

Perakende kira sözleşmeleri: kiracılar için önemli gerçekler

Turkish Türkçe

PERAKENDE KİRA SÖZLEŞMELERİ

Bilmeniz gerekenler

Bir mal sahibi bu bilgi broşürünü ve kira sözleşmesi teklifinin bir kopyasını kira görüşmelerine başlar başlamaz kiralayacak kişiye vermek zorundadır. Aksi takdirde, *Retail Leases Act 2003*'ün (2003 Perakende Kira Sözleşmeleri Yasası) (Yasa) 15. kısmına göre suç işlemiş olur.

Kira sözleşmenizin önemi

Kira sözleşmenizdeki ve Yasadaki hak ve sorumluluklarınızı anlamanız önemlidir. Bir kira sözleşmesi önemli, yürütülebilir ve hukuki olarak bağlayıcı bir belge olduğundan herhangi bir şey imzalamadan önce kira sözleşmeleri yasası hakkında deneyimli bir avukattan öneri almak iyi bir fikirdir.

KONTROL LİSTESİ

- Kira sözleşmesini tam olarak okudunuz mu?
- Sözleşmeyi imzalamadan en az **on dört gün** önce mal sahibinin size vermesi gereken **açıklama beyanını** okudunuz mu?
- Siz daha kısa bir süreyi kabul etmeyi seçmedikçe **en az beş yıllık kira sözleşmesi** yapmaya (her türlü uzatma seçeneği dahil) hakkınız olduğunu biliyor musunuz? Bunun için www.vsbcb.vic.gov.au/ adresinde bir feragat belgesi başvurusu yapmalısınız.
- Kira tutarı ne kadar ve nasıl

artırılabilir? \$.....

- Depozito / banka garantisi** ne kadar? \$.....
- Başka hangi ödemeler yapmanız gerekiyor (her türlü **donatım maliyeti** dahil)? \$.....
- Herhangi bir kira sözleşmesi **yenileme** (yani süre uzatma) seçeneğinden yararlanmak için mal sahibine yazılı başvuruda bulunmanın son tarihi ne zaman?/...../.....
- Bir **inceleme raporu** doldurdunuz mu ve mülkün **fotoğraflarını** çektiniz mi?
- İşinizi yapmak için herhangi bir **izin** gerekli mi?
- Hukuki tavsiye** almayı düşündünüz mü ?



SIKÇA SORULAN SORULAR

Bir kira sözleşmesi ne zaman başlar?

Bir kira sözleşmesi mülkü teslim aldığınızda **ya da** kira ödemeye başladığınızda **ya da** hem siz hem de mal

sahibi kira sözleşmesini imzaladığında başlar.

Kira sözleşmesini yapmaya kesin karar vermedikçe bunların hiçbirini yapmamalısınız.

Kira sözleşmesini imzalamadan önce hangi belgeleri teslim almalıyım?

Mal sahibi bir kira sözleşmesini imzalamadan en az on dört gün önce size bir açıklama beyanı ve kira sözleşmesi teklifini vermelidir.

Açıklama beyanı, bir kira sözleşmesini imzalamadan önce bilgiye dayalı karar verebilmeniz için aşağıdakiler hakkında bilmeniz gereken bilgileri içerir:

- mülk (varsa bir planı ve kiralanacak alanın büyüklüğü dahil)
- mal sahibi tarafından sağlanan yapılar, demirbaş ve teçhizat
- mülkte yürütülmesine izin verilen iş türleri
- kira sözleşmesinin süresi ve her türlü yenileme seçeneği
- izin verilen çalışmalar, donatılar, yenilemeler ve değişiklikler
- giderler (sizin ödemeniz gereken), kira tutarı ve kira ayarlamaları.

Mal sahibi size bir açıklama beyanı vermezse mal sahibine bildirimde bulunarak kira ödemesini bekletebilirsiniz.

İmza atmadan önce neleri anladığımdan emin olmalıyım?

Aşağıdakileri anlamamız önemlidir:

- mevcut kira tutarı ve kira artışları
- giderler ve diğer kullanım masrafları
- herhangi bir izin gerekip gerekmediği ve bu izinleri almanın ne kadar süreceği
- sözleşme bittikten sonra mülkü eski haline getirmekle yükümlü olup olmadığınız.

Yasaya göre mal sahipleri ne yapmalıdır?

Yasaya göre mal sahipleri:

- imzalandıktan sonra 28 gün içinde kira

sözleşmesinin bir kopyasını size vermelidir

- kirada belirtilen mülkleri, yapıları, cihazları, demirbaşı ve donanımı onarmalı ve bunların bakımını yapmalıdır (zorunlu güvenlik önlemlerini sürdürmeyi kabul etmediyseniz)
- giderlerin yıllık tahminini (bunlar verilmezse giderleri ödemeniz gerekmez) ve mali tabloları vermelidir
- bir depozitoyu faiz getiren bir hesapta tutmalıdır
- bina yatırım harcamalarını, kira hazırlama maliyetini ve Yasaya uyma maliyetlerini ödemelidir
- kira sözleşmesi seçenekleri ve yenilemeler hakkında hatırlatma bildirimlerinde bulunmalıdır (bu bildirimler yapılmazsa kira sözleşmeniz otomatik uzayabilir)
- kira sözleşmenizi devretmenize ilişkin makul talepleri dikkate almalıdır (kira sözleşmenizi yeni bir kiracıya devretmek istiyorsanız Yasada gereklilikler belirtilmiştir).

Bu gereklilikler otomatik olarak kira sözleşmenizin bir parçasını oluşturur ve sözleşmenizde aksi belirtilse bile geçersiz kılınmaz.

NASIL YARDIM EDEBİLİRİZ

Victoria Küçük İşletmeler Kurumu, Retail Leases Act 2003 (2003 Perakende Kira Sözleşmeleri Yasası) hakkında yol gösterir ve mal sahipleri, kiracılar ve kefiller arasındaki anlaşmazlıkları çözmek için düşük maliyetli anlaşmazlık çözümü hizmeti sunar. Bir mal sahibi ile kiracı arasında rayiç kira artışı hakkında anlaşmazlık olur ve bir bilirkişi üzerinde anlaşamazlarsa kira tutarını belirlemesi için uzman bir perakende bilirkişisi atayabiliriz. Gerektiğinde size ücretsiz tercüman da ayarlıyoruz.



İnternet sitesi
vsbc.vic.gov.au



E-posta
enquiries@vsbc.vic.gov.au



Telefon
13 8722

