

Ev Kiralamak

Ev kiralayan herkesin çeşitli yasal hak ve yükümlülükleri vardır. Örneğin, kiraya veren kişi bugünden yarına evden çıkış feshini veremez. Ama aynı zamanda kiracılar da kurallara uymak zorundadır.

Kira Sözleşmesi

Evi kiraya veren kişi ile kiracı genellikle yazılı bir kira sözleşmesi yapar. Ama bir kira sözleşmesini sözlü olarak yapmak da mümkündür. Ancak, bu tavsiye edilmez. Her durumda kira sözleşmeleri için Borçlar Kanunu'nda (Obligationenrecht) düzenlenmiş olan asgari yasal hak ve yükümlülükler geçerlidir.

Kira

Kira; net kira bedeli ve yan giderler (Nebenkosten) (örn. kalorifer, sıcak su vb.) toplamından oluşur. Sadece kira sözleşmesinde sıralanan yan giderler talep edilebilir. Kira bedeli genellikle her ayın sonunda, gelecek ay için önceden ödemek zorundadır. Ev sahibi sadece gerekçe bildirilen durumlarda kirayı artırabilir. Bunu resmi bir form ile kiracıya zamanında bildirmek durumundadır. Kira artışını haksız (dayanaksız) bulan kiracının, kantonun uzlaştırma dairesine (Schlichtungsbehörde) yazılı olarak başvurup kendini savunmak için 30 gün süresi vardır. Ev sahibi kiraya ek olarak en fazla üç aylık kira bedeli olan bir depozito (Kaution) talep edebilir. Evden çıktıktan sonra kiracı bu depozitoyu geri alır. Bazı durumlarda, kiracı olarak, kira indirimi (kira indirimi, Mietzinssenkung) için ev sahibine taahhütlü mektupla başvurabilirsiniz. Örneğin, hesaplama temeli önemli ölçüde değiştiyse.

Eve Taşınma

Yeni bir eve taşınırken kira sözleşmesi ile birlikte evdeki hasar listesi (Wohnungsabnahmeprotokoll) mutlaka tutulmalıdır. Evi kiraya veren ile kiracı birlikte evin durumunu inceler ve her türlü eksik ve hasarı yazılı olarak bir tutanağa geçirir. Bu tutanakla kiracılar önceki kiracılardan kalan hasarları ödemek zorunda kalmaz. Evcil hayvanlara sahip kişi, öncesinden bunu eve götürüp götürmeyeceği konusunda bilgi almalıdır. Dikkat: Eve taşındıktan sonra 2 hafta içinde yeni belediyeye ikamet kaydı yaptırılmak zorundadır.

Evdeki Hasarlar

Evdeki küçük hasarları (örneğin duş hortumu veya sabunluğun yenilenmesi) kiracının kendisi ödemek zorundadır. Büyük hasarları ev sahibi karşılar. Kiracı hasara kendisi yol açmışsa, giderleri her koşulda kendisi üstlenir. Bu gibi durumlarda, özel mali mesuliyet sigortasına ihtiyaç vardır. Kiracı evde bir şey kırar veya evi değiştirmek isterse (örneğin duvarları boyamak) ev sahibine başvurmalıdır. Evde önemli bir problem oluşursa (örneğin, kalorifer veya çamaşır makinası arızaları, inşaat çalışmalarından doğan gürültü, vb.) problem giderilinceye kadar kiranın düşürülmesi hakkı vardır.

Kira Sözleşmesinin Feshi

Kiracılar, daireleri için yapılan sınırsız kira sözleşmesini zamanında feshetmelidir. Bu genellikle üç aydır. İptal genellikle herbir ayın sonunda gerçekleşir (31 Aralık hariç). Çoğunlukla uyulması gereken tarihler ve süreler sözleşmede yazılıdır. Fesih ihbarı, mal sahibine zamanında, en geç ihbar süresinin (Kündigungsfrist) başlamasından bir gün önce ulaşmalıdır. Fesih mektubunun taahhütlü posta (Einschreiben) ile gönderilmesi tavsiye edilir. Evlerde, sözleşme feshi yapmak için uyulması gereken asgari süre 3 aydır. Sözleşmeyi ev sahibi feshediyorsa bunu mutlaka resmi bir belge ile bildirmelidir. Fesih ihbarı alan kiracının uzlaştırma dairesine (Schlichtungsbehörde) başvurup buna karşı kendini savunmak için 30 gün süresi vardır.

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

www.hallo-baselstadt.ch/tr/ikamet-etmek/ev-kiralamak