




sosyal emlakçılık usüllü konut sosyal konut komşular
kira depozitosu özel konut konut kiralama

Konut



Konaklama şekilleri nelerdir ?

Kiralık iki çeşit konut vardır: özel konut ve sosyal konut.

Sosyal konutta, **kira**  kiracının gelir düzeyi üzerinden hesaplanır. Sosyal konut kamu güçleri tarafından yönetilir. Konutlar sosyal ve ekonomik kriterlere göre verilir. Genellikle, bekleme süresi uzundur ve takip edilmesi gereken bir prosedürü var.


Kiralık konutların birçoğu, ev sahibinin kira bedelini serbest bir şekilde belirlediği özel konutlardır. Çoğu zaman, Belçika'ya gelindiğinde ilk kiralanan konut özel bir konuttur.

Konutla ilgili önemli belgeler nelerdir ?

Ev sahibi ve kiracı tarafından yazılı bir sözleşmenin yapılması ve imzalanması gerekir: **kira sözleşmesi**. Bu sözleşme kira süresini, kira bedelini, özel şartları belirtir... Ayrıca, sözleşme ek yasal belgeleri de içermelidir.



Hilelere karşı dikkatli olun :


- Sözleşmeyi iyice okuyun, ne ödememiz ve ne yapmanız gerektiği hakkında bilgilenen. Şüpheli ettiğiniz bir durumda, hiçbir şeyi imzalamayın ve fikir danışın.
- **Masraflara**  dikkat edin. Masrafların kira ücretlerine dahil olup olmadığını kontrol edin.

- Sözleşmenin iptal edilmesi için, önceden belirlenmiş şartlara dikkat edin.



Dikkat: ev sahibinin kira sözleşmesini kayıt altına alması gerekir. Şüpheli uyandıran bir durumda, bu işlemi kendiniz de yapabilirsiniz. Fikir alınız.



Size, bir **ev durum tespiti tutanağı**  oluşturmanızı ve oraya fark ettiğiniz tüm eksiklikleri not almanızı tavsiye ediyoruz.

Kiracı olarak haklarım nelerdir ?

İyi halde, temiz ve sağlam bir yerleşim yerinde yaşamak.

Yerleşim yeri emin ve rahatlık konusunda bazı şartlara uygun olmalıdır. Yasalar, güvenlik, temizlik, asgari teçhizat ve yangına karşı önlem konularında kesin kurallarla belirlenmiştir.



Bu düzenlemelere ev sahibi tarafından her zaman uyulmuyor. Böyle bir durumda, ev sahipleri para cezalarıyla karşı karşıya kalır. Böyle bir durumla karşılaşırsanız, şikayette bulunmalısınız.

Ev sahibi, kiracıyı evden çıkarmaya, tek başına karar veremez. Uyuşmazlık durumunda, sulh yargıcı evden çıkarma kararı verebilir.

Bazı durumlarda, ev sahibi kendisi ya da ailesinden biri konutlarda yaşamak isterse, sözleşme feshedilebilir. Ancak yasal müddetlere saygı duyması gerekir.

Özel yaşam hakkı: ev sahibi, kiracısının izni olmadan yerleşim yerine giremez.

Kiracı olarak zorunluluklarım nelerdir ?

Kirayı ve masraf bedellerini zamanında ödemek. Kira süresinceki kira bedeli sözleşmede belirlenmiştir. Ev sahibinin, **enflasyon** 📖 oranına göre kira bedelini yılda bir kez yükseltmeye hakkı vardır.



Zamlı yeni kira bedelinin yasalara uygun olduğunu kontrol ettirmeyi unutmayınız.

Eğer ev sahibi isterse, kira depozitosunu 📖 **ödemek.**

Eve girdiğinizde, ev sahibi sizden depozito isteyebilir. Depozito ücreti iki aylık kirayı geçmez (ödemeyi uzatırsanız bu 3 ay da olabilir). Depozito, genellikle, **dondurulmuş bir hesaba** 📖 aktarılır.



Depozitoyu nakit ödemekten kaçınınız.





Konutu iyi bir halde tutmak yani yıpratmamak ve konutun ilk baştaki durumunda korumak için düzenli bakım yapılması anlamına gelir.

Kiracı, normalinde konutun özel bölümlerinin (kazan bakımını yapmak, lavabo deliklerini açmak, boruları donmaya karşı korumak, ...) bakımını yapmalı ve kendisinin yol açtığı hasarları (kırılmış camlar, duvarlardaki delikler, yerinden çıkarılmış lavabolar) gidermeli.

Konutta herhangi bir problem olduğu fark edilirse, ev sahibini acilen uyararak (taahhütlü postayla).

! Önemli. Ev sahibi kullanımdan dolayı aşınmış tadilatlardan (örneğin: 9 yıldan sonra yeniden duvar kağıdı kaplaması yapmak), eskimışlikten (örneğin: eskimiş kazanı değiştirmek) sorumludur. Kiracının yetersiz bakımından dolayı ortaya çıkan tamiratlar dışında, ev sahibinin, büyük tamiratları yapması gerekir (sabit olmayan merdiven, eksik, kusurlu ya da tehlikeli elektrikli düzeni,...), şayet bu tamiratlar önceki kiracının bakım yapmasından kaynaklanmış ise.

💡 Eğer ev sahibi tadilatları yapmayı kabul etmezse, durumu ona yazılı bir şekilde (taahhütlü posta) iletmeyi ihmal etmeyin.

Eğer konuttan çıkmak istiyorsanız, bunu ev sahibine bildirin («ön yazılı bildirim yapın»).

Konuttan ayrılma koşulları ve terk etme mülleti, ev sahibinizle imzalamış olduğunuz sözleşme şekline bağlıdır.

Konuyla ilgili iyice bilgi alın ve bilin ki genelde uzun süreli sözleşmeler (9 yıllık) kiracıyı daha iyi korur. Genellikle, evden ayrılma tarihinden en az üç ay önce yazılı olarak haber vermek gerekir (ön yazılı bildirim).

Ev sahibinin izni olmadan, evde tadilat ya da değişiklikler yapmamak.

Giriş merdivenlerinin (ve, eğer giriş katta oturuyorsanız kaldırımın) temizliğini yapmak ve çöp atım (çöplerin gruplandırılması ve çöp atım koşulları) kurallarına uymak.

Dikkat: yasal olmayan çöp depolamaları yasa tarafından yasaklanmıştır: sokakta ve çevrede çöp atılmış olsa bile, sokağa ve çevreye çöp atmak yasaktır. Cezaları oldukça yüksektir.

→ çöp atımıyla ilgili kurallar hakkında daha fazla bilgi için:

- Brüksel'de: www.bruxelles-proprete.be
- Wallonie'de: belediyelerin birçoğu çöp

toplama takvimi ve bilgilendirme broşürü dağıtır. Belediyenize başvurun.

→ Kiralık hakkında daha fazla bilgi için : ev sahibi ve kiracı iyi ilişkiler rehberi şu siteden indirilebilir <http://conseilsuperieurlogement.be>

Ev sahibi ile kiracı arasında anlaşmazlık olması durumunda ne yapmalı ?

Sorun çıkması durumunda, öncelikle sorunu doğrudan ev sahibiyle çözmeye çalışın. Bağdaştığınız ya da bağdaşmadığınız konuları taahhütlü bir mektupla bildiriniz.

Ciddi bir uyuşmazlık durumunda, anlaşmazlığı sulh yargıcı yargılama yoluyla çözebilir. **Bir avukattan bilgi alabilirsiniz (« bilgiler-tavsiyeler », « hukuki yardım » bölümüne bakınız).**

Kiralık bir konut nasıl bulunur ?

Kiralık özel bir konut bulmak için, Vlan gibi gazeteleri, bedava olan emlak dergilerini ve internet sitelerini (mesela : www.immoweb.be ve www.vlan.be) inceleyiniz. Sokakları geziniz : kiraya çıkarılmış konutların « kiralık » afişleri var.





Bir ya da birden çok klasik ya da sosyal emlakçılara ücretsiz olarak kaydolabilirsiniz.

→ Size en yakın olan sosyal konut şirketini bulmak için, belediyenizden bilgi alınız. Yardım kuruluşları ya da CPAS size yardımcı olabilir. Ayrıca aşağıdaki adreslere başvurabilirsiniz :

- Brüksel'de, Başkent-Brüksel Bölgesi Sosyal Konut'a : www.slr.b.be
- Wallonie'de, Valon Konut Şirketin'e : www.swl.be

Nereden fikir alınır?

Size eşlik edecek ve tavsiyede bulunacak kiracı hakları koruma dernekleri var. Birçok sayıda şehir ve belediyeler bilgilendirme ve danışma hizmeti sunar.

→ Daha fazla bilgi için, belediyenizle bağlantıya geçebilirsiniz.



Bakınız dizin sayfa 67