

“

# *Ev Kiralamak Kiracılar ve Ev Sahipleri için Rehber*

”

500 dolar ceza

Ev sahiplerinin ve acentelerin bu rehberi konuta taşınma günü veya öncesinde kiracıya vermesi gerekmektedir, aksi takdirde 500 dolara kadar cezaya maruz kalırlar.

“  
Consumer Affairs  
Victoria  
”



*Ev Kiralamak: kiracılar ve ev sahipleri için rehber*, Victoria Tüketici İşleri Müdürlüğü (Director of Consumer Affairs Victoria) tarafından onaylanmış olup, kiracıların ve ev sahiplerinin Kiracılık Sözleşmesi altında haklarını ve görevlerini özetlemektedir.

1997 *Konut Kiracılığı Yasası'nın* 66. maddesi gereğince, ev sahibinin bu rehberi konuta taşınma günü veya öncesinde kiracıya vermesi gerekmektedir.

### **Bu rehberden daha çok sayıda edinmek için**

Bu rehberi Victoria Tüketici İşleri'nin [www.consumer.vic.gov.au](http://www.consumer.vic.gov.au) sitesinden ya da 1300 55 81 81 numaralı telefondan edinebilirsiniz.

Bu rehberden beş taneden fazla edinmek isterseniz, (03) 9627 6574 numaraya faks göndererek ya da aşağıdaki adrese yazarak istek yapabilirsiniz.

Consumer Affairs Victoria  
GPO Box 123A  
Melbourne Vic 3001

### **Sorumluluğun Reddi:**

Bu rehber 1997 *Konut Kiracılığı Yasası'nın* ya da uzmanlarca verilen yasal tavsiyenin yerini alacak şekilde kullanılmamalıdır.

©Victoria Eyaleti Telif Hakkı 2004

Bu yayın telif hakkı ile korunmaktadır. Bu yayının hiç bir parçası 1968 *Copyright Yasası'nda* belirtilen yolların dışında, hiç bir şekilde çoğaltılamaz. Bu yayının herhangi bir malzemesini çoğaltma konusunda bilgi almak için Victoria Tüketici İşleri ile görüşünüz.

ISBN 0-9750813-0-6

Victoria Tüketici İşleri tarafından yayınlanmıştır,  
452 Flinders Street, Melbourne, Victoria, 3000.

Victoria Hükümeti tarafından onaylanmıştır,  
452 Flinders Street, Melbourne, Victoria, 3000.

McLaren Press tarafından basılmıştır,  
11-19 Lithgow Street, Abbotsford, Victoria, 3067



# *Ev Kiralamak Kiracılar ve Ev Sahipleri için Rehber*



## **Bu rehber kimler içindir**

Bu rehber kiracıların, ev sahiplerinin ve emlak acentelerinin Victoria konut kiracılığı yasalarına uymak için neler yapmaları gerektiğini açıklamaktadır. Yasanın kiracıları, ev sahiplerini ve emlak acentelerini kapsayan ana bölümü (*Residential Tenancies Act 1997 (the Act)*) 1997 *Konut Kiracılığı Yasası*'dır (Yasa).

Bu rehber Victoria Tüketici İşleri (Consumer Affairs Victoria) tarafından sağlanmakta olup, kira sözleşmesi altında ev sahiplerinin ve kiracıların birçok haklarını ve görevlerini özetlemektedir. Bununla birlikte bu rehber Yasanın ya da uzmanlarca verilen yasal tavsiyenin yerini alacak şekilde kullanılmamalıdır.

Bu rehberde 'konut' denildiğinde kiralanan ev (house), iki katlı daire (townhouse), apartman dairesi (flat), daire (unit) ya da apartman katı (apartment) olarak anlaşılmalıdır.

Tüketici ve konut kiracılığı sorunlarında tavsiye ve bilgi edinilecek yerler:

### **Consumer Affairs Victoria**

Level 2, 452 Flinders Street  
Melbourne Vic 3000

**Tel** 1300 55 81 81 (şehir içi konuşma ücretine)

**Faks** (03) 9627 6007

**Email** [consumer@justice.vic.gov.au](mailto:consumer@justice.vic.gov.au)

**Web sitesi** [www.consumer.vic.gov.au](http://www.consumer.vic.gov.au)

**TIS** 131 450

**NRS** 9620 1942

## İçindekiler

<b>GİRİŞ</b>	
Yararlı Kuruluşlar	iv
Cezalar	vi
Özel Yaşamın Korunması	vi
Kiracılar için faydalı bilgiler	vii
Ev sahipleri ve acenteler için faydalı bilgiler	viii
<b>BÖLÜM BİR Kiracılığın başlaması</b>	<b>1</b>
Kiracılık için başvuru	1
Çocuklu kiracılar	1
Kiracılık sözleşmesi	2
Bağlantı bilgileri	3
Kaparo (depozit) ve masraflar	4
Bond (Depozit)	4
Avans kira	6
Bond ve kira arasındaki fark	6
Garantiler	6
'Durum Raporu' (The Condition Report)	7
Konutun temizlenmesi ve boşaltılması	8
Su sayacı okumaları	8
Tesisatların bağlanması	8
<b>BÖLÜM İKİ Kiracılık sırasında</b>	<b>9</b>
Kiranın ödenmesi	9
Kira makbuzları	10
Su masrafı	10
Su tesisatının yenilenmesi	10
Diğer hizmet ve tesisat masrafları	11
Konutun bakımı	11
Konutun başkalarına devren kiralanması	12
Yeni kiracılar ya da yeni ev sahipleri	
veya emlak acenteleri	13
Onarımlar	13
Ev sahibinin veya emlak acentesinin	
konuta girmesi	15
Kira artışları	16
<b>BÖLÜM ÜÇ Kiracılığın sonlandırılması</b>	<b>17</b>
Kiracılık sözleşmesinin sonlandırma yolları	18
Ev sahibi ya da acente kiracılık	
sözleşmesini sonlandırmak isterse	19
Kiracılık sözleşmesini kiracının	
sonlandırmak istemesi	23
Uyarı için tanınması gereken en az sürenin	
hesaplanması	26
Kiracının eline 'Notice to Vacate' uyarısı	
geçtiğinde	27
Uyarı süresi dolduğunda kiracı hala	
taşınmamış ise	28
<b>BÖLÜM DÖRT Uyarı verdikten veya aldıktan</b>	<b>29</b>
sonra kiracılıktan ayrılma	29
Bond	29
Ev sahibi kiracıyı bulamıyorsa ve	
kira borcu kalmışsa	30
Konut Müdürlüğü (Director of Housing )	
tarafından sağlanan Bond'lar	30
Ev sahibinin bond üzerinde bir talebi olursa	31
Ev sahibinin tazminat talep etmesi	31
Su sayacındaki son okuma	31
Geride kalan eşyalar	32
Kiracının yeni adresini vermesi	34
<b>BÖLÜM BEŞ Kiracılıkla ilgili sorunların</b>	<b>35</b>
çözülmesi	35
VCAT'in kullanılması	36

## Yararlı Kuruluşlar

### Konut Kiracılığı Bond Dairesi (Residential Tenancies Bond Authority) (RTBA)

RTBA, bütün konut kiracılığı (Depozit-Güvence Parası) bond'larını ev sahipleri ve kiracıların kayıymı sıfatıyla tarafsız olarak saklar. RTBA, sadece ev sahipleri ve kiracıların üzerinde anlaştıkları veya Victoria Kamu ve İdari Uzlaştırma Mahkemesi (Victorian Civil and Administrative Tribunal) (VCAT) ya da mahkeme kararı uyarınca belirtilen bond'ları öder.

RTBA, Locked Bag No. 3040  
GPO Melbourne Vic 3001

**Tel** 1300 137 164 (şehir içi konuşma ücretine)

**Faks** (03) 9627 6277

**Email** rtba@justice.vic.gov.au

**Web Sitesi** www.rtba.vic.gov.au

### Victoria Kamu ve İdari Uzlaştırma Mahkemesi (Victorian Civil and Administrative Tribunal) (VCAT)

VCAT, Victoria Tüketici İşleri'nden bağımsız hareket eder. İşleyişi mahkemeye benzer ama daha az resmidir ve 1997 *Konut Kiracılığı Yasası'ndan* (Yasa) doğan uzlaşmazlıklar da dahil olmak üzere birçok alandaki konuları ele alır.

VCAT 55 King Street, Melbourne, Vic, 3000

**Tel** (03) 9628 9800

**Ücretsiz** 1800 133 055

**Faks** (03) 9628 9822

**Email** vcat@vcat.vic.gov.au

**Web Sitesi** www.vcat.vic.gov.au

**Posta Adresi** GPO Box 5408cc,  
Melbourne, Vic, 3001

### Victoria Eşit Fırsat Komisyonu (Equal Opportunity Commission Victoria) (EOCV)

EOCV eşit fırsat hakları ve yükümlülükleri konusunda tavsiye ve bilgi sağlamakta olup, tarafsız, gizliliğe saygılı ve ücretsiz uzlaştırma hizmetleriyle kişilerin yasa dışı ayrımcılık ya da taciz şikayetlerini çözüme ulaştırmalarında yardımcı olur.

EOCV, 3/380 Lonsdale Street,  
Melbourne, Vic, 3000

**Tavsiye Hattı** (03) 9281 7100

**Faks** (03) 9281 7171

**Ücretsiz hat** (kırsal bölgelerden) 1800 134 142

**TTY** (03) 9281 7110

**Email** eoc@vicnet.net.au

**Web sitesi** www.eoc.vic.gov.au

## Konut Dairesi (Office of Housing)

Konut Dairesi İnsani Hizmetler Bakanlığı'nın (Department of Human Services) bir bölümüdür. Konut Dairesi, Ödünç Bond Şeması ve toplum konutlarından yararlanma hakkı olan Victorialılara konut kiralama gibi bir takım hizmetler sağlamaktadır.

Konut Dairesi tarafından sağlanan yardımlar ve Ödünç Bond Şeması formları ile ilgili ayrıntılı bilgi edinmek için, yakınınızdaki bir Konut Dairesi şubesi ile bağlantıya geçiniz (Beyaz Sayfaların A-K sayısının Human Services, Housing Services başlığı altında yer alır) ya da kurumun [www.dhs.vic.gov.au/housing](http://www.dhs.vic.gov.au/housing) adresindeki web sitesini ziyaret ediniz.

## Victoria Emlak Enstitüsü (Real Estate Institute of Victoria) (REIV)

Victoria Emlak Enstitüsü, Victoria emlak acentelerini temsil eden en belirgin endüstri kurumudur.

REIV, 335 Camberwell Road,  
Camberwell, Vic, 3124

**Halk Danışma Servisi** (03) 9205 6677

**Faks** (03) 9205 6699

**Email** [reiv@reiv.com.au](mailto:reiv@reiv.com.au)

**Web sitesi** [www.reiv.com.au](http://www.reiv.com.au)

## Cezalar

Victoria Tüketici İşleri *1997 Konut Kiracılığı Yasası* (Yasa) bağlamındaki yükümlülüklerini yerine getirmeyen kiracıları, ev sahiplerini ve emlak acentelerini Sulh Mahkemesine götürebilir. Böyle durumlarda Sulh Mahkemesi ceza kararı çıkartabilir.

Bu rehberde bahsedilen cezalar, Sulh Mahkemesi tarafından verilebilecek en yüksek ceza miktarlarını gösterirler. Mahkeme bir ceza kararı çıkartırsa, bu ceza Konut Kiracılığı Fonu'na (Residential Tenancies Fund) ödenecektir.

## Özel Yaşamın Korunması

Ev sahibi ya da emlak acentesinin bir kiracının konutuna girmesine izin verilmesi Yasa tarafından kurallar ile açıkça belirlenmiş olup, 15. sayfada 'Ev sahibi ya da emlak acentesinin konuta girmesi' başlığı altında ele alınmıştır.

Ev sahibine ve emlak acentesine verdiğiniz kişisel bilgilerinizin (telefon numaranız veya doğum tarihiniz gibi) üçüncü şahıslara verilmesinin gerekli olduğu durumlarda özel yaşamın korunması yasası ile sınırlanabilmektedir. Kişisel bilgilerinizin kötüye kullanıldığını düşünüyorsanız 1300 55 81 81 numaralı telefondan Victoria Tüketici İşlerini (Consumer Affairs Victoria) ya da 1300 363 992 numaralı telefondan Federal Özel Yaşamın Korunması Komiserliğini arayarak tavsiye alınız.

## Kiracılar için faydalı bilgiler

Kiracıların form, resmi belgeler ve diğer kağıtlar gibi boş belgelerin altına imza atmamaları çok önemlidir.

Ev sahiplerine ve acentelara verilen bütün resmi duyurularda ev sahibinin adı yer almalıdır.

## Kiracılığın başlangıcında

- Kiracılıkla ilgili herhangi bir konu yeterince açık değilse uzman tavsiyesi alın.
- 'Konut Kiracılığı Sözleşmesi'ni (Residential Tenancy Agreement) okuyarak imzalayın ve bir kopyasını kendinizde tutun.
- Victoria'da konut kiralama konusundaki bu rehberi okuyun.
- Konutun her bakımdan emniyetli olduğundan emin olmak için özenle kontrol edin.
- Bond ödüyorsanız, 'Durum Raporu'nu (Condition Report) doldurup imzalayın ve bir kopyasını kendinizde tutun.
- Bond'u ev sahibine veya emlak acentesine ödeyin.
- 'Bond Yatırma' (Bond Lodgement) formunu doldurup imzalayın bir kopyasını kendinizde tutun.
- Bondu geri istemenizde kullanılacak olan RTBA makbuzunu saklayın.
- 'Konut Kiracılığı Sözleşmesi'nin bütün bölümlerine uyun.
- 1997 *Konut Kiracılığı Yasası* ile bağlantılı tüm yasal düzenlemelere uyun.
- Su kullanımı ve lağım boşaltılması ile ilgili sorumlulukları gözden geçirin.
- Ortaya çıkan bir sorunu çözmek için herhangi bir girişimde bulunmadan önce ev sahibinizle veya emlak acentenizle görüşmeniz en doğru yoldur.

## Kiracılığın bitiminde

- Evden çıkmayı planlıyorsanız gerekli süre öncesinden haber verin.
- Son kirayı ödeyin.
- Telefon, gaz ve elektriği kestirmek için ilgili kurumları arayın ve son faturaları ödeyin.
- Makul bir eskime ve yıpranma dışında konutu bulduğunuz gibi iyi bir koşulda ve durumda bırakın.
- Size ait her şeyi götürün.
- İleride çıkabilecek anlaşmazlıklara karşın 'Durum Raporu'nu saklayın.
- Bond ödemediyse, bondun geri ödenmesi ile ilgili ev sahibi ya da emlak acentesi ile anlaşın.
- Bond parasından düşülmesi için üzerinde anlaşılmış bir miktar varsa, bunu belirterek 'Bond İsteme' (Bond Claim) formunu doldurup imzalayın, bir kopyasını kendinizde tutun.
- Doldurulmuş 'Bond İsteme' formunun RTBA'ye gönderildiğinden emin olun.
- Bankanızdan RTBA'nın bond parasını hesabınıza yatırmış olduğunu kontrol edin.
- Ev sahibinize veya emlak acentenize, RTBA'ya ('Bond İsteme' formunun üzerinde) ve Australia Post'a yeni adresinizi bildirin.

### **Kiracılığın başlangıcında**

- 'Konut Kiracılığı Sözleşmesi'ni (Residential Tenancy Agreement) okuyarak imzalayın ve bir kopyasını kiracıya verip bir kopyasını da kendinizde tutun.
- Victoria'da konut kiralanması hakkındaki bu rehberden bir tane kiracıya verin.
- Konutun her bakımdan emniyetli olduğundan emin olmak için özenle kontrol edin.
- Bond alıyorsanız, 'Durum Raporu'nu (Condition Report) doldurup imzalayın ve bir kopyasını kiracıya verip bir kopyasını da kendinizde tutun.
- 'Bond Yatırma' formunu doldurup imzalayın kiracıya bir kopyasını verin.
- 'Bond Yatırma' formunun RTBA'ya ait kopyasını ve bondu RTBA'ya gönderin.
- RTBA'dan gelecek makbuzu takip edin ve kopyasını kendinizde tutun.
- 'Konut Kiracılığı Sözleşmesi'nin bütün bölümlerine uyun.
- 1997 *Konut Kiracılığı Yasası (Yasa)* ile bağlantılı tüm yasal düzenlemelere uyun.
- Ortaya çıkan bir sorunu çözmek için herhangi bir girişimde bulunmadan önce kiracınızla görüşmeniz en doğru yoldur.

### **Kiracılığın bitiminde**

- İleride çıkabilecek anlaşmazlıklara karşın 'Durum Raporu'nu saklayın.
- Bond aldıysanız, bondun geri ödenmesi hakkında kiracıyla anlaşın.
- 'Bond İsteme' (Bond Claim) formunu doldurup imzalayın, tüm kiracıların imzaladığından emin olun, kiracılara bir kopyasını verin.
- 'Bond İsteme' formunun bir kopyasını kendinizde tutun.
- Doldurulmuş 'Bond İsteme' formunun RTBA'ya gönderilmesini sağlayın.
- Bond konusunda bir anlaşmaya varılamadıysa 10 iş günü içinde VCAT'a başvurun.
- Kiracının eşyaları ve kişisel belgeleri ile ilgili olarak 1997 *Konut Kiracılığı Yasası'nın (Yasa)* gereklerine uyun.
- Kiracılıkla ilgili sorunların çözülmesiyle ilgili ayrıntıları 35. sayfada bulabilirsiniz.

“

# Bölüm bir Kiracılığın başlaması

”

1

## Kiracılık için başvuru

'Konut Kiracılığı Başvuru Formu' (Residential Tenancy Application) Victoria Tüketici İşleri'nden ve bazı emlak acentelerinden edinilebilir. Bir konutu kiralamak üzere başvururken hazırlıklı olmak önemlidir. Büyük olasılıkla ev sahibi ya da emlak acentesi sürücü ehliyeti gibi resmi bir kimlik istemenin yanında işinizle ilgili bilgileri ve referanslarınızı da soracaktır.

Ev sahibi ya da emlak acentesi kiracıyı sadece şu durumlarda red edebilir:

- konut ev sahibinin genelde kendisinin oturduğu yere ve geri dönecekse
- hükümet, konutu özel olarak tek başına olanların veya çocuksuz çiftlerin yaşaması için sağlamışsa
- konut çocuklar için uygun değilse.

Bu alandaki ayrımcılık konusunda bilgi edinmek için, Victoria Eşit Fırsat Komisyonu (Equal Opportunity Commission Victoria) ile görüşünüz. Bağlantı bilgilerini iv. sayfada bulabilirsiniz.

## Çocuklu kiracılar

Normal olarak bir ev sahibi ya da emlak acentesi çocuklu kiracılara konut kiralamayı red edemez.

Böyle bir durum ayrımcılıktır ve dolayısıyla yasalara aykırıdır.

## Ev Kiralamak

1 Kiracılığın Başlaması

## Kiracılık sözleşmesi

Kiracılık sözleşmesi kiracı ile ev sahibi ya da emlak acentesi arasında yapılan yasal bir kontrattır. Sözleşme, ödenecek kira miktarını ve ödeme yöntemini, konutu kiralama süresini, güvenlik parası olarak ödenip daha sonra geri alınacak olan bond miktarını ve ayrıca diğer koşulları ve kuralları kapsar.

Kiracılık sözleşmeleri sözlü veya yazılı olabilir.

Yazılı sözleşmeler Victoria Tüketici İşleri'nden edinilebilecek 'Konut Kiracılığı Sözleşmesi' (Residential Tenancy Agreement) basılı formu kullanılarak ya da bu formda yer alan terimler kullanılarak yapılmalıdır. Acenteler bazen diğer başka koşulların da yer alabileceği kendi sözleşme formlarını kullanmaktadırlar. Bu anlaşmalar Yasa'ya uyduğu sürece geçerlidir.

Sözlü sözleşmeler Yasa'ya uyduğu sürece geçerlidir.

İki türlü kiracılık sözleşmesi vardır – sabit süreli ve dönemsel. Sabit süreli sözleşmeler belirli bir süre için yapılır, dönemsel sözleşmeler ise haftadan haftaya veya aydan aya yenilenir.

Sabit süreli sözleşmenin bir bitiş tarihi olmasına rağmen kiracıların, kiracının sözleşme sonunda evi boşaltacağını bildiren 'Kiracının/ların Kiralanan Konutu Boşaltması Uyarısı'nı (Notice to Vacate to Tenant/s of Rented Premises) ev sahibine vererek yazılı olarak uyarıda bulunması gerekmektedir.

Evden çıkma uyarısının en az kaç gün önceden verilmesi gerektiğini nasıl hesaplayacağınızı öğrenmek için, 26. sayfayı okuyunuz. Taraplardan hiç biri sabit süreli sözleşmeyi sonlandırmak üzere uyarıda bulunmazsa sözleşme otomatik olarak dönemsel kiracılık sözleşmesi haline gelir.

Kiracılık sözleşmesinin sonlandırılmasıyla ilgili bilgileri 17. sayfada bulabilirsiniz.

## İmzalı kiracılık sözleşmesinin kendinizde bulunması

Ev sahibi veya emlak acentesi kiracı adayından 'Konut Kiracılığı Sözleşmesi'ni imzalamasını istemeden önce, kiracı adayına imzasız sözleşmenin bir kopyasını vermesi gerekmektedir.

Tarafların her ikisinin de 'Konut Kiracılığı Sözleşmesi'ni imzalaması durumunda ev sahibinin veya emlak acentesinin imzalanmış sözleşmenin bir kopyasını 14 gün içinde kiracıya vermesi gerekmektedir. Buna ek olarak ev sahibinin veya emlak acentesinin kiracıya bu rehberin bir kopyasını kiracının eve taşındığı gün veya öncesinde vermesi gerekmektedir.

Bazı sınırlı koşullarda, konuta taşınmadan önce kiracılık sözleşmesini sonlandırmanın yolları bulunmaktadır. Bu konu hakkında 8. sayfayı okuyabilir ya da Victoria Tüketici İşleri 1300 55 81 81 numaralı telefondan arayabilirsiniz.

## Bağlantı bilgileri

### Ev sahibinin ve emlak acentesinin bağlantı bilgileri

Ev sahibinin veya emlak acentesinin kiracıya bazı bağlantı kurma bilgilerini yazılı olarak kiracının eve *taşındığı gün veya öncesinde* vermesi gerekmektedir.

Bu bağlantı bilgileri şunlardır:

- ev sahibinin veya emlak acentesinin adı, soyadı, adresi, telefon ve (acente için) faks numarası
- çalışma saatleri dışında ulaşılabilecek bir acil telefon numarası

Ev sahibi veya emlak acentesi bu bağlantı bilgilerini kiracılık sözleşmesinin yapıldığı *gün veya öncesinde* sağlamaması durumunda, 500 dolar para cezası uygulanabilir.

Kiracılık süresince bu bilgilerden herhangi biri değişirse, ev sahibinin veya emlak acentesinin yedi gün içinde kiracıya yazılı olarak bildirmesi gerekmektedir.

Aksi takdirde 500 dolar para cezası uygulanabilir.

Konutun idaresinin bir emlak acentesi tarafından yapıldığı durumlarda, acentenin bazı bilgileri yazılı olarak kiracıya vermesi gerekmektedir.

Yazılı olarak verilmesi gereken bilgiler:

- acentenin acil onarımları onaylama yetkisi var mı ve varsa acentenin onaylayabileceği en yüksek miktar
- acil tamiratlar için kullanmak üzere telefon ve faks numarası.

## Kiracı bağlantı bilgileri

Kiracının, kiracılık süresince işyeri ve cep telefonu numaraları gibi bağlantı bilgilerindeki değişiklikleri ev sahibine veya emlak acentesine bildirmesi gerekmektedir.

## Ev Kiralamak

### 1 Kiracılığın Başlaması

## Kaparo (deposit) ve masraflar

Ev sahibinin veya emlak acentesinin kiracı adayından kaparo almasına izin verilir.

Bu para, 'Konut Kiracılığı Sözleşmesi' taraflarca imzalandıktan sonra geri verilmelidir.

14 gün içinde bir kiracılık sözleşmesi yapılmazsa, bu paranın bir sonraki iş gününde geri ödenmesi gerekmektedir.

Paranın geri verilmemesi durumunda 500 dolar para cezası uygulanabilir.

Ev sahibi veya emlak acentesi aşağıdaki durumlarda ücret talep edemez:

- bir kiracı adayına evi göstermek için
- kira ödeme kartı çıkartmak için
- doğrudan ödeme yönteminin kullanılması veya ayarlanması için
- 'Konut Kiracılığı Sözleşmesi'nin yapılması, sürdürülmesi veya yenilenmesi için (prim (premium), ikramiye (bonus), komisyon (commission) veya anahtar parası olarak da isimlendirilirler).

Ev sahibi veya emlak acentesinin yukarıdaki hizmetlerden herhangi biri için kiracıdan ücret talep etmesi durumunda 1000 dolar para cezası uygulanabilir.

## Bond (Depozit)

Bond, kiracıların güvence parası olarak ödedikleri bedeldir. Kiracı konutu temiz tutmazsa, hasar verirse veya kirayı ödemezse ev sahibi veya emlak acentesi kiracılığın sonunda bond bedelinin bir kısmını ya da tümünü talep edebilir.

Bond bedeli ev sahibinin para kaybının tamamını karşılamıyorsa, ev sahibi veya emlak acentesi kiracıdan ayrıca tazminat da talep edebilir.

### Bond Miktarı

Bond bedeli, haftalık kira bedeli 350 dolar veya altında ise bir aylık kira tutarını aşamaz.

Daha yüksek bond talep eden ev sahibi veya emlak acentesinin Victoria Kamu ve İdari Uzlaştırma Mahkemesi'ne (VCAT) başvurması gerekmektedir.

Ev sahibi veya emlak acentesinin VCAT'nin izni olmadan daha yüksek bond talep etmesi durumunda, 500 dolar para cezası uygulanabilir.

Ev sahibi iki durumda VCAT'ye başvurmadan daha yüksek miktarda bond alabilir. Birinci durum, 'Konut Kiracılığı Sözleşmesi'nde konutun ev sahibinin genelde kendisinin yaşadığı yer olduğu ve geri dönüp tekrar bu konutta yaşamaya devam etmek istediği zamana kadar kiralandığının belirtilmiş olması durumu; ikinci durum, haftalık kira bedelinin 350 doların üzerinde olması durumudur.

Kiracılık süresince bond miktarı yükseltilemez.

## Bondun tutulması

Konut Kiracılığı Bond Dairesi (RTBA) kiracılık süresince bondu tutar.

Ev sahibi veya emlak acentesi bond alıyorsa, kiracıya doldurulup imzalanmış resmi 'Bond Yatırma' formunu imzalaması için vermesi gerekmektedir. RTBA'nın kiracılığın bitiminde bondu geri ödeyebilmesi için form üzerinde gerekli bilgilerin ve imzaların bulunması gerekmektedir.

Kiracılık süresince ev sahibi veya emlak acentesinde bir değişiklik olursa ya da kiracılığı başka bir kiracı devir alırsa, RTBA'nın bilgilendirilmesi ve resmi devir belgelerinin kuruma iletilmesi gerekmektedir. Ayrıntılı bilgi için 13. sayfaya bakınız.

'Bond Yatırma' formları Victoria Tüketici İşleri'nden ve RTBA'dan edinilebilir. En üstteki kopyada 'RTBA' işareti vardır. Arkada ise kiracıya geçici makbuz olarak verilmek üzere bir 'Kiracı' (Tenant) kopyası bulunmaktadır. Ev sahibi veya emlak acentesine verilmek üzere bir kopya daha bulunmaktadır.

Ev sahibi veya emlak acentesinin bond'u almasından itibaren 10 iş günü içinde bondu ve formun en üstteki kopyasını ('RTBA' kopyası) RTBA'ya göndermesi gerekmektedir. Aksi takdirde 1000 dolar para cezası uygulanır.

Ödemeler çek veya para havalesi (money order) yoluyla 'Residential Tenancies Bond Authority' adına yapılmalıdır. Posta adresleri bu rehberin iv.sayfasında ve 'Bond Lodgement' formunda bulunabilir.

1997 *Konut Kiracılığı Yasası*'na (Yasa) göre, RTBA bond paraları ile yatırım yapar. Konut Bond'ları Hesabının faizleri Konut Bond'ları Yatırım Geliri Hesabına yatırılır. Merkezi bond idaresi sisteminin yönetim masraflarını karşılama ve aynı zamanda Konut Kiracılığı Fonuna katkı ödemelerinde kullanılır.

## Konut Müdürlüğü (DoH) Bond'ları

Konut Müdürlüğü'nün (Director of Housing-DoH) bondun bir kısmına ya da tümüne katkıda bulunması durumunda DoH için özel düzenlenmiş 'Bond Lodgement' formlarının kullanılması gerekmektedir. DoH, ödünç bond (bond loan) başvurusu onaylandığında bond bedeli ile birlikte bu formu sağlar.

Ayrıca bütün ilgili formlar ve uyarılar Victoria Tüketici İşleri'nde de bulunmaktadır.

## Bond bedelinin karşılıksız çıkması durumu

RTBA'ya yapılan bond bedeli karşılıksız çıkarsa (örneğin, banka hesabında yeterli para bulunmadığından bankanın çekin karşılığını ödememesi gibi), bondun kayıt işlemi yapılamaz.

RTBA karşılıksız ödeme konusunda bilgilendirildiği gün, kiracıya ve ev sahibine ya da acenteye posta ile bir uyarı gönderir. Bunun üzerine ev sahipleri veya emlak acenteleri paranın alınması ve bondun yeniden yatırılması için, ya da bond ödenmediğinden kiracıya 'Konutu Boşalt Uyarısı' (Notice to Vacate) göndermek üzere, harekete geçer.

## Makbuz verilmesi

RTBA'nın kiracıya ve ev sahibine ya da emlak acentesine makbuz göndermesi gerekmektedir. Bondun ödenmesinden itibaren 15 iş günü içinde eline makbuz geçmeyen herkes RTBA'ya telefon etmelidir.

Konut Müdürlüğü'nün (DoH) ödünç bond sağlaması durumunda, bond yatırıldığında müdürlük bilgilendirilir.

## Ev Kiralamak

### 1 Kiracılığın Başlaması

## Avans kira

Kira haftalık olarak ödeniyorsa, ev sahibi ya da emlak acentesi kiracılığın başlangıcında 14 günlük kiradan fazlasını talep edemez.

Diğer durumlarda, haftalık kira miktarının 350 dolar veya altında olması durumunda ev sahibi ya da emlak acentesi bir aylık kiradan fazlasını avans kira olarak talep edemez. Ev sahibi ya da emlak acentesinin yukarıdakilerden herhangi birini yapması durumunda 1000 dolar para cezası uygulanabilir.

Kirayı ödemek ve zamanında ödemeyi sürdürmek kiracının sorumluluğundadır. Kirayı alan kişinin (genellikle ev sahibi veya acente) alınan kira karşılığında makbuz vermesi gerekmektedir. Ayrıntılı bilgi için 10. sayfaya bakınız.

## Bond ve kira arasındaki fark

Bond ve kira iki ayrı ödemedir. Kiracının bondun herhangi bir kısmına kira muamelesi yapması durumunda 1000 dolar para cezası uygulanabilir.

Kiracılar, ev sahibinin veya acentenin onarımları yapmayı reddetmesi, 'Konut Kiracılığı Sözleşmesi'nin son ayı olması veya konutu boşaltma uyarısı vermiş olması ya da kendisine uyarı verilmiş olması nedenleriyle kirayı ödemeyi durdurmamalıdır.

## Garantiler

Garanti, kiracıdan başka bir kişi ile yapılan, kiracının 'Konut Kiracılığı Sözleşmesi' ve 1997 *Konut Kiracılığı Yasası*'na (Yasa) göre yerine getirmesi gereken koşullara uymamasından dolayı ortaya çıkan herhangi bir kaybı ev sahibine veya emlak acentesine ödemeyi kabul ettiği bir anlaşmadır

Genelde ev sahibi veya emlak acentesi bondun yanında bir de garanti isteyemez.

Ev sahibi veya emlak acentesi sadece aşağıdaki durumlarda bondun yanında garanti isteyebilir:

- haftalık kira 350 doların üzerindeyse, ve
- 'Konut Kiracılığı Sözleşmesi'nde kiracının, ev sahibinin evini kendisi geri dönene kadar kiraladığı belirtiliyorsa.

Bütün diğer durumlarda, bonda ek olarak garanti istenirse 1000 dolar para cezası uygulanabilir.

Garanti aşağıdaki durumlar hariç bir aylık kira tutarından daha fazla olamaz.

- haftalık kira 350 doların üzerindeyse, ve
- 'Konut Kiracılığı Sözleşmesi'nde kiracının, ev sahibinin evini kendisi geri dönene kadar kiraladığı belirtiliyorsa.

## Durum raporu (The condition report)

Bond ödendiği durumlarda, ev sahibinin ya da emlak acentesinin konutta bir durum raporu hazırlaması gerekmektedir. Bu rapor, konuta ait teçhizat ve sabit eşyaların durumu gibi konutun genel durumunu özetler.

Ev sahibi ya da emlak acentesinin kiracı eve taşınmadan önce imzalanmış durum raporunun iki kopyasını kiracıya vermesi gerekmektedir. Aksi takdirde 500 dolar para cezası uygulanabilir.

Kiracının durum raporunu doldurup, eve taşınmasından itibaren üç iş günü içinde ev sahibine ya da emlak acentesine geri göndermesi gerekmektedir.

Durum raporu çok önemli bir belgedir. İleride temizlik, hasar veya kaybolan şeylerin yerine konulması gibi yapılacak işlerin masraflarını kimin ödeyeceği konusunda bir uzlaşmazlık çıktığında delil olarak kullanılabilir. Her iki tarafın da kiracılık sona erene kadar raporun bir kopyasını saklaması gerekmektedir.

Ev sahibi ya da emlak acentesi kiracılığın sonunda temizlik, hasar veya kaybolan şeylerin yerine konulması gibi yapılacak işlerin bir kısım veya tüm masrafını bond'dan kesmeyi talep edebilir. Durum raporunda yapılması gereken onarımın kiracılığın başlangıcında mevcut olduğu belirtilmişse ya da kaybolan şeyler listelenmemişse, durum raporu bondun kiracıya geri verilmesi gerektiğini ispatlamada yardımcı olabilir.

## Durum raporunun doldurulması

Victoria Tüketici İşleri'nin sağladığı 'Durum Raporu' formu kullanılabilir. Bu form kiracıların, ev sahiplerinin ya da emlak acentelerinin konutun durumunu ve konutta bulunanların temiz, hasarlı veya işler durumda olup olmadıklarını belirtmelerine imkan verir.

Kiracının raporda belirtilen herhangi bir maddeye itirazı varsa bunu 'Durum Raporu' üzerine not düşerek belirtmesi önemlidir.

Kiracılar tavanlara, duvarlara veya kapılara takılı her şeyin (örneğin aydınlatma ve şömine tertibatı, kancalar ve kapı kulpları gibi) sağlam ve hiç kimseye bir zarar vermeyecek durumda olduğunu kontrol etmelidirler.

Kiracılar konutların güvenliğini kontrol etmeli ve kendilerine şu soruları sormalıdır:

- Perde rayları ve janziler duvara sağlam takılı mı?
- Tavandaki veya duvardaki aydınlatma tertibatının düşme ihtimali var mı?
- Dolap ve raflarla duvar arasında bir boşluk var mı?
- Fırına bastırınca ya da fırın kapısı hızlı açıldığında fırın öne doğru oynuyor mu?
- Şömine tertibatı iyi ve sağlam görünüyor mu?
- Duvara sabitlenmiş kitap rafları çok doldurulduğunda düşecek ya da duvardan sökülecek gibi duruyor mu?
- İçeride veya dışarıda sağlam yerleştirilmemiş bir ağır malzeme (örneğin depo, tezgah, basketbol potası veya depolama kulübesi gibi) var mı?
- Merdivenleri veya verandayı destekleyen yapılarda yıpranma ve/veya hasar var mı?

Bu liste eksiksiz bir liste değildir, bir evde veya apartman dairesinde emniyetli olmayan başka şeyler de olabilir. Kiracının güvenliği açısından tehlikeli olabilecek herhangi bir arıza, ev sahibi ya da acenteye yazılı olarak bildirilip bir uzman tarafından onarılması sağlanmalıdır.

Söz konusu sorun güvenlik riski taşıyorsa ve onarılmamışsa, kiracı daha başka işlemler yapmak üzere harekete geçebilir. 13. sayfadaki 'Onarımlar' bölümüne bakınız.

Sorun konutun içinde yaşanmasını emniyetsiz kılacak derecede önemliyse, kiracı ev sahibine evden hemen çıkmaya niyetlendiğini bildiren yazılı bir uyarı vermelidir. Sorun tamir edilemiyorsa, kiracı kiracılık anlaşmasını sona erdirebilecektir. Bu durumlarda tavsiye almak en doğru yoldur, Victoria Tüketici İşleri'ni 1300 55 81 81 numaralı telefondan arayarak görüşünüz.

## Konutun temizlenmesi ve boşaltılması

Ev sahibi veya acentenin, kiracının eve taşınacağı gün konutun boş ve makul ölçüde temiz olmasını sağlaması gerekmektedir.

Konut boş veya makul ölçülerde temiz değilse, kiracı şunları yapabilir:

- konuta taşınmadan önce kiracılığı sonlandırabilir (24-25. sayfaları okuyun)
- konut boşalana veya makul bir şekilde temizlenene kadar taşınmayı reddedebilir.

Kiracının, konutun boşalması ya da temizlenmesi için beklediği sürede kira ödemesi gerekmemektedir.

## Su sayacı okumaları

Melbourne şehir bölgesinde ayrı bir sayacı olan konutlar için ev sahibi ya da emlak acentesi su kullanımı ve kanalizasyon atık ücreti faturalarının kiracı adına yapılmasını ayarlayabilir. Bu durumda ev sahibinin su temin eden kuruma kiracının bilgilerini vermesi gerekmektedir. Su kurumu sayacı okuyacak ve o andan itibaren faturaları kiracıya gönderecektir.

Melbourne şehir bölgesi dışındaki alanlarda, ayrı sayacı bulunan konutlara taşınan kiracıların taşınmadan en az iki iş günü önce su kurumuna haber vermesi gereklidir. Aksi takdirde, kiracı sayacın son okunma tarihinden itibaren konutta kullanılan su parasını ödemek durumunda kalacaktır.

Bilgileri su kurumuna yazarak onaylatmak ve bir kopyasını elde tutmak en doğru yoldur.

## Tesisatların bağlanması

Kiracılığın başlangıcında, kiracıların telefon, gaz ve elektriğin bağlanması ve faturaların isimlerine çıkartılması için ilgili kurumlarla irtibata geçmeleri gerekmektedir.

“

# *Bölüm iki*

## *Kiracılık sırasında*

”

2

Kiracılık süresince, kiracı ile ev sahibinin ya da emlak acentesinin kiranın artırılması, konutta oluşan hasarlar, kiracılığın devredilmesi ve kiracılığın sonlandırılması gibi konularda birbirleriyle bağlantı kurmaları gerekebilir.

Önemli konular daima yazılı olarak iletmeli ya da onaylanmalıdır. Bu konular taraflar arasında bir takım resmi uyarılar aracılığıyla iletilir. Victoria Tüketici İşleri'nin bu amaçlarla kullanılmak üzere bir dizi formları bulunmaktadır, bu formların kullanılması önemle önerilir. Bir çok durumda bu formların kullanılması şarttır.

Yazılı iletişimin net, tüm gerekli ayrıntıları içeriyor, imzalanmış olması ve gelecekte başvurulmak üzere taraflarca saklanması çok önemlidir.

### **Kiranın ödenmesi**

Kiracılar kirayı ödemekle yükümlüdürler. Kiracılık sona erene kadar kirayı ödemeye devam etmelidirler. Kiralardan birinin geç ödenmesi ya da hiç ödenmemesi halinde kiracı kira ödemelerinde geri kalacaktır, bu durumda ev sahibi veya emlak acentesi kiracıya karşı gerekli işlemleri yapmak için harekete geçebilirler.

## Kira makbuzları

Kiracıların ödedikleri her kiraya karşılık bir makbuz alma hakları vardır.

Kirayı alan kişinin, genellikle ev sahibi ya da acentenin uyması gereken kurallar:

- kiranın şahsen ödenmesi halinde, makbuzu anında vermek
- kira şahsen ödenmediyse fakat makbuz isteniyorsa, beş iş günü içinde makbuzu vermek
- kira şahsen ödendiye ve makbuz istenmediyse, ödeme yapıldığına dair kaydı 12 ay süreyle tutmak ve istendiğinde kaydın bir örneğini kiracıya beş iş günü içinde vermek.

Kira makbuzu verilmesi ile ilgili kurallara uyulmaması durumunda 500 dolar para cezası uygulanabilir.

Kira makbuzu ev sahibi ya da acente tarafından imzalanmış olmalıdır.

Kira makbuzunda aşağıdaki bilgiler de bulunmalıdır:

- kiracının adı
- konutun adresi
- ödemenin yapıldığı tarih
- ödemenin hangi dönem için olduğu
- ne kadar ödendiği
- makbuzun kira için olduğu

## Su masrafı

Konuta ait bir su sayacı varsa, ev sahibinin bu masrafları ödemeyi kabul etmesi durumu dışında, kiracının su tüketimi masraflarını ve Melbourne şehir bölgesinde kanalizasyon atık masraflarını ödemesi gerekmektedir.

Ev sahibi veya acentenin su kullanım masrafı ile ilgili bütün diğer masrafları ödemesi gerekmele birlikte ana su kaynağı olarak depo kullanılıyorsa farklı kurallar uygulanabilmektedir.

Bu konu hakkında bilgi edinmek isteyen kiracılar 1300 55 81 81 numaralı telefondan Victoria Tüketici İşleri ile görüşmelidirler.

## Su tesisatının yenilenmesi

Ev sahibi ya da emlak acentesi suyla ilgili tesisat, araç veya teçhizat değiştirirken kullanılan ürünler en azından 'A' sınıfı Avustralya Standardı taşıyorsa, 'A' sınıfı ürünler takılana kadar bütün su kullanımı ve kanalizasyon atık masraflarından sorumlu olacaktır.

'A' sınıfı cihazların üzerinde 'A' harfi bulunacaktır. Bu kategorideki ürünler su ziyanına engel olarak paradan tasarruf edilmesini sağlarlar.

## Diğer hizmet ve bakım masrafları

Ev sahibi ya da emlak acentesinin bütün elektrik, gaz ve gaz yağı takılma ve ilk bağlanma masraflarını ödemesi gerekmektedir. Eğer ayrı bir sayaç varsa, elektrik, gaz ve gaz yağı ile ilgili bütün diğer masrafların (üzerinde farklı anlaşılmadıysa) kiracı tarafından ödenmesi gerekmektedir. Ayrı bir sayaç yoksa, masrafı ev sahibinin veya acentenin ödemesi gerekmektedir. Gaz tüpü kullanıldığı durumda, ev sahibi ya da acente tüpün alınması veya kiralanması için gereken parayı, kiracı ise gazın parasını öder.

Eğer kiracı ev sahibinin üzerine düşen bir hizmet masrafını ödemişse ev sahibi ya da emlak acentesinin bu miktarı kiracıya geri ödemesi gerekmektedir.

Ev sahibi veya acentenin, hizmetlerin tüketim harcamaları dışında kurumlara ödediği harç veya vergi paralarını kiracıya geri ödemesi gerekir. Bununla birlikte, kira sözleşmesi bir yıldan uzun bir süreyi kapsayan sabit dönemli bir sözleşme ise bu masraflardan kiracı sorumlu olabilir.

Toplum pansiyon evleri kiracıları da dahil olmak üzere Konut Müdürlüğü (DoH) kiracılarına, ısınma ve çamaşır yıkama masrafları ayrıca ödetilebilir.

## Konutun bakımı

Kiracı, ev sahibi ve acentenin kiracılık süresince bir takım sorumlulukları vardır.

### Kiracının sorumlulukları

Kiracının yapması gerekenler:

- ‘Konut Kiracılığı Sözleşmesi’nde konutun temizliğini ev sahibinin yapması belirtilmediği sürece, konutu makul ölçülerde temiz tutmak
- konuta hasar vermemek
- konuta herhangi bir hasar verildiyse mümkün olan en kısa sürede ev sahibine ya da emlak acentesine yazılı olarak bildirmek
- komşuları rahatsız etmekten kaçınmak
- komşuların özel yaşamı, huzuru ve rahatı konularında saygılı olmak ve ziyaretçilerinin de saygılı olmasını sağlamak
- konutun yasa dışı amaçlarla kullanılmamasını sağlamak
- aşağıdaki durumlar için tercihen yazılı olarak ev sahibinin ya da acentenin izni alınmalıdır:
  - ana anahtar sistemi (master key system) kilitlerinin değiştirilmesi
  - demirbaş taktırılması
  - konuta ekleme, değişiklik ya da yenilik yapılması.
- kilitlerden biri değiştirildiğinde, en kısa sürede ev sahibi veya acenteye anahtar vermek.

Başka şekilde anlaşma olmadığı sürece, kiracıların konutu demirbaş takılması, ekleme, değişiklik ya da yenileme yapılmasından hemen önceki durumunda tutmaları gerektiğinin unutulmaması büyük önem taşır, normal eskime ve yıpranmalar buna dahil değildir.

## Ev Kiralamak

### 2 Kiracılık Sırasında

## Ev sahiplerinin ve emlak acentelerinin sorumlulukları

Ev sahibinin yapması gerekenler:

- eve taşınma tarihinde veya *öncesinde*, kiracıya bu rehberden vermek
- konutu ve ortak alanları bakımı iyi yapılmış olarak tutmak
- suyla ilgili tesisat, araç veya teçhizat değiştirirken en azından 'A' sınıfı Avustralya Standardı taşıyan ürünler kullanmak
- dışarıya açılan bütün kapılarda kilit bulunmasını ve pencerelerin emniyetli olmasını sağlamak
- kilitlerden biri değiştirildiğinde en kısa sürede kiracıya anahtar vermek
- kiracıya konutta huzur ve rahat vermek
- kiracılığın ilk üç ayı bitmeden genel denetim için konuta girmemek ve o zaman bile önceden haber verme kurallarına uymak.

## Konutun başkalarına devren kiralınması

Kiracı konutu ya da konutun bir kısmını başkalarına kiralamadan veya devretmeden önce, ev sahibinden ya da acenteden yazılı olarak izin almalıdır.

Konutu başkasına devren kiralamak istendiğinde, ya da sözleşme sonlandırılmak istendiğinde, kiracı danışma servislerinden uzman tavsiyesi almak akıllıca olur.

Ev sahibi ya da acentenin, kiracının devren kiralama isteğini reddetmek için haklı bir nedeni yoksa, kabul etmesi gerekmektedir. İzin vermek için ücret talep etmek yasaya aykırıdır.

Kiracı ev sahibi ya da acentenin kendisini nedensiz yere kabul etmediğini düşünüyorsa, Victoria Kamu ve İdari Uzlaşmazlık Mahkemesi'ne (VCAT) karar alması için başvurabilir.

Kiracı bir toplum konutunda yaşıyorsa ev sahibinin reddetmesine genellikle izin verilir.

Ev sahibi veya emlak acentesi kiracıya konutu bir başkasına kiralama izni vermişse ve kiracı kiraladığı kişiden bond alıyorsa, bondun yatırılması artık kiracının sorumluluğundadır. Kiracının bond parasını almasından itibaren 10 iş günü içerisinde Konut Kiracılığı Bond Dairesi'ne (RTBA) yatırması gerekmektedir. Bu durum çerçevesinde RTBA kiracıyı ev sahibi olarak değerlendirecektir.

## Yeni kiracılar ya da yeni ev sahipleri veya emlak acenteleri

RTBA'nın bond parasını sadece kayıtlarda bond sahibi olarak görünen kişiye ödeyeceğinin akılda bulundurulması önemlidir.

Yeni bir ev sahibi ya da emlak acentesi konutu devir alıyorsa, önceki ev sahibi ile yeni ev sahibinin ve acentelerinin bir 'Acente/Ev Sahibi Devir' (Agent/Landlord Transfer) formu doldurup imzalayarak beş gün içinde RTBA'ya göndermesi gerekmektedir. Yeni ev sahibi veya acentenin aynı zamanda bu formun bir kopyasını da kiracıya vermesi gerekmektedir.

Eğer yeni bir kiracı mevcut kiracılık altında konuta taşınıyorsa, ev sahibi veya emlak acentesi, mevcut kiracı ve yeni gelen kiracının bir 'Kiracı Devir' (Tenant Transfer) formu doldurup imzalayarak, bondu yeni kiracıya devretmesi gerekmektedir. Formun yeni kiracının konuta taşınmasından itibaren beş gün içinde RTBA'ya gönderilmesi gerekmektedir.

Devir formunun RTBA'ya gönderilmemesi durumunda \$1000 para cezası uygulanabilir.

## Anarımlar

Yasa acil onarımlarla acil olmayan onarımlar arasında ayırım yapar. Acil ve acil olmayan onarımlar ev sahibinin veya acentenin sorumluluğundadır, ama hasara kiracı yol açmışsa ev sahibi onarımın yapılmasını ve/veya masrafını kiracının ödemesini talep edebilir.

Acil ve acil olmayan onarımlarla ilgili işlemlerde kiracılar, ev sahipleri ve acenteler tarafından takip edilmesi gereken kurallar vardır. Kiracılar onarımların yapılmasını bekliyor bile olsalar kirayı ödemeye devam etmelidirler.

Bununla birlikte eğer konu VCAT'ye yansıtılmışsa, kiracı konu çözümlenene kadar kiranın özel bir hesaba yatırılmasını talep edebilir.

Onarımlarla ilgili tüm iletişimin yazılı yapılması ve ilgili mektupların, formların ve raporların gelecekte başvurmak üzere tutulması çok önemlidir. Victoria Tüketici İşleri'nden edinilen formların kullanılması tercih edilmelidir.

### Acil onarımlar

Aşağıdakilerin tamirini gerektiren onarımlar, acil onarım olarak tanımlanır:

- su tesisatında patlama
- tuvalet sisteminin tıkanması veya bozulması
- önemli çatı akıntıları
- gaz kaçağı
- tehlikeli bir elektrik arızası
- su basması ya da önemli bir sel hasarı
- ciddi boyutlarda fırtına veya yangın hasarı
- sıcak su, su, pişirme, ısınma veya çamaşır yıkama ile ilgili ev sahibi ya da acente tarafından sağlanan ana servislerde veya cihazlarda arıza veya bozulma

- gaz, elektrik veya su tesisatında arıza veya bozulma
- tertibat veya demirbaş arızaları da dahil olmak üzere konutu güvensiz veya tehlikeli kılan her türlü arıza veya hasar
- düzgün çalışmadığı için önemli miktarlarda su ziyanına yol açan bir alet, tertibat veya demirbaş
- konutta bulunan asansör veya merdivenlerde önemli bir arıza.

## Acil onarım senaryoları

Mümkünse onarımın acil olup olmadığı konusunda bilgi alınır. İdeal olarak kiracı, ev sahibi veya acentenin onarımın acil olduğu konusunda anlaşması gerekmektedir.

### Senaryo 1. Kiracı ev sahibi ya da acente ile görüşür ve ev sahibi ya da acente acil onarımın yapılmasını kabul eder.

Kiracı acil bir onarım yapılmasını istediğinde ev sahibi ya da acentenin hemen kiracıyla bağlantı kurması gerekmektedir.

### Senaryo 2. Kiracı ev sahibi ya da acente ile görüşür ve ev sahibi ya da acente acil onarımı hemen yapmaz.

Ev sahibi ya da acente hemen kiracıyla bağlantı kurmazsa, kiracı 1000 dolara kadar makul bir masraf ile onarımların yapılmasını ayarlayabilir. (1000 doları aşan onarımlar için 3. senaryoya bakınız.)

Kiracı bundan sonra yaptığı acil onarım masraflarının ödenmesi için ev sahibi ya da acenteye yazılı olarak bir uyarı ile başvurabilir.

Ev sahibi ya da acente uyarının ellerine geçmesinden itibaren 14 gün içinde kiracının acil onarım masrafını ödemelidir.

Kiracının bütün makbuzları ve ev sahibi ya da acenteye acil onarım yapılması için yaptığı girişimlerin kayıtlarını saklamalıdır.

### Senaryo 3. Ev sahibi ya da acente acil onarımları yapmaz ve onarımların masrafı 1000 doların üzerinde tutmaktadır.

Bu durumda kiracı VCAT'a başvurarak, başvurunun yapılmasından itibaren iki gün içinde konunun mahkeme tarafından ele alınmasını sağlayabilir. VCAT ev sahibi veya acentenin onarımı yapması için karar çıkartabilir.

### Senaryo 4. Ev sahibi ya da acente acil onarımları yapmaz ve kiracı onarımların masraflarını karşılayamamaktadır.

Bu durumda kiracı doğrudan VCAT'a başvurarak, başvurunun yapılmasından itibaren iki gün içinde konunun mahkeme tarafından ele alınmasını sağlayabilir. VCAT ev sahibi veya acentenin onarımı yapması için karar çıkartabilir.

### Senaryo 5. Kiracı acil onarımların masrafını ödemiştir ama ev sahibi ya da acente, kiracının masrafların ödenmesi için gönderdiği 14 günlük duyurunun ardından kiracıya masrafını ödemeyi kabul etmemektedir.

Bu durumda kiracı VCAT'a başvurarak konunun mahkeme tarafından ele alınmasını ve bir karar verilmesini sağlayabilir. VCAT ev sahibi veya acentenin onarım masrafını ödemesi için karar çıkartabilir.

VCAT'nin bağlantı bilgilerini iv. sayfada bulabilirsiniz.

## Acil olmayan onarımlar

Acil olmayan onarımlar için kiracının ev sahibi veya acenteye yapılması gereken onarımı yazılı olarak bildirmesi gerekmektedir. Kiracıların Victoria Tüketici İşleri'nin 'Kiralanan Konutun Sahibine Uyarı' (Notice to Landlord of Rented Premises) formunu kullanmaları gerekir. Bundan sonra ev sahibi ya da acentenin 14 gün içinde onarımın yapılmasını sağlaması gerekmektedir.

Ev sahibi veya acente uyarının ellerine geçmesinden itibaren 14 gün içinde onarımı yaptırmazsa, kiracı Victoria Tüketici İşleri'ne bu yazılı uyarının bir kopyasının ilişitirildiği bir mektup yazarak denetim yapılmasını ve rapor tutulmasını isteyebilir.

Kiracının eline Victoria Tüketici İşleri'nin denetim raporu geçtikten sonra onarımlar hala yapılmamışsa, kiracı raporun eline geçmesinden itibaren 60 gün içinde onarım kararı çıkartmak için VCAT'a başvurabilir.

Onarımların yapılması için ev sahibi ya da acente herhangi bir girişimde bulunmasa bile kiracı kirayı ödemeye devam etmelidir. Bununla birlikte eğer konu VCAT'ye yansıtılmışsa, kiracı konu çözümlenene kadar kiranın özel bir hesaba yatırılmasını talep edebilir.

## Ev sahibinin veya emlak acentesinin konuta girmesi

Ev sahibi ya da emlak acentesinin kiralanan konuta giriş izni kurallara bağlıdır.

## Üzerinde anlaşılan zamanlarda konuta girme

Ev sahibi ya da acente ancak en az yedi gün önceden konuta ne zaman girileceği konusunda kiracının onayını alarak konuta girebilir.

## 24 saat öncesinden haber vererek girme

Ev sahibi ya da acentenin aşağıdakilerden herhangi birini yerine getirmek üzere kiracıya 24 saat öncesinden yazılı uyarı ile bildirerek konuta girme hakkı vardır:

- 'Konut Kiracılığı Sözleşmesi'nde, 1997 *Konut Kiracılığı Yasası*'nda ve diğer herhangi bir Yasa'da belirtilen görevleri yerine getirmek için.
- Konuta değer biçilmesi için.
- Evi satın almak isteyenlere veya borç verenlere konutu göstermek için.
- Kiracı adaylarına konutu göstermek için.<sup>1</sup>
- Kiracının, kiracı olarak görevlerini yerine getirmediği yönünde makul bir kuşku nedeniyle konutu kontrol etmek için.
- İlk üç ay haricinde, altı aylık genel denetimlerden birini yapmak için.

Uyarının 8.00-18.00 saatleri arasında elden veya posta ile (postalama için fazladan süre tanıyın) iletilmesi gerekmektedir.

<sup>1</sup> Bununla birlikte, ev sahibi ya da acente bunu sadece kiracı, ev sahibi ya da acente tarafından verilen konutu boşaltma hakkındaki uyarıda belirtilen boşaltma gününe kadar olan 14 gün içinde yapabilir.

## Ev Kiralamak

### 2 Kiracılık Sırasında

Ev sahibi ya da emlak acentesi bir önceki sayfada listelenen nedenlerden biri için yazılı uyarıda bulunmuşsa, en az 24 saat öncesinden bildirmeleri koşuluyla resmi tatiller dışında sadece 8.00-18.00 saatleri arasında yukarıdaki işlerden birini yerine getirmek için konuta girmelerine izin verilir.

Kiracı evde ise ev sahibinin ya da acentenin konuta girmesine izin vermelidir. Kiracı evde değil ise yazılı uyarılarla ilgili kurallara uyulmuş olması şartıyla ev sahibi ya da emlak acentesinin konuta girmesine izin verilir.

## Ev sahipleri ve emlak acenteleri neleri yapamaz

İster belli bir saat üzerinde anlaşarak ister 24 saatlik uyarı ile olsun, ev sahibi ya da acentenin aşağıdakileri yapma hakkı yoktur:

- uygunsuz bir yoldan konuta girme
- kiracının izni olmadan konuta yapılması gereken işin gerektirdiğinden daha uzun süre kalma

Ev sahibi ya da acentenin *1997 Konut Kiracılığı Yasası*'na aykırı olarak konuta girmesi durumunda 500 dolar para cezası uygulanabilir.

## Kira artışları

Kiracılık sözleşmesi sabit süreli bir sözleşme ise, sözleşmede aksi belirtilmedikçe ev sahibi ya da acente sözleşme süresi bitmeden kirayı arttıramaz.

Ev sahibi ya da acente hiç bir durumda kira sözleşmesi ile altı ayda bir defadan fazla kira artışı yapmamalıdır.

Ev sahibi ya da acente herhangi bir kira artışı yapacağı zaman 'Notice of Rent Increase to Tenant/s of Rented Premises' adı verilen formu kullanarak en az 60 gün önceden uyarıda bulunmalıdır.

## Kiracı kiranın çok yüksek olduğunu düşünürse

Belirli bazı durumlarda kiracı, kiranın ya da önerilen kira artışının çok yüksek olduğunu düşünüyorsa, Victoria Tüketici İşleri Müdürlüğüne yazarak kira değerlendirmesi talep edebilir.

Bu değerlendirme, sadece aşağıdaki durumlarda talep edebilir:

- ev sahibi ya da acente kiracının çok yüksek olduğunu düşündüğü bir 'Notice of Rent Increase to Tenant/s of Rented Premises' kira artışı uyarısı vermişse (piyasa kiralarnı göz önüne alarak), veya
- ev sahibi ya da acente mevcut kiracılık sözleşmesinde bulunan servisleri, olanakları ya da diğer parçaları azaltmış ya da kaldırmışsa.

Kira değerlendirmesi talebi, 'Notice of Rent Increase to Tenant/s of Rented Premises' uyarısı alındıktan sonra 30 gün içinde yazılı olarak yapılmalıdır.

Kiracının kira değerlendirmesi sonucunu aldıktan sonra, 30 gün içinde VCAT mahkemesine başvurması gerekmektedir. VCAT, 12 ay süreyle geçerli olacak en yüksek kira miktarını saptayabilir.

“

# Bölüm üç Kiracılığın sonlandırılması”

3

Yasa uyarınca sözlü, sabit dönemli ve dönemsel sözleşmeler gibi bütün kiracılık sözleşmelerinin sonlandırılması için belirli yollar vardır.

Bir sözleşmenin sabit bir sona erme tarihi olsa bile kiracılığa sonlandırma uyarısı verilmelidir.

Kiracı, ev sahibi ya da acente kira sözleşmesini sonlandırmak isterse aşağıdakileri gözden geçirmelidir:

- Yasa uyarınca izin verilen kiracılık sözleşmesini sonlandırma uyarısı verme nedenleri
- uyarının resmi uyarı ya da form kullanarak mı verilmesi gerekiyor
- uyarının verilmesi ile kiracılığın sona erme süresi arasında olması gereken en az uyarı süresi

Çeşitli nedenler için en az uyarı sürelerinin hesaplanışını 26. sayfada bulabilirsiniz.

İleriki sayfaları dikkatle okuyunuz, gerektiğinde 1300 55 81 81 numaralı telefondan Victoria Tüketici İşlerini arayarak tavsiye alınız.

Kiracılığı bir anda sonlandırıp kira ödemeyi durdurmak kiracı ile ev sahibi arasındaki kontratın ihlali anlamına gelir. Victoria Kamu ve İdari Uzlaştırma Mahkemesi (VCAT) bu ihlalin yol açtığı para kaybını karşılamak için ev sahibi ya da acente lehine tazminat ödenmesi kararı çıkartabilir.

Aynı zamanda, ev sahibi ya da acente fiziksel veya Yasa'da yer almayan başka yollarla kiracıyı konuttan çıkmaya zorlarsa 2000 dolara kadar para cezası uygulanabilir.

## Kiracılık sözleşmesinin sonlandırma yolları

Kiracılık sözleşmeleri sadece Yasalara uygun yollardan sonlandırılabilir.

Kiracılık sözleşmesinin yasalara uygun ve geçerli olarak nasıl sonlandırılacağına kiracı, ev sahibi veya emlak acentesi tarafından bilinmesi büyük önem taşır.

Kiracılığı sonlandırmanın üç temel yolu vardır, bunlar:

- her iki tarafın da kiracılığı erken sonlandırma konusunda anlaşması, veya
- ev sahibi ya da acentenin kiracıya 'Konutu Boşalt' uyarısı vermesi, veya
- kiracının ev sahibi ya da acenteye konutu boşaltmak niyetinde olduğunu belirtir bir uyarı vermesi.

Aşırı güçlük çekilen durumlarda VCAT sabit dönemli kiracılığı sona erdirebilir.

## Kiracılığı erken sonlandırma konusunda anlaşmak

Kiracı ile ev sahibi ya da acente kiracılığı erken sonlandırma konusunda anlaşabilirler. Taraflar anlaşmış olsalar bile, bu kararın yazıya dökülmesi önem taşımaktadır. Yazılı belgede, üzerinde anlaşılmış masrafların, şart ve koşulların ve kiracılığın sona ereceği tarihin belirtilmesi gerekmektedir.

## Güçlük çekilmesi nedeniyle kiracılığı sonlandırmak

Taraflar bu konuda anlaşamamışlarsa, aşırı güçlük nedeniyle kiracılığı erken sonlandırmak isteyen taraf sabit dönemli sözleşmenin süresini kısaltmak için VCAT'ye başvurabilir.

VCAT aşağıdaki durumlarda kiracılık sözleşmesinin süresini kısaltabilir:

- sözleşmenin sonuna kadar kalmak ve/veya kirayı ödemek kiracı için çok ciddi zorluklara yol açacaksa
- bu durum kiracıyı ev sahibinden daha fazla etkileyecekse
- kiracı, bu sorunun çıkacağını kiracılığın başlangıcında bilmiyorduyorsa.

VCAT aynı şekilde aşağıdaki durumlarda da kiracılık sözleşmesinin süresini kısaltabilir:

- kiracının sözleşme sonuna kadar kalmasına izin vermek ev sahibi için çok ciddi zorluklara yol açacaksa
- bu durum ev sahibini kiracıdan daha fazla etkileyecekse
- ev sahibi, bu sorunun çıkacağını kiracılığın başlangıcında bilmiyorduyorsa.

VCAT aynı zamanda kiracılık sözleşmesinde yer alan sürenin kısaltılması başvurusunda bulunan tarafın diğer tarafa tazminat ödemesi kararı da alabilir.

## Ev sahibi ya da acente kiracılık sözleşmesini sonlandırmak isterse

Ev sahibi ya da emlak acentesi kiracılık sözleşmesini sonlandırmak isterse kiracıya vermek üzere resmi bir konutu boşaltma uyarısı 'Notice to Vacate to Tenant/s of Rented Premises' doldurmak durumundadır.

Konutu boşaltma 'Notice to Vacate' uyarısı:

- kiracının adına ve adresine yazılır
- ev sahibi ya da acente tarafından imzalanır
- bir neden gösterir (neden belirtilmeyen bir 'Notice to Vacate' değilse)
- kiracının çıkması gereken tarihi belirtir.

Konutu boşaltma 'Notice to Vacate' uyarısı:

- kiracıya kayıtlı posta ile gönderilmeli, ya da
- kiracıya 8.00-18.00 saatleri arasında elden verilmelidir.

## Ev sahibi ya da acentenin 'Notice to Vacate' uyarısını verme nedenleri ve tanınması gereken en az uyarı süreleri

Kiracılık sözleşmesini sonlandırmak için Yasa uyarınca gösterilmesine izin verilen bir kaç neden bulunmaktadır.

Aşağıdaki tablo sabit dönemli ve dönemsel sözleşmelerin her ikisinin de sonlandırılmasına yöneliktir.

Konutu boşaltma uyarısı 'Notice to Vacate to Tenant/s of Rented Premises' verme nedenleri

**Uyarı nedenleri için gereken en az süre**  
(Posta ile veya elden gönderme durumlarında fazladan süre ekleyin. Ek süreyi doğru hesaplamak için 26. sayfaya bakınız)

Konuta veya ortak alanlara kiracı ya da ziyaretçiler tarafından kötü niyetle hasar verilmesi

**Acil uyarı**

Kiracının ya da ziyaretçilerinin komşuları tehlikeye atması

**Acil uyarı**

devamı var

## Ev Kiralamak

3 Kiracılığın Sonlandırılması

Konutu boşaltma uyarısı 'Notice to Vacate to Tenant/s of Rented Premises' verme nedenleri	<b>Uyarı nedenleri için gereken en az süre</b> (Posta ile veya elden gönderme durumlarda fazladan süre ekleyin. Ek süreyi doğru hesaplamak için 26. sayfaya bakınız)
<b>Konut:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• tamamen harap ise</li><li>• kısmen harap ve emniyetsiz ise</li><li>• içinde yaşanmayacak durumda ise</li></ul>	<b>Acil uyarı</b>
Kiracının en azından 14 gün kira borcu varsa	<b>14 gün</b>
Kiracı VCAT'nin uyma kararını ya da tazminat kararını ihlal etmiş ise	<b>14 gün</b>
Kiracıya iki kez 'Breach of Duty' görev ihlali uyarısı verilmiş olmasına rağmen aynı sorun yinelenmiş ise	<b>14 gün</b>
Konut yasa dışı amaçlarla kullanılmış ise	<b>14 gün</b>
Onay alınmadan başka kiracılar alınmış ise	<b>14 gün</b>
Kiracı üzerinde anlaşılan bondu ödemediyse	<b>14 gün</b>
Anlaşmada çocuklu kiracıya izin verilmediği halde kiracının konutta bir çocuk ile yaşaması.	<b>14 gün</b>
Kiracı ev sahibini olan devlet konut idare kurumunu, kiracı olarak kabul edilmek için yanıltmış ise	<b>14 gün</b>

Ev sahibi ya da acente aşağıdaki nedenlerden biri ile kiracılığı sonlandırmak isterse, evi boşaltma 'Notice to Vacate' uyarısı üzerindeki kiracılığın bitiş tarihi sabit dönemli sözleşmenin bitiş tarihinden önce olamaz.

**Konutu boşaltma uyarısı 'Notice to Vacate to Tenant/s of Rented Premises' verme nedenleri**

**Uyarı nedenleri için gereken en az süre**  
(Posta ile veya elden gönderme durumlarında fazladan süre ekleyin. Ek süreyi doğru hesaplamak için 26. sayfaya bakınız)

**Kiracılık sözleşmesi sabit süreli ise veya bir süre saptanmışsa ve sözleşmede ev sahibinin kendi yaşadığı konutunu, sözleşme sonunda kendisi geri dönene kadar kiraladığı belirtilmişse**

**14 gün**

**Planlanan yeniden inşa etme, tamirat veya yenilenme (bu işler için tüm gerekli izinler alınmışsa) kiracı çıkmadan düzgün yapılamayacaksa**

**60 gün**

**Konut yıkılacaksa ve bunun için gerekli tüm izinler alınmış ise**

**60 gün\***

**Ev sahibi konutu başka amaçlarla kullanmak istiyorsa örneğin işyeri olarak**

**60 gün\***

**Ev sahibi ya da normalde kendisiyle birlikte yaşayan ev sahibinin bir yakın akrabası (kendisinin veya eşinin anne-babası dahil) ya da bakmakla yükümlü olduğu bir kişi taşınacaksa**

**60 gün\***

devamı var

Konutu boşaltma uyarısı 'Notice to Vacate to Tenant/s of Rented Premises' verme nedenleri	<b>Uyarı nedenleri için gereken en az süre</b> (Posta ile veya elden gönderme durumlarında fazladan süre ekleyin. Ek süreyi doğru hesaplamak için 26. sayfaya bakınız)
Konut 'Konut Kiracılığı Sözleşmesi'nin bitiş tarihinden hemen sonra boş olarak teslim edilmesi koşulu ile satılmış ya da satılacak ise.	<b>60 gün*</b>
Konut şartlı satış kontratı altında ise ve bütün şartlar yerine getirilmişse	<b>60 gün*</b>
Konutun sahibi bir hükümet kurumu ise ve kamuya yönelik amaçlarla konuta gereksinim duyuyorsa	<b>60 gün</b>
Altı aydan kısa bir süre için yapılan sabit süreli sözleşmenin bitiş tarihi gelmiş ise	<b>60 gün</b>
Altı ay veya daha uzun bir süre için yapılan sabit süreli sözleşmenin bitiş tarihi gelmiş ise	<b>90 gün</b>
Konutun sahibi bir hükümet kurumu ise ve kiracının durumu, kiracı olma koşullarını artık karşılamıyorsa	<b>90 gün</b>
Belli bir nedeni olmadan, fakat kiracının hakkını araması veya arayacağını söylemesi yüzünden olmaması koşuluyla	<b>120 gün</b>

**\* NOT -Yeniden Kiralama**

Normal olarak, ev sahibi ya da emlak acentesi 60 gün uyarısını bu nedenlerle verdikten sonra VCAT 'nin izni olmadan konutu altı ay süreyle yeniden kiralayamaz.

## Kiracılık sözleşmesini kiracının sonlandırmak istemesi

Kiracılara Victoria Tüketici İşleri'nden edinecekleri 'Notice to Landlord of Rented Premises' kiralık konut sahibine uyarı formunu kullanmaları önerilir.

Aşırı güçlük çekilmesi durumunda kiracılığı erken sonlandırmak isteyen kiracı sabit dönemli sözleşmenin süresini kısaltmak için doğrudan VCAT'ye başvurabilir, ayrıntılar için 18. sayfayı okuyun ya da Victoria Tüketici İşleri'ni 1300 55 81 81 numaralı telefonda arayınız.

Kiracı, kiracılık sözleşmesini sona erdirmeye uyarısını yazılı olarak ev sahibine ya da acenteye verirken gerekli miktarda süre tanımalıdır.

Kiracının evden çıkma niyetini belirten uyarı:

- yazılı olmalı
- kiracı veya kiracı temsilcisi tarafından imzalanmış olmalı
- bir neden göstermeli, eğer varsa (24. sayfadaki tabloya bakınız)
- kiracının çıkmayı planladığı tarihi belirtmeli, Yasa'da belirtilen uyarı süreleri göz önüne alınmalıdır (24. sayfadaki tabloya bakınız).

Konuttan çıkma niyeti uyarısı aşağıdaki yollardan birisi ile yapılmalıdır:

- ev sahibi ya da acenteye şahsen verilerek.
- ev sahibi ya da acentenin konutuna veya işyerine orada yaşayan veya çalışan 16 yaşının üzerinde bir kişi aracılığıyla bırakılarak.
- ev sahibi ya da acente bir kuruluş ise, kuruluşun kayıtlı bürosunda görevli olarak çalışan yetkili bir memura verilerek.
- ev sahibi ya da acentenin konutuna veya işyerine postalayarak, ev sahibi ya da acente bir kuruluş ise kuruluşun Victoria'daki kayıtlı adresine postalanarak.

Uyarının ne zaman ve nereden gönderildiğini ispatlamak için taahhütlü posta ile göndermek doğru olur.

En az uyarı sürelerinin hesaplanması için 26. sayfaya bakınız.

## Kiracı tarafından evden çıkma niyeti uyarısını verme nedenleri ve en az uyarı süreleri

Uyarı için tanınması gereken en az süre miktarı gösterilen nedene bağlıdır.

Ev sahibine ya da acenteye evden çıkma niyetini belirten yazılı uyarıyı verme nedenleri	<b>Uyarı nedenleri için gereken en az süre</b> (Posta ile veya elden gönderme durumlarında fazladan süre ekleyin. Ek süreyi doğru hesaplamak için 26. sayfaya bakınız)
Kiracı taşınmadan önce, Konut: <ul style="list-style-type: none"><li>• boş değilse*</li><li>• iyi onarılmamış ise*</li><li>• tamamen harap ise</li><li>• kısmen harap ve emniyetsiz ise</li><li>• içinde insan yaşayamaz durumda ise*</li><li>• yasal olarak konut olmaya uygun değilse</li><li>• içinde yaşanmaya hazır değilse</li></ul>	<b>Acil uyarı</b>
Kiracılık süresince konut: <ul style="list-style-type: none"><li>• tamamen harap olmuşsa</li><li>• kısmen harap olmuş ve emniyetsiz ise</li><li>• içinde insan yaşayamaz durumda ise.</li></ul>	<b>Acil uyarı</b>
Ev sahibi VCAT'nin uyma kararını veya tazminat kararını ihlal etmiş ise	<b>14 gün</b>
Kiracının, ev sahibi veya acenteye iki kez 'Breach of Duty' görev ihlali uyarısı vermesine rağmen aynı ihlal tekrarlanırsa.	<b>14 gün</b>
devamı var	

Ev sahibine ya da acenteye evden çıkma niyetini belirten yazılı uyarıyı verme nedenleri

**Uyarı nedenleri için gereken en az süre**  
(Posta ile veya elden gönderme durumlarında fazladan süre ekleyin. Ek süreyi doğru hesaplamak için 26. sayfaya bakınız)

Kiracının durumu bir geçici acil durum konutu sağlanmasını gerektiriyorsa

**14 gün olmakla beraber sözleşme sabit dönemli ise uyarı üzerindeki boşaltma tarihi sözleşmenin bitiş tarihinden önce olamaz.**

Kiracının durumu özel veya kişisel bakım gerektiriyorsa.\*\*

**14 gün olmakla beraber sözleşme sabit dönemli ise uyarı üzerindeki boşaltma tarihi sözleşmenin bitiş tarihinden önce olamaz.**

Kiracıya toplu konut önerilmişse.

**14 gün olmakla beraber sözleşme sabit dönemli ise uyarı üzerindeki boşaltma tarihi sözleşmenin bitiş tarihinden önce olamaz.**

Başka bir neden.

**28 gün olmakla beraber sözleşme sabit dönemli ise uyarı üzerindeki boşaltma tarihi sözleşmenin bitiş tarihinden önce olamaz.**

**\*Kiracı taşınmadan önce verilen acil uyarı (konut boş değilse, iyi onarılmamışsa ya da içinde insan yaşamasına uygun değilse):**

Daha sonra ortaya çıkabilecek olan anlaşmazlıkları ya da tazminat isteklerini önlemek için, Victoria Tüketici İşleri kiracıların ev sahiplerini veya acenteyi sorundan haberdar etmelerini ve konuta taşınmayacaklarını bildiren duyuruyu göndermeden önce cevap verilmesi için yeterli süre tanımalarını önerir.

**\*\*Özel veya kişisel bakımın anlamı:**

- aşağıdakilerin bir veya bir kaçını için yardım verilmesi:
  - Banyo, duş veya kişisel temizlik yapmada.
  - Tuvalete gitmede.
  - Giyinme ve soyunmada.
  - Yemeklerde.
  - Hareket güçlüğü olan kişilere fiziksel yardım verilmesi.
  - Hareket edebilen ama bir şekilde gözetime veya yardıma ihtiyaç duyan kişilere yardım edilmesi.
  - İlaç kullanımında gözetim veya yardım edilmesi.
  - Bir sağlık ya da yerleşim kurumunda kapsamlı duygusal destek sağlanması.

## Uyarı için tanınması gereken en az sürenin hesaplanması

Bir uyarıyı posta ile ve şahsen iletirken, uyarı için tanınması gereken en az sürenin üzerine fazladan süre eklenmesi önem taşımaktadır.

Aşağıdaki tablo uyarı taahhütlü posta ile gönderildiğinde tanınması gereken toplam gün sayısını göstermektedir.

Posta ile gönderirken, postalama süresine bir resmi tatilin denk gelmesi durumunda fazladan gün eklenmelidir.

En az uyarı süresi	Pazartesi Postalama	Salı Postalama	Çarşamba Postalama	Perşembe Postalama	Cuma Postalama
Hemen	3	3	3	5	5
14 gün	18	18	18	20	20
28 gün	32	32	32	34	34
60 gün	64	64	64	66	66
90 gün	94	94	94	96	96
120 gün	124	124	124	126	126

Aşağıdaki tablo uyarılar karşı tarafa elden verildiğinde tanınması gereken toplam gün sayısını göstermektedir.

En az uyarı süresi	Pazartesi Verilmesi	Salı Verilmesi	Çarşamba Verilmesi	Perşembe Verilmesi	Cuma Verilmesi
Hemen	-	-	-	-	-
14 gün	16	16	16	16	16
28 gün	30	30	30	30	30
60 gün	62	62	62	62	62
90 gün	92	92	92	92	92
120 gün	122	122	122	122	122

## Kiracının eline konutu boşaltın uyarısı geçtiğinde

Kiracının eline konutu boşaltın, 'Notice to Vacate' uyarısı geçtiğinde ya taşınır ya da:

- Yasa ile izin verilen bir nedene dayanarak uyarıya karşı itiraz edebilir, veya
- taşınmak için biraz daha zaman talep edebilir.

## 'Notice to Vacate' uyarısına karşı Yasa ile izin verilen itiraz etme nedenleri

Kiracıların herhangi bir konutu boşaltın, 'Notice to Vacate' uyarısının geçerliliğine karşı çıkma hakkı vardır. Kiracılar uyarının veriliş biçimi doğru değilse veya gösterilen nedene katılmıyorlarsa uyarıya karşı itiraz edebilirler.

Kiracılar ayrıca, Yasa ile kendilerine tanınan hakları kullanmaları ya da kullanmak istediklerini söylemeleri yüzünden, neden gösterilmeden ya da sabit süreli kiracılığı sona erdirmek üzere 'Notice to Vacate' uyarısı verildiğini düşünüyorsa uyarıya karşı itiraz edebilirler.

## 'Notice to Vacate' uyarısına nasıl itiraz edilir

Kiracının uyarıya itiraz edebilmesi için, gösterilen nedene ve tanınan en az uyarı süresine bağlı olarak belirli bir süre içinde VCAT'ye başvurması gerekmektedir.

Kiracıların aşağıda belirtilen süreler içinde VCAT'ye başvurması gerekmektedir:

- 120-günlük 'neden gösterilmeyen' uyarıyı aldıktan sonra 60 gün içinde
- 90-günlük sabit dönemli sözleşmeyi sona erdirme uyarısını aldıktan sonra 28 gün içinde
- 60- günlük 'sabit dönem sonu' uyarısını aldıktan sonra 21 gün içinde
- 60-günlük herhangi bir diğer uyarıyı aldıktan sonra 30 gün içinde

## Özel uyarı gerekleri

Ev sahibi ya da acente 60-günlük veya daha uzun süreli evden çıkma uyarısı verirse, kiracı da 14-günlük bir uyarı vererek uyarı süresinin sonuna kadar evde kalmaktan kaçınabilir. Ama eğer sabit dönemli kiracılık sözleşmesi söz konusu ise kiracının uyarısı üzerindeki çıkma tarihi, sözleşmenin bitiş tarihinden önce olamaz.

## Evden çıkmak için daha fazla süre istemek

Kiracının uyarıda verilen sürede taşınması zor olacaksa bu sürenin uzatılması için uyarıya karşı çıkabilir.

VCAT karar verirken kiracıların ve ev sahiplerinin aşırı güçlüklerle karşılaşmalarına engel olmak için özel durumlara izin verebilecektir.

## Uyarı süresi dolduğunda kiracı hala taşınmamış ise

Kiracı, ev sahibi ya da acente tarafından kiracılığın sona ermesi için verilen süre dolmuş ve kiracı hala taşınmamış ise, ev sahibi ya da acente, kiracının konuttan çıkmasını emreden mülkiyetin iadesi kararı almak üzere VCAT'ye başvurabilir. Bu karar polise tahliye yetkisi verir.

## Mülkiyetin iadesi başvuruları için VCAT duruşmaları

Kiracının duruşmaya katılma ve kanıt gösterme hakkı vardır. VCAT her iki tarafı da dinleyerek durumu değerlendirecektir. VCAT, eğer ev sahibi veya acente Yasa'da belirtilen diğer yöntemlerin koşullarını yerine getirmişse ve kiracının da itirazı yoksa, 'rental arrears' uyarılarını ve 'end of fixed-term' uyarılarını duruşmasız olarak ele alabilir.

Ev sahibi ya da acentenin diğer yöntemleri kullanmaları durumunda duruşma yapılmasını isteyen kiracının, kendisine ev sahibi veya acente tarafından verilen itiraz formunu hemen doldurarak VCAT'ye vermesi ve aynı zamanda doldurulmuş formun bir kopyasını da ev sahibi ya da acenteye göndermesi gerekmektedir.

“

## *Bölüm dört*

*Uyarı verdikten  
veya aldıktan sonra  
kiracılıktan ayrılma*

”

4

### **Bond**

Kiracılığın sonunda kiracı ile ev sahibinin ya da acentenin bond parasının nasıl pay edileceği konusunda anlaşmaya çalışmaları gerekmektedir. Örneğin, ödenmemiş bir kira veya konutta onarılması gereken bir hasar olabilir. Bondun nasıl pay edileceği Konut Kiracılığı Bond İdaresi'ne (RTBA) gönderilecek olan 'Bond Claim' formunda ayrıntılarıyla belirtilmelidir.

Kiracılar asla boş bir 'Bond Claim' formuna imza atmamalıdır.

RTBA, üzerinde herhangi bir şekilde değişiklik yapılmış bir "Bond Talep" formunu kabul etmeyecektir. Eğer bir kiracının veya ev sahibinin ya da acentenin form üzerinde bir değişiklik yapması gerekirse, yeni bir "Bond Talep" formu doldurması gerekmektedir.

Bondun herhangi bir bölümünün ev sahibine ya da acenteye ödenmesi gerekiyorsa, form kiracılığın bitiş tarihinden en fazla yedi gün öncesinden imzalanabilir, daha önce imzalanamaz.

## Bond'un talep edilmesi

RTBA'nin eline doğru doldurulmuş 'Bond Claim' bond talep formu geçince, bondu belirtilen banka hesabına/larına ertesi gün hesaba geçecek şekilde doğrudan yatırır.

Kiracılığın paylaştığı durumlarda, RTBA kiracılıktan ayrılan kiracılara kısmi bond ödemesi yapmaz. Çıkan ve giren kiracılar arasındaki bond katkılarının düzenlenmesi kiracılar arasındaki özel bir konudur, bununla birlikte kiracılık süresince kiracılarla ilgili ortaya çıkabilecek herhangi bir değişikliğin RTBA'nin 'Kiracı Devir' formunda belirtilerek RTBA'ya bildirilmesi gerekmektedir.

## Ev sahibi kiracıyı bulamıyorsa ve kira borcu kalmışsa

Kiracının nerede olduğu bilinmiyorsa ve kira borcu kalmışsa, ev sahibinin ya da emlak acentesinin RTBA'nın bondu kiraya karşılık olarak ev sahibine ya da acenteye ödemesi yolunda karar çıkartması için Victoria Kamu ve İdari Uzlaştırma Mahkemesi'ne (VCAT) 10 iş günü içerisinde başvurması gerekmektedir.

Başvuru VCAT'nin kurallarına uygun olarak yapılmalı ve yeminli beyan (affidavit) ile onaylanmalıdır.

VCAT duruşmasız olarak bond parasının nasıl pay edileceğini saptayabilir ya da bir duruşma ile konunun karara bağlanması için sevk edebilir. Bu durumda, ev sahibi ya da acente yapılan saptamayı ve doldurulmuş 'Bond Claim' bond talep formunu RTBA'ya verecektir.

## Konut Müdürlüğü (Director of Housing ) tarafından sağlanan Bond'lar

Ödünç bondun DoH tarafından sağlandığı durumlarda, kiracının bondun bir kısmının ev sahibine ya da acenteye verilmesi konusunda anlaşmasına izin verilmez.

Kiracılık sona erdiğinde doldurulmuş 'Bond Claim' bond talep formu RTBA'nın eline geçince, RTBA bondu DoH'a ödeyecektir.

'Bond Claim' bond talep formu verilmemişse, DoH kiracılığın bitmiş olduğunu bilmediğinden, bond miktarı kayıtlarda kiracının borcu olarak görülmeye devam edecektir.

Ev sahibinin DoH tarafından sağlanan bond üzerinde herhangi bir talebi varsa, bu talebin VCAT tarafından ele alınması gerekmektedir.

## Ev sahibinin bond üzerinde bir talebi olursa

Bazı durumlarda ev sahibi bond üzerinde talepte bulunabilir.

Ev sahibi veya acente aşağıda yer alanlar için bond talebinde bulunabilirler:

- kiracı veya ziyaretçileri tarafından verilen bir hasar
- temizlik harcamaları
- kiracının konutu terk edip gitmesi
- kiracının ödemekle yükümlü olduğu faturaları ev sahibine bırakıp gitmesi
- ev sahibinin eşyasına verilen zarar
- ödenmemiş kira

Makul ölçülerdeki eskime ve yıpranma talep edilemez

Bondun pay edilmesi ile ilgili anlaşmazlıklar olursa, ev sahibinin VCAT'ye kiracının konutu boşaltmasından itibaren 10 iş günü içinde başvurması gerekmektedir.

## Ev sahibinin tazminat talep etmesi

Ev sahibi ya da emlak acentesi bondun üzerindeki miktarlar için ayrıca tazminat talebinde bulunabilir. Böyle durumlarda, ev sahibinin ya da acentenin VCAT'ye tazminat için ayrı bir başvuruda bulunması gerekmektedir.

## Su sayacındaki son okuma

Su sayacı ayrı olan kiracılar, taşınırken su kurumuna önceden haber vermelidir. Aksi takdirde, bir sonraki fatura döneminin su masrafını ödemek durumunda kalabilirler.

## Geride kalan eşyalar

Kiracıların kendilerine ait eşyalarını birlikte götürmeleri ve kiracılığın bitiminde kendilerine ulaşılabilecek bir adres bırakmaları gerekmektedir.

Geride herhangi bir kişisel belge ya da eşya kalması durumunda, kiracının gelip alması için düzenlemelerin yapılması gerekmektedir. Bu düzenlemeler yapılamıyorsa ev sahibinin yapabileceği bazı işlemler vardır.

Ev sahibi ya da acente, kiracının kira borcu olsa bile kiracıya ait eşyaları geri vermeye karşı çıkamaz.

Ev sahibinin ya da emlak acentesinin yasal düzenlemelere uymaması yüzünden zarara uğrayan kiracı VCAT'ye tazminat için başvurabilir.

Ev sahibi ya da emlak acentesi, yasal düzenlemelere uyarak eşyaları depolama ve açık arttırmayla satması yüzünden zarara uğramış ise onlar da tazminat için VCAT'ye başvurabilir.

## Kişisel belgeler

Kişisel belgeler denince resmi belgeler, fotoğraflar, yazışmalar ve bir kişinin akla uygun olarak tutmak isteyebileceği diğer belgeler anlaşılır.

Geride kişisel belgeler bırakıldığında ev sahibinin veya acentenin yapması gerekenler:

- en azından 90 gün makul bir özenle saklamak
- kiracının, ev sahibi veya acentenin taşımak ve saklamak için yapmak durumunda kaldığı masrafı ödedikten sonra belgeleri almasına izin vermek.

Kiracının bu masrafları karşılamak üzere makul bir ödeme yapmayı kabul etmesine rağmen belgelerin geri verilmemesi durumunda 2000 dolar para cezası uygulanabilir.

Ev sahibi ya da emlak acentesi Yasa ile belirlenen koşullara uygun davranmış ise ve kiracı belgeleri talep etmiyor ise, ev sahibi ya da acente belgeleri elden çıkarabilir.

Bunlardan sonra ev sahibi ya da acente belgelerin bakımı ve taşınması için yapılan masrafların tazmini için VCAT'ye başvurabilir.

## Eşyalar

### Elden çıkarılabilecek eşyalar

Çürüyebilecek yiyecekler, tehlikeli veya para değeri olmayan eşyalar Yasa ile belirlenen yapılması gereken işlemlerin kapsamına girmezler. Böyle durumlarda eşyalar toplam değerleri göz önüne alınmadan elden çıkarılabilirler.

Bütün diğer eşyaların, taşıma, duyuru yapılması, depolama ve açık arttırma masrafının, açık arttırma gelirini aşmaması koşuluyla depolanması gerekmektedir. Ev sahipleri ve acenteler Yasa gereğince eşyaların elden çıkarılması ya da depolanması gerektiğini değerlendirebilir. Alternatif olarak ev sahipleri ve acenteler Victoria Tüketici İşleri'nden eşyaları inceleyip resmi bir değerlendirme yapmasını talep edebilirler. İnceleme talebi için arka sayfada adresi bulunan Victoria Tüketici İşleri Müdürlüğüne yazınız. 'Geride Bırakılan Eşyalar için İnceleme Talebi' formu Victoria Tüketici İşleri'nden edinilebilir.

### Depolanması gereken eşyalar

Kiracının, elden çıkarılmasına izin verilmeyen eşyaları geride bırakması durumunda ev sahibi veya acentenin aşağıda belirtilen süre kısıtlamalarını ve işlemleri takip etmesi gerekmektedir:

- eşyaları 28 gün depolamak
- eşyaları depoladıktan sonra yedi gün içinde kiracının bıraktığı adrese uyarı göndererek veya günlük bir gazeteye ilan vererek kiracıya eşyalarını ev sahibinden ya da acenteden alabileceğini bildirmek

- kiracının, ev sahibi veya acentenin Yasanın gereklerini yere getirmek için yaptığı makul miktarlardaki masrafı karşılamak üzere ödemedede bulunmasından sonra eşyaları geri almasına izin vermek

Yasa aşağıdakiler için yapılması gereken işlemleri belirler:

- gerekli depolama süresi bittikten sonra eşyaların açık arttırma ile satılması
- eşyaların depolama, ilan verme ve satılma masraflarının talep edilmesi
- geride bırakılan eşyaların satılmasıyla elde edilen paradan arta kalan miktarın ne yapılacağı.

Kiracının bu masrafları karşılamak üzere makul bir ödeme yapmayı kabul etmesine rağmen eşyaların geri verilmemesi durumunda 1000 dolar para cezası uygulanabilir.

Eşyaların elden çıkarılmasının belirli yolları vardır. Ayrıntılı bilgi edinmek için 1300 55 81 81 numaralı telefondan Victoria Tüketici İşleri ile görüşün.

## Ev Kiralamak

### 4 Kiracılıktan Ayrılmak

## Kiracının yeni adresini vermesi

Kiracıların ayrılırken yeni adreslerini ve telefon numaralarını vermeleri faydalı olacaktır. Yeni adres ve telefon numarasının eski ev sahibine veya emlak acentesine ve aynı zamanda VCAT'e (başvuru yapılmış ise) ve 'Bond Talep' formu üzerinde RTBA'ya da verilmesi gerekmektedir. Böylece kiracıyla bağlantı kurulması gerektiğinde, özellikle kiracının geri alacağı bond parası bulunması durumunda ilgili taraflar için kolaylık sağlanacaktır.

Kiracılar aynı zamanda herhangi bir Australia Post ofisinde doldurabilecekleri formla postalarını yeni adreslerine yönlendirebilirler. Bu hizmet için bir ücret istenebilir.

“

# *Bölüm beş*

## *Kiracılıkla ilgili sorunların çözülmesi*

”

# 5

İdeal olarak, kiracı ile ev sahibinin ya da acentenin çıkacak sorunları bir anlaşmaya vararak çözmeleri gerekmektedir. Elbette ki anlaşmalar yasal sınırlar içinde olmalıdır. Gelecekte çıkacak sorunlara engel olmak için, bütün anlaşmaların yazılı olması ve taraflarca imzalanmış olması gerekmektedir.

Kiracı veya ev sahibi ya da acente yasal haklarını kullanmak isterse, genellikle bir resmi uyarı ile karşı tarafa konuyu açıklaması gerekecektir. Konu ile ilgili uyarılar Victoria Tüketici İşleri'nden edinilebilir.

Uyarılarda kiracı veya ev sahibinin ya da acentenin, neyin ne zaman yapılmasını istediği daima belirtilmiş olmalıdır. Uyarıdaki istekleri yerine getirmek için tanınması gereken süreler soruna bağlı olarak değişmektedir.

Konutu boşaltma, 'Notice to Vacate' uyarısı haricindeki uyarıların:

- kiracıya veya ev sahibine ya da acenteye şahsen verilmesi gerekir, veya
- verileceği kişi bir kuruluş ise, kuruluşun kayıtlı bürolarından birinde çalışan yetkili bir görevlisine verilmesi gerekir, veya
- kişinin konutuna veya işyerine orada yaşayan veya çalışan 16 yaşının üzerinde bir kişi aracılığıyla bırakılması gerekir, veya
- kişinin konutuna veya işyerine postalanması, kişi bir kuruluş ise kuruluşun Victoria'daki kayıtlı adresine postalanması gerekir (taahhütlü postayı kullanmak yerinde olur)

'Notice to Vacate' uyarısı verilmesi ile ilgili ayrıntılar için 19. sayfayı okuyunuz.

## Victoria Kamu ve İdari Uzlaştırma Mahkemesi'nin (VCAT) kullanılması

VCAT özellikle ev sahipleri ve kiracılar arasındaki uzlaşmazlık davaları için bir Konut Kiracılığı Listesi tutmaktadır.

Başvuru formları VCAT'den ([www.vcat.vic.gov.au](http://www.vcat.vic.gov.au)) ve Victoria Tüketici İşleri'nden edinilebilir.

Bir VCAT başvurusunda yer alması gerekenler:

- doldurulmuş ve imzalanmış başvuru formu
- başvuru yapma masrafının ödenmesi (bond talebi hariç)
- verilen ya da alınan tüm uyarıların kopyaları
- taleple ilgili önemli bütün belgeler, örneğin makbuzlar, mektuplar, fotoğraflar, yeminli beyanlar ve Victoria Tüketici İşleri Müdürlüğünden alınmış raporlar gibi belgeler. Bu belgelerin asıllarının VCAT duruşmasında gösterilmesi gerekebilir.

Genellikle duruşma ile ilgili tek masraf başvuru ücretidir. Gelir ve sosyal güvenlik durumu ile ilgili olarak belirlenmiş ölçütlere bağlı olarak istisnai durumlarda bu masraf kaldırılır. Kiracı, ev sahibi ya da acenteler ücretin kaldırılması konusunda bilgi edinmek için VCAT ile veya 1300 55 81 81 numaradan Victoria Tüketici İşleri ile görüşmelidirler.

### Duruşma tarihi ve saati

VCAT duruşmanın tarih ve saatini kiracıya ve ev sahibine ya da acenteye bildirir. Duruşmanın başka tarihe atılması ya da yeniden yapılması istendiğinde VCAT ile görüşülmesi gerekmektedir.

### VCAT nasıl işler

VCAT duruşmaları Victoria'nın şehir bölgesi ve semtlerinin yanında şehir dışı alanlarında da yapılmaktadır. Duruşmalar halka açık yapılır.

Mümkün olduğunca iyi hazırlanmak çok önemlidir. Kiracılar duruşmaya hazırlanma konusunda 1300 55 81 81 numaradan Victoria Tüketici İşleri ile görüşmelidirler.

Hukukçu olan VCAT Üyesi, her iki tarafı da dinleyecek ve kanıtlarını değerlendirecektir. Şahitlerin dinlenmesi, fotoğraflara bakılması ve kiracı, ev sahibi ya da acente tarafından getirilen diğer belgelere bakılması bunlar arasında yer alır.

VCAT aynı zamanda bazı istisnai durumlarda taraflardan birinin diğer tarafın masraflarını ödemesine de karar verebilir.

VCAT kararları genellikle duruşmanın olduğu gün alınır. Bu kararlara kiracı, ev sahibi ya da emlak acenteleri tarafından mahkeme kararlarında olduğu gibi uyulması gerekmektedir.

### Acil VCAT davaları

Aşırı güçlük veya acil durum söz konusu olduğunda, kiracı, ev sahibi ya da acente dava duruşmasının hemen yapılmasını isteyebilir. Gerekçeyi açıklayan bir mektubun başvuru ile birlikte gönderilmesi gerekmektedir.

### VCAT'de sözlü tercümanlar

VCAT anlaşmazlığa taraf olanlara tercüman sağlayabilir – şahitlere ve arkadaşlara sağlamaz. Bir tercüman gerekecekse, başvuru yapıldığı zaman VCAT'ye söylenmesi gerekmektedir. Böylece VCAT ücretsiz olarak tercüman ayarlayabilecektir. Arkadaş ve akrabaların genellikle kiracı, ev sahibi ya da acente adına tercümanlık yapmalarına izin verilmez, ama duruşmaya katılabilirler.

**Victoria Tüketicici İşleri (Consumer Affairs  
Victoria)**

Level 2/452 Flinders Street

Melbourne, Vic, 3000

**Telefon** 1300 55 81 81 (şehir içi arama ücretine)

**Faks** (03) 9627 6007

**Email** consumer@justice.vic.gov.au

**Web sitesi** www.consumer.vic.gov.au

TIS 131 450

NRS 9620 1942

**Eylül 2004**

**R-06-02-755**

***Bu rehber ayrıca şu dillerde de mevcuttur:***

*Arapça, Çince, Yunanca, İtalyanca, Rusça,  
Sırpça, Türkçe ve Vietnamca*



*Kendine Güvenli Tüketiciler, Korunan Topluluklar.*

