

PERAKENDE ALIŞ VERİŞ İŞ YERİ KİRA SÖZLEŞMELERİ BİLGİLENDİRME BROŞÜRÜ: KİRACILAR İÇİN



Turkish | Türkçe

Perakende alış veriş iş yeri kira sözleşmesi nedir?

Perakende alış veriş iş yeri kira sözleşmesi, bir kiracı ile iş yeri sahibi (mülk sahibi) arasında, ağırlıklı olarak perakende satış yapmak veya perakende alış veriş iş yeri hizmet sunmak amacıyla kullanılan bir iş yerinin kullanımına ilişkin yasal olarak bağlayıcı bir sözleşmedir.

Victoria'daki perakende alış veriş iş yeri kira sözleşmeleri, *2003 Perakende alış veriş iş yeri Kira Sözleşmesi Yasası* (Yasa) ve bu yasa uyarınca yapılan yönetmeliklere tabidir.

Bilmeniz gerekenler

Mülk sahibi, potansiyel kiracıya şu belgeleri sunmalıdır: (1) Kira kontratının bir kopyası, (2) bu bilgilendirme broşürü ve (3) mülk sahibine ait açıklama beyanı.

Victoria Küçük İşletmeler Komisyonu (VSBC), Victoria'daki perakende alış veriş iş yeri kiralama konusunda yetkili kurumdur ve perakende alış veriş iş yeri kira uyuşmazlıklarının çözümünde tarafsız şekilde yardımcı olabilir. Ayrıca, *Yasada* açıklandığı üzere, perakende alış veriş iş yeri kiracıların ve mülk sahiplerinin hakları ve sorumlulukları hakkında da bilgi verebilir.

Kira sözleşmenizin (kontratınızın) önemi

Perakende alış veriş iş yeri kira sözleşmesi, iş yerini kullanımınıza ilişkin şartlar ile hak ve yükümlülüklerinizi belirleyen, yasal olarak bağlayıcı ve uygulanabilir bir sözleşmedir. Herhangi bir belgeyi imzalamadan önce önerilen kira sözleşmesini perakende alış veriş iş yeri kiralama hukuku konusunda deneyimli bir avukata inceletmeniz tavsiye edilir.

VSBC, ANLAŞMAZLIKLARIN ÇÖZÜMÜNDE SİZE YARDIMCI OLABİLİR

VSBC, "alternatif anlaşmazlık çözümü" süreci kapsamında kiracı ve mülk sahiplerinin perakende alış veriş iş yeri kira anlaşmazlıklarını tarafsız şekilde çözmesine yardımcı olabilir.

Yani VSBC, mülk sahipleri ve kiracılarla görüşüp anlaşmazlığı değerlendirir ve tüm tarafların kabul edebileceği çözümler bulmaya çalışır.

Bu hizmet, mahkeme sistemine (yani VCAT – Victoria Sivil ve İdari Mahkemesi) kıyasla daha hızlı ve daha az maliyetlidir. Ayrıca bir anlaşmaya varılır ve uzlaşma şartları imzalanırsa sonuç yasal olarak bağlayıcı olur.

Bir perakende alış veriş iş yeri kira anlaşmazlığı, genellikle önce VSBC'ye götürülmeden VCAT'te görülmez.

Mülk sahibi ile kiracı arasında piyasa kira incelemesi konusunda bir anlaşmazlık varsa ve bir değerlendirme uzmanının atanması üzerinde anlaşamazlarsa, VSBC kirayı belirlemek üzere Uzman Perakende Alış Veriş İş Yeri Değerleme Uzmanı atayabilir.

KENDİNİZE SORMANIZ GEREKEN SORULAR...

- Kira sözleşmesinin tamamını okudunuz mu?**
- Açıklama beyanını** okudunuz mu? Mülk sahibi, kira sözleşmesinin imzalanmasından en az **14 gün** önce bunu sizesağlamalıdır.
- Yasanın, (yenileme seçeneği dâhil) **en az beş yıllık** bir kira süresi öngördüğünü biliyor muydunuz?
Daha kısa bir kira süresi istiyorsanız şu adresi ziyaret ederek VSBC'den bir sertifika talep edebilirsiniz:
vsbc.vic.gov.au/five-year-waiver
- Kira tutarı nedir** ve sözleşmede kira artışının nasıl yapılacağı belirtilmiş mi?
- Giderlerin **toplam maliyetini** hesapladınız mı? (Açıklama beyanında belirtilen, mülk sahibinin kiracılara yansıtılabileceği maliyetler)
- Teminat depozitosu** ne kadar? (Bazen banka tarafından verilen banka teminatı yoluyla sağlanması gerekir)
- Başka hangi maliyetler için bütçe ayırmanız gerekiyor? (**Tadilat/mağaza düzenleme maliyetleri**, taşınma giderleri ve kira sonunda "eski hâline getirme" maliyetlerini göz önünde bulundurun)
- Kira sözleşmesini **yenileme (yani ek kira süresi alma) seçeneğini** kullanmak için ev sahibine yazılı olarak bildirimde bulunulabilecek son tarih nedir?
- Mülkü teslim almadan önce bir **inceleme raporu** düzenleyip mülkün **fotoğraflarını çektiniz** mi?
- Belediyenin** binayı planladığınız amaçla kullanmanıza izin verip vermediğini kontrol ettiniz mi? İşletmenizi bu mekânda yürütebilmek için hangi **izinlere** ihtiyacınız olduğunu kontrol ettiniz mi?
- Hukuki danışmanlık** almayı düşündünüz mü?

Kira sözleşmesini imzalamadan önce bana verilmesi gereken belgeler nelerdir?

Mülk sahibi, kira sözleşmesini imzalamadan en az 14 gün önce size açıklama beyanı ve önerilen kira sözleşmesini vermelidir.

Açıklama beyanı, bir kira sözleşmesine girme konusunda bilinçli bir karar verebilmeniz için gerekli bilgileri içerir. Bunlar arasında şu detaylar yer alır:

- İş yeri, varsa planı ve kiralanabilir alanı
- Mülk sahibi tarafından sağlanan yapılar, demirbaşlar, tesis ve ekipman
- İş yerinin izin verilen kullanımı
- Kira sözleşmesinin süresi ve yenileme seçeneklerinin uzunluğu
- İşler, donanım, yenileme ve tadilatlar
- Giderler (ödememiz gereken masraflar), kira ve kira düzenlemeleri.

Mülk sahibi size bir açıklama beyanı vermezse, mülk sahibini bilgilendirdikten sonra, açıklama beyanı sağlanana kadar kira ödemesini durdurma hakkınız olabilir.

Bir kira sözleşmesi imzalamadan önce neleri anlamam gerekir?

Şunları anlamak önemlidir:

- Başlangıç kirası ve kira artışları
- Giderler ve diğer kullanım maliyetleri
- İş yerinin izin verilen kullanımı ve yerel belediyeden herhangi bir izin almanın muhtemelen ne kadar süreceği
- "Eski hâline getirme yükümlülüğü" denilen, kira süresinin sonunda iş yerini eski haline getirme yükümlülüğünüz (ve bunun olası maliyeti).

Yasa mülk sahiplerinin ne yapmasını gerektirir?

Yasa, mülk sahiplerinin şunları yapmasını gerektirir:

- Siz (kiracı) kira sözleşmesini imzalayıp ev sahibine ilettikten sonra, mülk sahibi tarafından imzalanmış kira sözleşmesinin bir kopyasını (yazılı olarak farklı bir süre üzerinde anlaşmadıysanız) 28 gün içinde size vermesi gerekir
- Kira sözleşmesi kapsamında sağlanan iş yeri, yapı, cihazlar, donanımlar ve sabit tesisatları onarmak ve bakımını yapmak (onarım veya bakım ihtiyacı kiracının kötü kullanımından kaynaklanmadıkça ya da temel güvenlik önlemlerinin bakımını üstlenmeyi kabul etmediğiniz sürece)

- Giderlere ilişkin yıllık tahminleri sağlamak (Tahmin verilene kadar giderlere katkıda bulunmakla yükümlü değilsiniz) ve mutabakat (uzlaştırma) beyanlarını vermek
- Verilen depozitoları faiz işleyen bir hesapta tutmak
- Sermaye giderlerini, kira sözleşmesinin hazırlanma maliyetini ve Yasaya uyum sağlama maliyetlerini ödemek
- Kira seçenekleri, yenilemeler ve kira süresi sonunda mülk sahibinin niyetleri hakkında hatırlatma bildirimini vermek (Bildirim verilmezse kira sözleşmeniz otomatik olarak uzatılabilir)
- Kira sözleşmesinin devredilmesi (temlik edilmesi) talebine makul olmayan şekilde onay vermekten kaçınmamak (Yasa, kira sözleşmenizi yeni bir kiracıya devretmek istemeniz durumunda uyulması gereken şartları içerir ve sözleşmenizde de makul koşullar bulunabilir)

Bu yükümlülükler, kira sözleşmenizin otomatik olarak bir parçası olur ve sözleşmede aksi belirtilmiş olsa bile değiştirilemez.

Kira sözleşmesi ne zaman başlar?

İş yerini teslim aldığınızda **ya da** kira ödemeye başladığınızda **veya** kira sözleşmesi hem siz hem de ev sahibi tarafından imzalandığında kira sözleşmesine girmiş olursunuz.

Kira sözleşmesini kabul etmeye hazır değilseniz, bu adımlardan hiçbirini atmamalısınız.

Kiracı olarak haklarım ve sorumluluklarım hakkında nasıl bilgi edinebilirim?

Perakende alış veriş iş yeri kiracıların hakları ve sorumlulukları hakkındaki bilgilere vsbc.vic.gov.au adresinden ulaşabilirsiniz

VSBC'nin yardımına nasıl başvurabilirim?

Tüm başvurular VSBC'ye, kendi internet sitesi üzerinden yapılmalıdır: vsbc.vic.gov.au/apply

VSBC ile İngilizce dışında bir dilde nasıl konuşabilirim?

Avustralya Yazılı ve Sözlü Çeviri Hizmeti, telefon üzerinden anında sözlü çeviri sağlar. 131 450 numaralı telefonu arayın, tercih ettiğiniz dili belirtin ve ardından Victoria Küçük İşletmeler Komisyonu (1800 878 964) ile görüşmek istediğinizi söyleyin.