

## **Kira borcuna rağmen konutun güvence altına alınması ?!**

**Bütçe planında kira ve enerji önceliklidir!** Kira ödemek, borçların kapatılmasından çok daha önemlidir (Tahsilat Dairesi baskı yapıyor olsa bile ...)! Kira borcu geçiminizi riske eder, çünkü en son noktada **cebri icra veya evsizlik** tehdidi söz konusudur! Kendi menfaatiniz açısından kira ve enerjinin her şeyden önce düzenli olarak ödenmesini sağlayınız.

*Bankanıza daimi bir talimat veriniz veya konutun masraflarının doğrudan ARGE/Sosyal Hizmetler Dairesi tarafından ev sahibinin banka hesabına havale edilmesini sağlayınız.*

### **Kira borcu nedeni ile süresiz fesih tehdidi ne zaman oluşur?**

Ev sahibiniz, geciken ödemeleriniz eğer iki „sıcak kira“ (artı yan masraflar olmak, devam eden kira) tutarına ulaşırsa, bugünden yarına hemen feshedebilir. Hatta süresiz fesih hakkı, birbirini takip eden iki ay içerisinde geciken ödeme bir aylık kiradan (sıcak) daha fazla olursa da söz konusu olur.

*Kiranın, devam eden ayın en geç üçüncü iş günü ev sahibine ödenmiş olması gerekir. Bir önceki yılın yan masraf-mahsubundan doğan fazladan talep hakkı süresiz fesih hakkı **tanımaz**.*

### **Süresiz feshin belli bir şekli olması gerekiyor mu?**

Konutun feshedilmesi **yazılı** olarak gerçekleşmelidir. Fesih yazısı **tüm kiracılara** gönderilmelidir ve **fesih nedeni de** belirtilmelidir (Örneğin; „ödemelerde ... tutarında gecikme olmasından dolayı süresiz fesih “).

Süresiz fesih, eğer fesih yazısında belli bir süre tanınmamışsa, kira sözleşmesini derhal geçerli olmak üzere sona erdirir.

*Ardından konut kullanılmaya devam edilirse, o durumda en az o ana kadar olan kira bedeli tutarında kullanım tazminatı ödenir.*

### **Feshi nasıl engelleyebilirsiniz?**

Eğer artık kirayı vaktinde ödeyemiyorsanız, ev sahibinizi durumdan derhal haberdar etmelisiniz. Ona geçici olarak niçin ödeme yapamadığınızı izah ediniz. Birçok ev sahibi bunu anlayışla karşılar ve bir ödeme perspektifinin gösterilmesi halinde bunu ertelerler.

*Örnekler: Konut parası talep etme; alt kiralama düzenlemesi*

Kira ödemelerinizdeki gecikme „kritik sınır“ çizgisi olan iki aylık kira (veya birbirine takip eden iki ay içerisinde bir aylık kiradan daha fazla) bedeline ulaştıysa, geciken kira ödemelerini yazılı fesihten önce komple olarak kapatabilirseniz, ev sahibi fesih hakkını kaybeder.

*Para kaynakları şunlar olabilir: İşveren-Kredisi; aile bireyleri tarafından desteklenme*

### **Fesih edilme durumu söz konusu olur ve evi tahliye etme davası yürütülürse ne yapabilirsiniz?**

Ev sahibiniz mahkemede evin tahliye edilmesi davası açtıysa, evi tahliye etme ve en nihayetinde evsiz kalma tehdidi oluşur. Bundan dolayı derhal bulunduğunuz kentin veya ilçenin Sosyal Hizmetler İdaresine (Mesela; konutun güvence altına alınması merkezi) müracaat ediniz.

Gefördert von:

Orada, **kira borcunu kredi olarak üstlenme** talebinde bulununuz.  
Hukuki esas, XII Sosyal Kanun Kitabının 34. maddesidir.

*Eğer İşsizlik Parası II (Hartz IV) alıyorsanız, ARGE/Jobcenter'deki yetkili kişiyi tahliye davası hususunda haberdar ediniz ve oradan, ödenmemiş olan kiralari kredi olarak üstlenme talebinde bulununuz (icabında bir kez daha). Hukuki esas, II Sosyal Kanun Kitabının 22.maddesinin 5.fıkrasıdır.*

Daire tarafından, devam eden kirayı ileride tekrar ödeyebilecek durumda olup olmadığını veya kira tutarının kabul edilebilir olup olmadığını kontrol edilir (sosyal ödeme-alınması durumunda).

*İlerideki ALG II-Ödemesinin kısaltılması, II Sosyal Kanun Kitabının 22. maddesinin 5.fıkrasında öngörülmemektedir. İcabında tarafınızdan yapılmış olan taksit anlaşması isteğe bağlıdır ve (geri dönülmesi mümkün değil olarak adlandırılmış olsa dahi) ilerisi için geçerli olmak üzere, Sosyal Yardımın- kalan kısmının geçinmek için artık yeterli olmaması durumunda her zaman sona erdirilebilir.*

**Dikkat:**

Mahkemeye (ve ev sahibinize), kira borçlarını üstlenme talebinde bulunmuş olduğunuzu bildiriniz. Bunu yaparken daima tahliye davasının dosya numarasını da belirtiniz. Mahkemenin tüm soruşturmalarını daima zamanında yanıtlandırınız!

Kira borcunun zamanında üstlenilmesi ile (yani tüm gecikmiş ödemelerin ödenmesi ve kullanım tazminatı) süresiz fesih geçerliliğini yitirir ve eski kira sözleşmesi tekrar yürürlüğe girer.

**Dikkat:**

Ödeme (yedek olarak, kira borçlarının üstlenilmiş olduğuna dair dairenin beyanı) ev sahibine **iki ay içerisinde** ulaşmış olmalıdır! Bu süre, tahliye davasının size tebliğ edilmesi ile birlikte başlar.

Eğer daire, kira borçlarını üstlenmeyi kabul etmiyorsa, reddedilme bildirisine karşı **itirazda** bulunabilirsiniz. Anlaşmazlık durumunda bir sosyal- veya borçlu danışmanlık merkezine müracaat edebilir veya sosyal hukuk alanındaki bir uzman avukata (danışmanlık yardımı belgesi ile birlikte) danışabilirsiniz.

**Tahliye kararı çıkartılmış olursa ne yapabilirsiniz?**

Kendinize yeni bir ev aramak için zamana ihtiyacınız olursa, mahkemeden **uygun bir tahliye süresi** talebinde bulunmalısınız. Tahliye süresi (normalde ilk önce 3 ay) sizin zamanında (süre sona ermeden 2 hafta önce) talepte bulunmanız halinde mahkeme tarafından uzatılabilir.

İcra memurları tarafından nakliye ve anahtar hizmeti ile **zorunlu tahliye** engellenmelidir, zira masrafları (ev sahibinin önden ödemesi gereken) çok yüksektir. Birçok ev sahibi bu durumda da görüşmeye hazırdır ve gönüllü taşınmanın ücretini karşılamaktadır.

Durumunuzun düzelmesi halinde (örneğin; yeni bir iş) bazı ev sahipleri, cebri icrayı kaldırmayı ve „sizinle tekrar denemeyi“ kabul ediyor. Daire şu anda da gecikmiş kira ödemelerini üstlenebilir ve **yeni bir kira sözleşmesinin** yolunu açabilir.

Gefördert von: