

İsviçre'de oturmak

Ev kiralama üstüne gerekli bilgiler



İsviçre'de her üç kişiden ikisi kirada oturmaktadır. Ev kiralamakla ilgili bütün koşullar Kira Yasası ve kira sözleşmelerince düzenlenir. Ama bütün bu hak ve yükümlülükleri yeterince bildiğini kaç kişi söyleyebilir?

Elinizdeki broşür kira konusunda yararlı bilgiler içermekte ve olası sorularınız için size kimlerin yardımcı olabileceğini göstermektedir.

Ana başlıklar:

- **Kim ne yapıyor?** Başlıca katılımcılar
- **Bir ev kiralamak:** Ev tutmak için başvuru'dan, evi boşaltırken dairenin teslimi'ne kadar
- **Yanyana yaşamak:** Komşularla birlikte
- **Bilinmesi gerekenler:** Günlük yaşamla ilgili birkaç yararlı bilgi
- **Bilgi ve danışmanlık merkezleri:** Kişisel bilgi ve öneriler alabileceğiniz kurumlar

Kim ne yapıyor?

- Daire **ev sahibine** aittir. Kendisi orada oturmamakta, ama onu bir başkasının kullanımına sunmaktadır.
- **Kiracı** evi satın almamakta, sadece belirli bir süreliğine orada oturmaktadır. Bunun için de ev sahibine, kural olarak her ay kira bedelini öder.
- Birçok ev sahibi, kirayla ilgili işlemleri yerine getirmesi için kendi adına bir **emlakçı firmayı** görevlendirmiştir. Bu durumda kiracıların muhatabı emlakçı firmadır.
- Özellikle büyük apartmanlarda kiracıların soru(n)ları ve ufak tefek onarımlar için **kapıcılar** görevlidir. Bunlar ayrıca binanın güvenlik ve temizlik/bakım işleriyle de ilgilenirler.
- Özellikle kentsel bölgelerde bir çok apartman, konut kooperatiflerine aittir. Kiracılar genellikle bu kooperatifin üyesidir. Yönetiminde söz sahibi oldukları gibi, ayrıca özel hak ve sorumluluklara da sahiptirler.

Bir Evi Kiralamak

Ev kiralamak için başvuru

Bir evi tutmak isteyen kişi genellikle önce bir **başvuru formu** doldurur. Orada örneğin yaş, medeni durum, meslek, çocuk sayısı, oturma türü, işveren, kazanç, evcil hayvanlar üstüne bilgiler belirtilir. Kişinin kirayı ödeyebilecek durumda olduğunu kanıtlamak için çoğunlukla **Haciz (Borç Tahsil) Dairesinden bir belge (Auszug aus dem Betreibungsregister / extrait du Registre des poursuites / estratto del registro dell'Ufficio delle Esecuzioni e Fallimenti)** alması gerekir. Bu belge kiracının oturduğu semtteki ilgili kurumdan sağlanabilir.

Kira sözleşmesinin imzalanması

Evi kiraya veren kişi / firma ile kiracı genellikle yazılı bir **kira sözleşmesi** yapar. İmzaları ile sözleşmeye uymayı üstlenirler. Sözleşmedeki bütün noktaların tam olarak anlaşılması ve anlaşılmayan nokta varsa, imzalamadan önce sorulması önemlidir.



Çoğu durumlarda kira sözleşmesine, genel koşullar (Allgemeinen Bedingungen / Conditions générales / condizioni generali di contratto) ve binanın düzeniyle ilgili kurallar (Hausordnung / Règlement d'immeuble / regolamento della casa) da dahildir.



Ayrıca belirli kantonlarda (örn.: Uri, Nidwalden, Zug, Freiburg, Neuenburg, Cenevre ve Waadt) ev sahibi sözleşmeye, aşırı yüksek bir başlangıç kirasından korunma konusunda kiracıyı bilgilendiren bir form eklemek zorundadır.



Depozito ödenmesi

Kiracılar çoğu zaman peşin olarak belirli bir para ödemek durumundadır – buna **depozito** (ya da teminat) denmektedir. Bu para en fazla üç aylık kira bedeli tutarındadır ve kiracı adına açılacak özel bir banka hesabına (Mietkautionskonto / Compte de garantie de loyer / conto deposito di garanzia) yatırılır. Depozito ev sahibi için bir teminattır. Evden çıktıktan sonra kiracı bu depozitoyu faiziyle birlikte geri alır. Konut kooperatiflerinde kiracı genellikle depozito ödemez, ama üye olmak için bir ödenti yatırır. Bu ödenti üç aylık kira bedelinin oldukça üstünde olabilir.

Eve taşınma

Kiracı **temiz ve iyi kullanılabilir bir eve** taşınma hakkına sahiptir. Yeni kiracılar taşınmadan önce, **evin teslimi** gerçekleşir. Evi kiraya veren ile kiracı birlikte evin durumunu inceler ve her türlü eksik ve hasarı yazılı olarak bir tutanağa geçirir (küçük hasarlar dahil!).

Dikkat edilmesi gereken nokta: Kiracı önceki kiracıdan kalma eşya veya zemin döşemesi devralması halinde, bunları daha sonra evden taşınma sırasında masrafı kendisine ait olmak üzere sökmek ve evden çıkartmak zorunda kalabilir.



Kira ve yan giderlerin ödenmesi

Genellikle kiracı kira bedelini her ay bir sonraki ay için peşin olarak öder. Çoğunlukla kalorifer, sıcak su ya da kablolu TV gibi yan giderler için ek ödeme yapar. Ev sahibi yan giderleri değişik biçimde hesaplayabilir. Eğer yan giderler akonto / par acompte / in acconto (yani tahmini ödeme) biçiminde fatura ediliyorsa, ev sahibi size en az yılda bir kez ayrıntılı hesap dökümü göndermelidir. Bu döküme göre, ya kiracının ek ödeme yapması ya da kendisine geri ödeme yapılması söz konusu olacaktır. Bütün faturalar gibi yan giderlerin faturası da iyice incelenip denetlenmelidir.



Ev sahibi kirayı artırmak istiyorsa (örneğin binada yapılacak bir yenileme sonrasında ya da kiralardaki yasal faiz düzeyinin (Hypothekarzins / taux hypothécaires / tassi ipotecari) artması halinde), bunu resmi bir form ile kiracıya bildirmek durumundadır. Kira artışını haksız (dayanaksız) bulan kiracının, yasal mercilere yazılı olarak başvurup kendini savunmak için 30 gün süresi vardır.



Kiracının ev sahibinden kira indirimi yapmasını talep edebileceği durumlar da vardır, örneğin kiralardaki yasal faiz düzeyinin (Hypothekarzinsen / taux hypothécaires / tassi ipotecari) düşmesi gibi.



Belirli evler devlet yardımı ile inşa edilmiştir. Oralarda kira artışı için özel kurallar geçerlidir.

Evde yaşama

Zamanla her ev eskir – belirli bir yıpranma son derece normaldir. Önemli olan donanımların, dairenin ve binanın özenli kullanılmasıdır. Evdeki araç ve düzeneklerle (çamaşır makinesi ve kurutucusu, vantilatör, kalorifer vb) sorunları olanların, kapıcıya ya da evi kiraya veren kişiye / firmaya başvurması doğru olur.

Evde bir değişiklik (duvarların boyanması, halifleks'in yenilenmesi, çamaşır makinesi bağlatılması vb) yapmak isteyen kişinin, önce evi kiraya veren kişiden / firmadan yazılı izin alması gerekir.

Ayrıca kiracının evlenmesi ya da boşanması ya da eve başka kişiler almak istemesi halinde de, evi kiraya veren kişiye / firmaya haber verilmelidir.

Bir şey bozulduğunda

Büyük bir hasar söz konusu olduğunda: kapıcıya ya da evi kiraya veren kişiye / firmaya hemen haber verilir. Evi kiraya veren kişinin / firmanın herhangi bir şey yapmaması halinde, kiracı hasarı yazılı olarak bir kez daha (en iyisi iadeli taahhütlü olarak) evi kiraya veren kişiye / firmaya bildirmelidir.



Basit onarımları ya da küçük temizlikleri kiracının üstlenmesi, masrafını da kendisinin ödemesi gerekir. Örneğin aspiratördeki filtrenin, bir fırın tepsisinin ya da bir duş hortumunun yenilenmesi söz konusu olduğunda.

Eğer kiracı hasara kendi yol açmışsa, giderleri en azından kısmen üstlenir. Hasardan sorumlu değilse, ev sahibi, giderleri kendisine ait olmak üzere onarımı üstlenir. Onarım işleri sırasında evin bir bölümünün kullanılmaz olması halinde, kiracı kira indirimi talebinde bulunabilir.



Sorunla karşılaşılnca


Kiracı ile ev sahibi bir sorunu kendileri arasında çözemelerse, tarafsız bir makam yardımcı olabilir. Her kantonda bunun için bir Uzlaşma Kurulu vardır.




Parasal sorunları olan kiracıların, evi kiraya veren kişiyle / firmayla ya da Gemeinde'deki sosyal makamlarla zamanında ilişkiye geçmesi doğru olur. Kiranın çok geç ödenmesi ya da hiç ödenmemesi halinde, ev sahibi bir ön-ihtar gönderdikten sonra, sözleşmeyi feshedebilir ve kiracıyı kısa süre içinde evden çıkartabilir.


Kira sözleşmesinin feshi


Kira sözleşmesi kiracı tarafından da, ev sahibi tarafından da feshedilebilir. Uyulması gereken tarihler ve süreler sözleşmede yazılıdır.

Sözleşmeyi kiracı feshediyorsa, bunu yazılı olarak ve en iyisi iadeli taahhütlü mektupla bildirmelidir. Evli eşler eşit haklara sahiptir. Bunun anlamı, fesih ancak her iki eş tarafından imzalanmışsa geçerlidir. Evi sözleşmede belirtilenden farklı bir tarihte teslim etmek isteyen kişi, kira sözleşmesini devralmaya hazır başka bir kiracıyı ev sahibine önerebilir. Ev sahibi yeni gelecek kiracının, sözleşmedeki maddeleri gerçekten yerine getirip getiremeyeceğini ve kira bedelini ödeyip ödeyemeyeceğini denetlemek için yaklaşık bir ay süreye sahiptir. Yeni kiracının uygun bulunmaması halinde kiracı kira bedelini sözleşmede belirtilmiş olan süreye kadar ödemek zorundadır. 

Sözleşmeyi ev sahibi feshediyorsa, bunu resmi bir form ile bildirmelidir. Evli eşlerde her iki eşe de ayrı zarflarda birer form gönderilir. Özel durumlarda ev sahibi sözleşmeyi süreyi beklemeden feshedebilir: örneğin, kira ödenmezse. Fesih ihbarı alan kişi, 30 gün içinde Uzlaşma Kuruluna yazılı itirazda bulunabilir. 

Evden taşınma

Boşaltma sırasında kiracı evi temiz olarak teslim eder. Evden taşınmadan önce neleri yenilemesi gerektiği konusunda kiracının herhangi bir sorusu varsa, kapıcıya ya da evi kiraya veren kişiye / firmaya zamanında başvurması doğru olur. 

Evi kiraya veren kişi / firma temsilcisi ve kiracı evin durumunu birlikte gözden geçirir, her türlü eksikliği ve hasarı bir tutanakla saptarlar (küçük hasarlar dahil!). Kimin hangi onarım giderlerini üstleneceği aralarında belirlenir. Kiracının her noktayı tam olarak anlaması önemlidir. Çünkü imza attığında, yazılanları kabul ettiğini ve gerekirse giderleri üstlendiğini onaylamış olacaktır. 

Yanyana yaşama

Yanyana yaşamının uyumlu olabilmesi için, komşuların **birbirlerine saygı** göstermeleri ve belirli kurallara uymaları önemlidir. Örneğin:

- **Gece huzuru** genellikle 22 ile 07 saatleri arasındadır, **öğle tatili (huzuru)** 12 ile 13 saatleri arasındadır. Bu süreler içinde: TV ve müzik aletlerinin ses yüksekliği oda düzeyine göre ayarlanmalı, evde gürültülü patırtılı işler yapılmamalıdır. Ayrıca Pazar ve tatil günlerinde de gürültüden kaçınılmalıdır. Kendi dairesinde bir eğlence düzenlemek isteyenlerin, bunu önceden komşularına bildirmesi doğru olur.
- Giriş, merdivenler, çamaşırhane, park yeri vb gibi yerler, bütün kiracılar içindir. Bu **ortak kullanım alanlarına** kişisel eşyaların konmaması ve temizliğine dikkat edilmesi önemlidir.
- Çoğu apartmanlarda **çamaşırhaneyi** kimin ne zaman kullanacağı ayrıca düzenlenmektedir.
- Köpek ya da kedi gibi **evcil hayvanlar** bulundurulmasına her apartmanda izin verilmemektedir. Kira sözleşmelerinde bu konu üstüne bilgiler vardır.
- Çoğu apartmanda merdivenlerde, asansörde ya da ortak alanlarda **sigara içilmesi** yasaktır. Ayrıca sadece sigara kullanmayanların kiralamasına izin verilen evler de vardır.

Bu kuralların çoğu apartman yönetmeliğinde yer alır. Gürültü ya da düzene uymama nedeniyle çıkan anlaşmazlıkların komşular arasında çözümlenememesi halinde, kiracılar kapıcıya ya da ev sahibine / emlakçı firmaya başvurabilir.

Bilinmesinde yarar olan şeyler



Kiracının, kendisine ev sahibi / emlakçı firma tarafından gönderilen bütün belgeleri ve kendisinin ev sahibine / emlakçı firmaya gönderdiklerinin birer kopyasını (örneğin kira sözleşmesi, kira artışı ya da indirimleri, eve taşınma tutanağı, yan giderlerin hesabı) saklaması doğru olur.

- Çöpler çoğunlukla haftada bir toplanmaktadır. Çoğu Gemeindelerde özel, ücretli çöp torbaları ya da çöp jötonları kullanma zorunluğu vardır. Kullanılmış kağıtlar, atılacak cam ve madeni eşyalar, organik atıklar vb ayrı ayrı kaplarda toplanır ya da merkezi toplama yerlerine götürülüp bırakılır. Gemeinde'ler bu konularda bilgi vermektedir.
- Evin havalandırma ve ısıtmasını iyi ayarlayanlar, enerji ve yakıt giderlerinden tasarruf eder. Bu konudaki pratik bilgiler kapıcılardan ve ev sahibinden / emlakçı firmadan alınabilir, ayrıca Gemeinde ya da Kanton da bu konularda bilgi vermektedir.
- İsviçre'de acil durum telefon numaraları: 117 Polis, 118 Yangın, 144 Sağlık hizmetleri.



'Ev eşyaları sigortası' ve '(evdeki hasarlardan) sorumluluk sigortası' yaptırılması kesinlikle önerilir. Hatta bazı kira sözleşmelerinde bu zorunludur. Bu sigortalar belirli zararları karşılamaktadır. Örneğin: taşan bir küvet döşemeye zarar vermişse ya da lavabolarda çatlaklar oluşmuşsa.

Bilgi ve Danışma Yerleri



Uzlaşma Makamları (Schlichtungsbehörden / autorités de conciliation / autorità di conciliazione) kirayla ilgili her türlü sorun üstüne bilgi vermektedir, örneğin: fesih, kira artışı vb. Ayrıca kiracılar ile ev sahipleri arasındaki anlaşmazlıklarda aracılık da yapmaktadır. Danışmalar ve uzlaşma toplantıları ücretsizdir.

Ev sahipleri dernekleri ve kiracı dernekleri de aynı konularda bilgi ve öğüt vermektedir.

Bunların dışında bütün İsviçre'de gerek devlete ait, gerekse özel **Danışmanlık Merkezleri** mevcuttur. Bunlar size örneğin ev aramada, mektup yazmada, tercümana ihtiyaç duymanız halinde ya da komşular arasındaki sorunlarda yardımcı olmaktadır.

Çoğu konut kooperatifleri, kiracıları için kendi sosyal danışma merkezlerine sahiptir.

Yukarıda sözü edilen yerlerin adresleri Gemeindelerden ya da www.bwo.admin.ch internetsayfasından edinilebilir.

Elinizdeki broşür aşağıdaki kuruluşlarca yayımlanmaktadır:

Association suisse-romande des locataires www.asloca.ch

Berufsverband ausgebildeter Hauswarte www.bvah.ch

Bundesamt für Wohnungswesen www.bwo.admin.ch

Eidgenössische Ausländerkommission EKA www.eka-cfe.ch

Fédération romande immobilière FRI www.fri.ch

Hauseigentümergeverband Schweiz HEV www.hev-schweiz.ch

Hausverein Schweiz www.hausverein.ch

Migros-Kulturprozent www.kulturprozent.ch

Schweizerischer Fachverband der Hauswarte SFH www.sfh.ch

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband www.mieterverband.ch

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW www.svw.ch

Union suisse des professionnels de l'immobilier USPI www.uspi.ch

Verband der Schweizerischen Immobilienwirtschaft www.svit.ch

Haziran 2006

Almanca, Fransızca, İtalyanca, Arnavutça, İngilizce, Portekizce, Sırpça, Hırvatça, İspanyolca, Türkçe ve Tamilce olarak temin edilebilir.

Broşür edinme adresi ve yüklemeler için: www.bwo.admin.ch