

Konut kiralama

Bir konutu kiraya veren (ev sahibi) veya kiralayan (kiracı) herkesin hakları ve yükümlülükleri mevcuttur. Örneğin, ev sahibi veya emlak yönetim şirketi genellikle kiracılık sözleşmesini bir gün içinde feshetme hakkına sahip değildir. Ancak kiracıların da kiralama kurallarına uygun davranmaları gerekmektedir.

Kira sözleşmesi

Genellikle, kiralayan (ev sahibi veya emlak yönetim şirketi) ve kiracı arasında yazılı bir kira sözleşmesi imzalanmaktadır. Bu kişiler imzalarıyla kira sözleşmesinin tarafı olurlar. Kira sözleşmesinin sözlü olarak yapılması da mümkündür, ancak bu tavsiye edilen bir uygulama değildir. Her durumda, borçlar hukukunda öngörülen yasal haklar ve yükümlülükler kira sözleşmeleri için de geçerlidir.

Kira ve kira depozitosu

Kira normalde net kira bedelinden ve ilave maliyetlerden (ısıtma, sıcak su vb.) oluşmaktadır. İlave maliyetlerin kira sözleşmesinde açıkça belirtilmesi gereklidir. Kira genellikle ay sonunda bir sonraki ay için peşin olarak ödenmelidir. Çoğu zaman ev sahipleri tarafından kira bedeline ek olarak bir depozito (kira teminatı olarak da adlandırılır) talep edilmektedir. Depozitonun, kira sözleşmesinin başlangıcında bir defaya mahsus olmak ödenmesi gereklidir. Kira depozitosu genellikle 3 aylık kira bedeline eşittir. Örneğin, kira bedeli 1000 İsviçre francı olan bir konut kiralamak istiyorsunuz. İlk kira ödemeniz ile birlikte, ayrıca 3000 İsviçre francı tutarında bir kira depozitosunu da ödemeniz gerekmektedir.

Kira depozitosunun amacı nedir?

Konutta oturduğunuz süre boyunca konuta bir zarar vererseniz, bu depozito siz konuttan çıktığınızda onarım masraflarını karşılamak için kullanılacaktır. Herhangi bir sorun söz konusu değilse ödediğiniz depozitoyu geri alırsınız.

Daha yüksek kira.

Ev sahibi, ancak haklı gerekçelerle daha yüksek kira talep edebilir. Ev sahibi kira bedelini artıracaksa, bu artışı sözleşme bitiş süresinin başlangıcından en az 10 gün önce resmi bir form ile yazılı olarak bildirmelidir. Kiracı, zammın haksız olduğunu düşünüyorsa kendini savunabilir ve itirazda bulunabilir. Kiracının itirazını 30 gün içerisinde bölgedeki commission de conciliation (Arabuluculuk komisyonu) ofisine yazılı olarak sunması gereklidir.

Yeni konuta taşınma / Konut teslim alma protokolü

Yeni bir konuta taşınırken, konuttaki eksikliklerin bir listesini hazırlamak önemlidir. Bunun için söz konusu konut, ev sahibi ve kiracı tarafından birlikte incelenir. Konutta tespit edilen hasarların, bozuk veya hasar görmüş olan yerlerin, çalışmayan aksamaların bir listesi yapılır.

Bu liste, kiracı konutu boşaltırken bu hasarlardan kendisinin sorumlu olmadığını gösterecek olan belgedir. Bu sayede hasarların bedelini kiracı ödemek zorunda kalmaz. Bu liste önemlidir. Tespit edilen hasarların fotoğrafını çekerek liste ile birlikte saklayın. Kiracının evcil hayvanı varsa, bunu önceden bildirmesi gereklidir.

Ev sahibi bunu kabul edebilir veya reddedebilir.

Taşınmanız durumunda, yeni ikamet adresinizi belediye meclisine bildirmeniz için 2 hafta süreniz mevcuttur.

Konuttaki hasarlar

Kiralama süresi boyunca yapılan basit onarımların (örneğin, yeni duş hortumu veya sabunluk) kiracı tarafından karşılanması gereklidir.

Daha büyük hasar durumlarında (örneğin bulaşık makinesi, fırın veya buzdolabı), onarım masraflarını ev sahibi karşılamak zorundadır.

Hasara kiracı neden olmuşsa, onarım masraflarını kiracının kendisi ödemek zorundadır. Bu nedenle bir kişisel sorumluluk sigortası yaptırmanız gerekmektedir. Belirli masraflar sigorta şirketleri tarafından karşılanmaktadır. Birçok ev sahibi, kiracıların bu tür bir sigorta yaptırmasını şart koşmaktadır.

Konutta (örneğin duvarları boyamak gibi) herhangi bir değişiklik yapmak istediğinizde, ev sahibiniz ile iletişime geçmeniz gereklidir.

Konutta büyük bir kusur oluşması durumunda (örneğin ısıtma sisteminin veya çamaşırhanedeki çamaşır makinesinin çalışmaması, binadaki inşaat çalışmaları nedeniyle çok gürültü olması vb.), kiracı kusur giderilene veya çalışmalar tamamlanana kadar kira indirimi talep edebilir.

Kiracıların korunması (ASLOCA)

ASLOCA (Association Suisse des Locataires – Kiracılar Derneği) kiracıların haklarını savunur. Kurum, İsviçre genelinde faaliyet göstermektedir.

ASLOCA üyesi olan bir kiracı, ev sahibi ile bir anlaşmazlık yaşamaması durumunda bu kurumdan yardım talep edebilir.

ASLOCA, hukuki danışmanlık sunmaktadır. Kiracılar, kira hukuku ile ilgili doğru tavsiyeler almak amacıyla kurumdan randevu alabilir.

Daha fazla bilgiye, kurumun web sitesindeki SSS (sıkça sorulan sorular) bölümünden ulaşılabilir.

Fesih

Bir sözleşmeyi sona erdirmek istiyorsanız, fesih bildiriminde bulunmanız gereklidir. Bir sözleşmeyi feshetmek için belirli süre sınırlamalarına uymanız gerekmektedir. Bu kural hem kiracılar hem de ev sahipleri için geçerlidir. Jura kantonunda, kira sözleşmelerinin olağan bitiş tarihleri 31 Mart, 30 Haziran, 30 Eylül ve 31 Aralık günleridir. Bazı durumlarda kira sözleşmelerinde farklı düzenlemeler de söz konusu olabilmektedir. Sözleşmelerin bitiş tarihleri genellikle sözleşmelerin içerisinde belirtilmektedir. Bildirim süresi: Taşınma durumunuzu, sözleşme bitiş tarihinden en az 3 ay önce ev sahibine bildirmeniz gereklidir. Ev sahibi sözleşmeyi feshetmek istiyorsa (kiracının evi boşaltmasını talep ediyorsa), bunu resmi bir belge ile yapması gereklidir. Bu kurala uyulması zorunludur. Kiracı buna itiraz edebilir. Kiracı 30 gün içerisinde bir arabuluculuk komisyonuna itirazda bulunabilir. Daha erken taşınmak istiyorsanız, ev sahibine veya emlak yönetim şirketine kendi yerinize başka bir kiracı önermeniz de mümkündür. Yeni kiracı konutun kirasını ödeyebiliyorsa ve konutu sizinle aynı şartlarda devralmak istiyorsa, erken taşınmanız mümkün olabilir.

Daha fazla bilgi (linkler, adresler, broşürler, bilgi kılavuzları)

www.bonjour-jura.ch/tr/ikamet-etmek/konut-kiralama