda fotoğraflar, şahitler veya şahit ifadeleri getirerek). Daha fazla bilgi için **Tazminat talebine karşı kendinizi savunmak (Defending a compensation claim)** ve **Victoria Kamu ve İdari Mahkemesi (The Victorian Civil and Administrative Tribunal)** broşürlerine bakınız veya Tenants Union'la irtibata geçiniz.

Evi Boşalt (Notice to Vacate) Bildirisi

Ev sahibi size, Sorumluluğu İhlal Uyarısı verdikten sonraki 14 gün içinde ihlal konusunu düzeltmediğinizi düşünürse, size ikinci bir uyarı daha gönderebilir ve/veya Victoria Kamu ve İdari Mahkemesine (Victorian Civil and Administrative Tribunal) isteğe itaat (compliance) kararı için başvurabilir. Mahkeme, ev sahibi lehine bir karar alırsa ve siz bu kararı yerine getirmezseniz, ev sahibi size 14 günlük bir Evi Boşaltma Bildirisi gönderebilir.

➔ Victoria Tüketici İşleri, (Consumer Affairs Victoria), mahkeme kararına uyulmamasından dolayı dava açabilir ve bu hem parasal hem de parasal olmayan kararlar için geçerlidir. Bu bilgilerin basıldığı tarih itibarıyla para cezası \$2442.80 ve ek olarak kararın yerine getirildiği zamana kadar günlük \$610.70'dir. Para cezası en fazla \$7328.40'a kadar artabilir.

Aynı sorumluluğu üçüncü kez ihlal ederseniz ve ilk iki ihlal gerekçesiyle size Sorumluluğu İhlal Uyarısı verilmişse, ev sahibi mahkemeye gitmeden de size 14 günlük bir Evi Boşaltma Bildirisi verebilir.

Ev sahibinize bir Sorumluluğu İhlal Uyarısı vermek

Kiracı olarak, ev sahibiniz *1997 Konut Kiralama Yasası (Residential Tenancies Act 1997)* kapsamındaki bir sorumluluğu ihlal etmişse, ev sahibinize bir Sorumluluğu İhlal Uyarısı (Breach of Duty Notice) verebilirsiniz. Daha fazla bilgi için **Ev sahibinize bir Sorumluluğu İhlal Uyarısı vermek (Giving your landlord a Breach of Duty Notice)** ve **Ev sahipleri ve emlakçılarla ilgili şikâyetler (Complaints about landlords and real estate agents)** broşürüne bakınız.

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