

---

## Güvenli işgal sözleşmesi yazılı beyanı

---

### **İçindekiler**

- A. Sözleşmeniz hakkında
- B. Tanımlar
- 1. Önemli ve diğer hususlar
- 2. Bildirimler
- 3. Eviniz için yapılacak ödemeler
  - a. Kiranın ödenmesi ve alınması ve değiştirilmesi
  - b. Diğer masraflar, teminat ve depozitolar
- 4. Evinizi kullanmak ve evinizde yaşamak:
  - a. Evinizin işgal edilmesi ve kullanılması
  - b. Sözleşmenize başka bir kişinin eklenmesi veya sözleşmenizden çıkarılması
  - c. Evinizle ilgili işlemler
- 5. Haklarınız ve yükümlülükleriniz
  - a. Anti-sosyal davranışlar ve yasaklanmış davranışlar
  - b. Evinizin güvenliği
  - c. Evinizin bakımı, bildirim ve erişim izni
  - d. Kamu hizmetleri, tadilat ve iyileştirmeler
  - e. Otopark
  - f. Evcil hayvanlar
  - g. Olağandışı özellikler, kirlilik ve tehlikeli maddeler
- 6. Ev sahibinizin yükümlülükleri
  - a. Konutun bakımı, bildirim ve erişim
  - b. Sözleşme sahibine ve yeni ev sahiplerine yükümlülükler getirilmesi
  - c. Ortak kullanım alanları
  - d. Yasaklanmış davranışlar
  - e. Sözleşme sonunda kiranın geri ödenmesi
- 7. Sözleşmenin feshi ve evinizi terk etmeniz
- 8. Zilyetlik talepleri ve bildirimleri
- 9. Yazılı beyanlar ve ev sahibi tarafından bilgi sağlanması

10. Değişiklik

11. Diğer hususlar

*Ekler*

A - Emlak yönetimi zilyetlik gerekçeleri

B - Kanunun 236 ve 237. maddelerine ilişkin açıklayıcı not

C - Kanun kapsamında halefiyete ilişkin açıklayıcı not

D - Bu sözleşmede yer almayan veya değiştirilmeyen temel ve/veya tamamlayıcı şartlar

E - İşgal tarihi itibarıyla konuta ilişkin hizmet bedellerinin ayrıntılı listesi

## **A - SÖZLEŞMENİZ HAKKINDA (Açıklayıcı bilgiler)**

Bu, 2016 Ev Kiralama (Galler) Kanunu kapsamında yapılan işgal sözleşmesinin yazılı beyanıdır. Bu sözleşme, Caerphilly County Borough Belediyesi (ev sahibiniz olarak) ve sizin (sözleşme sahibi olarak) hak ve sorumluluklarınızı belirleyen yasal bir sözleşmedir. Caerphilly County Borough Belediyesi bir yerel mercidir ve 2016 Ev Kiralama (Galler) Kanunu kapsamında bir topluluk ev sahibidir.

### **Yazılı Beyan Hakkında Açıklayıcı Bilgi**

- I. Bu bölüm, 2016 tarihli Ev Kiralama (Galler) Kanununun 32(4) maddesi ve 2022 tarihli Ev Kiralama (İşgal Sözleşmelerinin Yazılı Beyanları için Açıklayıcı Bilgiler) (Galler) Yönetmeliği uyarınca yazılı beyan hakkında öngörülen bilgileri içermektedir.

### **İşgal sözleşmenizin yazılı beyanı**

- II. Bu, işgal sözleşmenizin yazılı bir beyanıdır. Sizin ve ev sahibinizin hak ve sorumluluklarını belirler. İşgal sözleşmeniz 2016 Ev Kiralama (Galler) Kanunu ("Kanun") kapsamında yapılmıştır. İşgal sözleşmesi, sözleşme sahibi ("siz") ile ev sahibi ("ev sahibiniz") arasındadır.
- III. Bu yazılı beyanın koşullarını tam olarak anladığınızdan ve koşulların siz ve ev sahibiniz arasında kararlaştırılan değişiklikleri veya ek koşulları yansıttığından emin olmak için dikkatlice okumalısınız. İleride başvurmanız gerekebileceğinden bu yazılı beyanı saklamalısınız.
- IV. Yazılı beyanınız, elektronik ortamda almayı kabul etmeniz halinde elektronik ortamda da verilebilir.
- V. İşgal sözleşmenizin yazılı beyanı, işgal tarihinden (konutu işgal etmeye hak kazandığınız gün) itibaren 14 gün içinde size verilmelidir. İşgal sözleşmenizin Kanunun yürürlüğe girmesinden önce mevcut bir kiracılık veya ruhsattan dönüştürülmüş olması halinde, yazılı beyanın işgal sözleşmesine dönüştürüldüğü tarihten itibaren altı ay içinde size verilmesi gerekir.
- VI. Yazılı beyanın gerekli süre içinde size verilmemesi halinde, gecikilen her gün için ev sahibiniz, en fazla iki aylık kiraya kadar, yazılı beyanın vermediği her gün için bir günlük kiraya eşdeğer tazminat ödemekle yükümlü olabilir (ev sahibinin yazılı beyanı vermemesi kasıtlı değilse).

### **Kullanılan kelimelerin anlamları<sup>1</sup>**

- VII. İşgal sözleşmesindeki 'işgal tarihi', konutta oturmaya başlama hakkının size verilmiş olduğu gündür.

---

<sup>1</sup> Bu sözleşmenin B bölümüne de bakınız.

- VIII. İşgal sözleşmesindeki 'temel hususlar' aşağıdaki bilgiler anlamına gelir:
- konutun adresi;
  - işgal tarihi;
  - kira miktarı (ya da başka bir bedel); ve,
  - kira süresi (yani haftalık veya aylık gibi kiranın ödenmesi gereken süre).
- IX. Güvenli sözleşmeniz dönemseldir ve bir kira döneminden diğerine devam eder (yazılı beyanda yer alan temel hususlarda belirtildiği gibi).

***İşgal sözleşmenizin şartları: temel, tamamlayıcı ve ek şartlar***

- X. 'Temel şartlar', Kanunun (veya Galler Bakanlarının temel şartlar olduğunu belirttiği başka herhangi bir kanunun) şartlarıdır ve otomatik olarak işgal sözleşmenizin şartları olarak dahil edilir. Temel şartlardan bazıları çıkarılamaz veya değiştirilemez ve editoryal değişiklikler dışında Kanundaki ifadeleri yansıtmalıdır. Diğer temel şartlar sizin ve ev sahibinizin mutabakatına tabi olarak çıkarılabilir veya değiştirilebilir, ancak bunu yapmak sadece durumunuzu iyileştirirse.
- XI. 'Tamamlayıcı şartlar' (Galler Bakanları tarafından yapılan düzenlemelerde belirtilen) şartlardır ve aşağıdaki durumlar haricinde otomatik olarak işgal sözleşmesinin şartları olarak kabul edilir:
- tamamlayıcı şartlar çıkarılmadığı ya da değiştirilmediği sürece. Tamamlayıcı şartlar, sizin ve ev sahibinizin mutabakatına tabi olarak, sizin ya da ev sahibinizin durumunu iyileştirmek için, çıkarma ya da değişikliğin tamamlayıcı bir şartı temel bir şartla uyumsuz hale getirmemesi koşuluyla çıkarılabilir ya da değiştirilebilir; ya da
  - işgal sözleşmesinin, Kanunun uygulanmasından önce yapılmış mevcut bir kiracılık veya ruhsattan dönüştürülmüş olması koşuluyla çıkarılabilir ya da değiştirilebilir.
- XII. Eğer temel veya tamamlayıcı hükümler işgal sözleşmesinin şartları arasına dahil edilmemişse, söz konusu hükümler bu sözleşmenin Ek D'sinde tanımlanmıştır.
- XIII. 'Ek şartlar' siz ve ev sahibiniz tarafından kabul edilir ve konut sözleşmenize dahil edilir. Bunlar, temel bir husus, temel bir şart veya tamamlayıcı bir şartla çelişmemeleri koşuluyla herhangi bir konuyu kapsayabilir.
- XIV. İşgal sözleşmesine dahil edilen herhangi bir ek şart veya tamamlayıcı bir şartta yapılan değişiklik, 2015 Tüketici Hakları Kanununun 62. maddesi (sözleşme şartlarının ve bildirimlerin adil olması gerekliliği) uyarınca adil olmayan bir şartsa sizin için bağlayıcı değildir.

***İşgal sözleşmesinin Kanunun uygulanmasından önce yapılmış mevcut bir kiracılık veya ruhsattan dönüştürüldüğü durumlarda temel, tamamlayıcı ve ek şartların özellikleri***

- XV. İşgal sözleşmesinin Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış mevcut bir kiracılık veya ruhsattan dönüştürüldüğü durumlarda, dönüşümden önce siz ve ev sahibiniz tarafından kabul edilmiş olan mevcut sözleşme şartları ek şartlardır. Bu şartlar, işgal sözleşmesinin bir şartı olarak dahil edilen temel bir şart hükmü ile uyumsuz olmadıkları sürece geçerli olmaya devam edecektir.
- XVI. İşgal sözleşmesine dönüştürülmeden önce mevcut kiracılık veya ruhsat şartlarıyla uyumsuz olan tamamlayıcı şartlar işgal sözleşmesine dahil edilmeyecektir.
- XVII. İşgal sözleşmeniz Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış mevcut bir kiracılık veya ruhsattan dönüştürülmüşse, ev sahibiniz size yazılı bir işgal sözleşmesi beyanı verdikten sonra:
- a. sizin ve ev sahibinizin mutabakatına tabi olarak, ancak durumunuzu iyileştirmesi halinde bazı temel şartlar çıkarılabilir veya değiştirilebilir; ve
- b. tamamlayıcı şartlar, sizin ve ev sahibinizin mutabakatına bağlı olarak, sizin veya ev sahibinizin durumunu iyileştirmek için çıkarılabilir veya değiştirilebilir, ancak çıkarma veya değişiklik tamamlayıcı şartı temel bir şartla uyumsuz hale getirmeyecektir.

***Haklarınız ve sorumluluklarınız***

- XVIII. Konutu nasıl kullanacağınıza ilişkin önemli haklarınız vardır, ancak bu haklardan bazıları ev sahibinizin onayına tabidir.
- XIX. Ölmeniz halinde konutta sizinle birlikte yaşayan bir kişi için veraset hakkı geçerli olabilir.
- XX. Konutta yaşayan veya konutu ziyaret eden herhangi bir kişinin anti-sosyal davranışlarından veya diğer yasaklanmış davranışlarından sorumlu tutulabilirsiniz. Anti-sosyal davranış veya diğer yasaklanmış davranışlar aşırı gürültü, sözlü taciz, fiziksel saldırı ve aile içi istismarı (fiziksel, cinsel, psikolojik, duygusal veya mali istismar dahil) içerebilir.
- XXI. Konutta izin verilen azami sayıdan daha fazla kişinin yaşamasına izin vererek konutun aşırı kalabalık olmasına izin vermemelisiniz. 1985 Konut Kanununun 10. Maddesi (aşırı kalabalıklaşma) konutta yaşayacak azami insan sayısının belirlenmesinde temel oluşturur.
- XXII. Kendiniz konutu terk etmeniz haricinde, mahkeme emri olmadan tahliye edilemezsiniz.

XXIII. Mahkemenin zilyetlik kararı verebilmesi için ev sahibinizin doğru prosedürlerin izlendiğini ve aşağıdakilerden en az birinin yerine getirildiğini kanıtlaması gerekir:

- a. Sözleşmenin bir ya da daha fazla şartını ihlal ettiyseniz (ki bunlar arasında kira ödememe, anti-sosyal davranışlarda bulunma ya da bulunma tehdidinde bulunma ya da diğer yasaklanmış davranışlarda bulunma ya da konuta uygun şekilde bakmama yer almaktadır) ve sizi tahliye etmek makulse; ya da
- b. ev sahibinizin sizi taşıması gerekiyorsa ve Kanununun 160. maddesi kapsamındaki emlak yönetimi gerekçelerinden biri geçerliyse, karar yürürlüğe girdiğinde uygun alternatif konut mevcutsa veya mevcut olacaksa ve sizi tahliye etmek makulse.

#### ***Konutla ilgili sorunlar ve anlaşmazlıklar***

XXIV. Konutla ilgili bir sorununuz varsa, bunu çözmek için önce ev sahibinizle iletişime geçmelisiniz, ancak bu başarılı olmazsa, danışma kurumları (örneğin Citizens Advice Bureau veya Shelter Cymru) veya bağımsız hukuk danışmanları yardımcı olabilir.

XXV. İşgal sözleşmenizin şartlarına ilişkin anlaşmazlıklar bölge mahkemesinde karara bağlanabilir.

#### ***İşgal sözleşmeleri hakkında daha fazla bilgi***

XXVI. Anlaşmazlıkların çözümü de dahil olmak üzere işgal sözleşmeleri hakkında daha fazla bilgi Galler Hükümeti tarafından sağlanan web sitesinde, danışma kurumlarında (örneğin Citizens Advice Bureau veya Shelter Cymru) veya bağımsız hukuk danışmanlarında bulunabilir.

## **B. TANIMLAR**

Aksi belirtilmedikçe, 'sözleşmeye' yapılan tüm atıflar, 2016 Ev Kiralama (Galler) Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında güvenli bir işgal sözleşmesi olan bu belgeyle ilgilidir. Bu sözleşmede aşağıdaki terimlerin geçtiği yerlerde, bunlar aşağıdaki anlamlara sahiptir:

### **Kanun**

Burada "Kanun"a yapılan herhangi bir atıf, yürürlüğe girmiş ve gerektiğinde tadil edilmiş olan 2016 tarihli Ev Kiralama (Galler) Kanunu anlamına gelir.

### **Ek şartlar**

Temel husus, temel şart veya tamamlayıcı şart olmayan herhangi bir şart. Herhangi bir ek şartın geçerli olabilmesi için herhangi bir temel husus, temel veya tamamlayıcı şart ile uyumlu olması gerekir. Ek şartlar bu sözleşmede "(A)" ile işaretlenmiştir.

### **Temel ikamet koşulu**

Bir kişi, sözleşme sahibinin ölümüyle sona eren 12 aylık süre boyunca aşağıdakileri gerçekleştirdiyse temel ikamet koşulunu yerine getirmiş sayılır:

- a. konutu işgal etmişse veya
- b. sözleşme sahibiyle birlikte yaşamışsa (sözleşme sahibinin işgal sözleşmesiyle ilgili olarak öncelikli halef olması durumunda, sözleşme sahibine yapılan bu atıf, sözleşme sahibinin halef olduğu kişiyi de kapsar).

### **Bakıcı**

Şu kişilerdir:

- a. başka bir kişiye düzenli olarak önemli miktarda bakım sağlayan veya sağlamayı amaçlayan kişi ve
- b. herhangi bir kişiyle yaptığı iş sözleşmesi veya başka bir sözleşme nedeniyle bu bakımı sağlamayan veya sağlamayacak olan.

Bir kişi, sadece kendisine pansiyon veya konaklama sağlandığı için ya da yedek halef olmaya hak kazanabileceği için bir sözleşme nedeniyle bakım sağlıyor olmaz.

### **Ortak bölümler**

Sözleşme sahibinin sözleşme hükümleri uyarınca başkalarıyla ortak kullanma hakkına sahip olduğu konutu ve diğer binaları (diğer konutlar dahil) içeren bir binanın herhangi bir bölümü. Örnekler arasında koridorlar, merdivenler, asansörler, balkonlar, geçitler, sahanlıklar, girişler, yollar, kapılar, asfalt alanlar, bahçeler, park alanları veya bölümleri veya sizin ve apartmanda

veya komşu konut(lar)da ikamet eden veya buraları ziyaret eden kişilerin ortak kullanımını için sağlanan diğer alanlar sayılabilir.

## **Onay**

Bu sözleşme şartları kapsamında onaya yapılan her türlü atıf, yazılı onayın alınması anlamına gelir.

## **Sözleşme sahibi**

Kanunun 7. maddesi uyarınca bir işgal sözleşmesi kapsamında bir konutu ev olarak kullanma hakkına sahip bir birey.

## **Sözleşme Hakları**

"Sözleşme hakları" ("*hawliau Confensiwn*") 1998 tarihli İnsan Hakları Kanunu (c. 42) ile aynı anlama sahiptir.

## **İşlem**

Bu sözleşmenin amacı doğrultusunda "işlemler" şunları içerir

- a. bir kiracılık oluşturulması veya konutu işgal etme hakkı veren bir ruhsat oluşturulması;
- b. devretmek; ve/veya
- c. ipotek etmek veya başka bir şekilde ücretlendirmek.

## **Evcil Hayvan**

'*Evcil hayvan*', ev sakinleri tarafından yaygın olarak evlerinde evcil hayvan olarak tutulan bir hayvan anlamına gelir, örneğin: evcil bir köpek (1991 *Tehlikeli Köpekler Kanununa* tabi köpekler hariç), bu Kanun kapsamında ortaya çıkan tüm yükümlülüklere uyulmadığı sürece), bir kedi, tavşan ve Japon balığı, ancak 1976 *Tehlikeli Vahşi Hayvanlar Kanunu Tablosunda* listelenen hayvanlar hariçtir.

## **Kararname**

Bir Parlamento Kanunu veya Senedd Cymru'nun bir Tüzüğü ya da Kanunu veya Galler Bakanları tarafından yapılan Düzenlemelerde veya bu Kanunlar uyarınca oluşturulan bir belgede yer alan bir kararname (aksi bir niyet görülmedikçe, her ne zaman yürürlüğe girmiş veya çıkarılmış olursa olsun).

## **Aile üyesi durumu (halefiyet)**

Sözleşme sahibinin ebeveyni, büyük ebeveyni, çocuğu, torunu, erkek kardeşi, kız kardeşi, amcası, halası, teyzesi, kuzeni veya yeğeni olan bir kişi.



## **Aile mülkiyeti kararı**

Bu sözleşmenin ve 2016 tarihli Ev Kiralama (Galler) Kanunu'nun amaçları doğrultusunda, "aile mülkiyeti kararı" aşağıdakiler kapsamında olan kararlardır:

- a. madde 24, 1973 Evlilik Şartları Kanunu;
- b. 1984 tarihli Evlilik ve Aile İşlemleri Kanunu, madde 17 veya 22;
- c. paragraf 1, tablo 1, 1989 Çocuk Kanunu;
- d. tablo 7, 1996 Aile Hukuku Kanunu;
- e. bölüm 2, tablo 5, 2004 Medeni Birliktelik Kanunu;
- f. paragraf 9 veya 13, tablo 7, 2004 Medeni Birliktelik Kanunu; veya
- g. 1983 tarihli Aile Konutu Kanunu, 1. tablo (1996 Aile Hukuku Kanunu 9. tablo nedeniyle yürürlükte kalmaya devam eden) kapsamında bir karar.

## **Temel şart**

2016 Ev Kiralama (Galler) Kanunu kapsamında yer alan ve otomatik olarak tüm işgal sözleşmelerinin veya belirli işgal sözleşmelerinin bir şartı olarak dahil edilen bir hüküm.

Kanun kapsamında, ev sahibi ile sözleşme sahibi arasında anlaşmaya varılması halinde, ancak sözleşme sahibinin durumunu iyileştirmesi halinde bazı temel şartlar değiştirilebilir veya hariç tutulabilir. Bu tür temel şartlar, bu işgal sözleşmesinde "(F)" ile işaretlenmiştir.

Diğer temel şartlar, ev sahibi ve sözleşme sahibi anlaşsa bile değiştirilemez veya hariç tutulamaz, ancak 'editoryal' değişikliklere - yani şartın özünü hiçbir şekilde değiştirmeden şartların ifadesinde yapılan değişikliklere - izin verilir. Bu tür şartlar, bu işgal sözleşmesinde "(MF)" ile işaretlenmiştir.

## **Konut Sitesi**

Konutun üzerinde bulunduğu ev sahibi konut alanı ya da konutun bir ev sahibi konut alanında bulunmaması halinde, konuta hizmet eden ya da konutla ilişkili olan sözleşmede tanımlanan herhangi bir ev sahibi arazisi.

## **Temel hususlar**

Konut; işgal tarihi; kira miktarı veya diğer bedeller; ve kiralama süreleri. Bunlar, bu işgal sözleşmesinin 1. bölümünde belirtilmiştir.

## **Bakım eksikliği**

Konuta ya da konut bir binanın sadece bir bölümünü oluşturuyorsa, sözleşme sahibinin işgal sözleşmesi kapsamında kullanma hakkına sahip olduğu ortak bölümlere gereken özenin gösterilmemesi.

## **Müstecir**

Kişinin konutu işgal ettiği kiracılık veya ruhsat Kanununun 2. Tablosunun 6. paragrafına (ev sahibiyle paylaşılan konut) giriyorsa, bu kişiye 2. Tablonun 3. paragrafı uyarınca kiracılık veya ruhsatının bir işgal sözleşmesi olduğu bildirilmediği sürece kişi konutta müstecir olarak yaşıyor demektir.

## **Bir ailenin üyeleri**

Bir kişi aşağıdaki durumlarda bir başkasının ailesinin üyesidir:

- a. söz konusu kişinin eşi veya hemcins eşi olması,
- b. kendisi ve söz konusu kişinin eş veya hayat arkadaşı gibi birlikte yaşıyor olmaları veya
- c. söz konusu kişinin ebeveyni, büyük ebeveyni, çocuğu, torunu, erkek kardeşi, kız kardeşi, amcası, halası, teyzesi, kuzeni veya yeğeni olması.

## **İzinli işgalci**

Bir kişi, konutta sözleşme sahibinin müsteciri ya da alt kiracısı olarak yaşıyorsa ya da müstecir ya da alt kiracı değilse ancak sözleşme sahibi tarafından konutta ev olarak yaşamasına izin verilmişse, kişi bir konutun bir işgal sözleşmesine tabi izinli işgalcisidir.

## **Yasaklanmış davranış**

Sözleşme sahibinin Kanununun 55. maddesi ve bu sözleşmenin 5.1 ila 5.5 maddeleri tarafından yasaklanan davranışları. Bu şartları potansiyel olarak ihlal eden davranışlar geniş kapsamlıdır ve aşırı gürültü, sözlü taciz ve fiziksel saldırıyı içerebilir. Yasaklanan davranışlar arasında aile içi istismar da (fiziksel, cinsel, psikolojik, duygusal veya mali istismar dahil) yer alabilir.

## **Öncelikli Halef**

Bir kişi, aşağıdaki durumlarda sözleşme sahibinin öncelikli halefidir:

- a. sözleşme sahibinin eşi veya hemcins eşi olması veya sözleşme sahibiyle eş veya hemcins eşmiş gibi birlikte yaşıyor olması ve
- b. Sözleşme sahibinin ölümü sırasında konutu tek ya da asıl evi olarak kullanması.

Ancak, sözleşme sahibinin işgal sözleşmesiyle ilgili olarak öncelikli halef olması durumunda, hiç kimse sözleşme sahibinin öncelikli halefi değildir.

## **Yedek Halef: bakıcı**

Bir kişi, sözleşme sahibinin öncelikli halefi değilse ve aşağıdaki koşulları karşılıyorsa sözleşme sahibinin yedek halefidir:

- a. bakıcı koşulunu karşılıyor olması,
- b. sözleşme sahibinin ölümü sırasında konutu tek veya asıl evi olarak kullanıyor olması ve
- c. bakıcı ikamet koşulunu karşılıyor olması.

Bir kişi, sözleşme sahibinin ölümüyle sona eren 12 aylık süre içinde herhangi bir zamanda aşağıdakilerle ilgili olarak bakıcılık yapmışsa bakıcı koşulunu karşılamış olur:

- a. sözleşme sahibi veya
- b. bakımın sağlandığı sırada sözleşme sahibiyle birlikte yaşayan, sözleşme sahibinin ailesinin bir üyesi (sözleşme sahibinin işgal sözleşmesiyle ilgili olarak öncelikli halef olması durumunda, burada sözleşme sahibine yapılan atıflar, sözleşme sahibinin halef olduğu kişiyi de kapsar).

Bir kişi aşağıdaki durumlarda bakıcı ikamet koşulunu karşılamaktadır:

- a. temel ikamet koşulunu karşılıyor olması ve
- b. Sözleşme sahibinin ölümü sırasında kişinin ev olarak kullanma hakkına sahip olduğu başka bir konutun bulunmaması.

### **Yedek Halef: aile üyesi**

Bir kişi, sözleşme sahibinin öncelikli halefi değilse ve aşağıdaki koşulları karşılıyorsa sözleşme sahibinin yedek halefidir:

- a. aile üyesi koşulunu karşılıyor olması,
- b. sözleşme sahibinin ölümü sırasında konutu tek veya asıl evi olarak kullanıyor olması ve
- c. aile üyesi koşulunu karşılıyorsa, temel ikamet koşulunu da karşılıyor olması.

Bir kişi, sözleşme sahibinin ailesinin bir üyesi ise aile üyesi koşulunu karşılar (sözleşme sahibinin işgal sözleşmesi ile ilgili olarak öncelikli halef olması durumunda, sözleşme sahibine yapılan bu atıf, sözleşme sahibinin halef olduğu kişiyi de kapsar).

Bir kişi, sözleşme sahibinin ölümüyle sona eren 12 aylık süre boyunca aşağıdaki koşulları karşılamışsa temel ikamet koşulunu yerine getirmiş sayılır:

- a. konutu işgal etmiş olması veya
- b. Sözleşme sahibiyle birlikte yaşamış olması (sözleşme sahibinin işgal sözleşmesiyle ilgili olarak öncelikli halef olması durumunda, sözleşme sahibine yapılan bu atıf, sözleşme sahibinin halef olduğu kişiyi de kapsar).

### **Onarım yükümlülükleri**

ve Bu, Kanunun 100(2) sayılı maddesinde belirtilen anlama sahiptir aşağıdaki hususları belirtir:

- a. Herhangi bir mülkü onarma (veya onarımlı tutma veya teslim etme) veya bakımını yapma, yenileme, inşa etme veya değiştirme yükümlülükleri ve,
- b. ne şekilde ifade edilirse edilsin, herhangi bir konutu insan yerleşimine uygun tutma yükümlülüğü ve
- c. ev sahibinin Kanun'un 91. ve 92. maddeleri kapsamındaki yükümlülüklerini içerir (bu sözleşmede 6.1 ila 6.2 ve 6.6 ila 6.8 maddelerinde belirtilmiştir).

### **Hizmet tesisatı**

Su, gaz veya elektrik tedariki, sıhhi tesisat, alan ısıtma veya su ısıtma tesisatları.

### **Belirlenmiş hizmet tesisatları**

Sıhhi tesisat, alan ısıtması veya su ısıtması için su, gaz veya elektrik veya diğer yakıt (varsa) tedariki için tesisatlar.

### **Tamamlayıcı şart**

Galler Bakanları tarafından 2016 tarihli Ev Kiralama (Galler) Kanunu hükümleri uyarınca yapılan düzenlemelerde belirtilen ve otomatik olarak tüm işgal sözleşmelerinin veya belirli işgal sözleşmelerinin bir şartı olarak dahil edilebilen hükümler. Tamamlayıcı şartlar bu işgal sözleşmesinde "(S)" ile işaretlenmiştir.

Bu anlaşmada yer alan ve tek bir numaraya atıfta bulunan veya bu numarayı ima eden kelimeler, birden fazla numaraya atıfta bulunmayı da içerir ve bunun tersi de geçerlidir.

Bu sözleşmede tanımlandığı şekilde 'Kanuna' atıfta bulunulduğu durumlar hariç olmak üzere, bu sözleşmede Galler Ulusal Meclisinin veya Parlamentosunun bir Kanununa yapılan her türlü atıf, bu sözleşmenin tarihinde geçerli olan söz konusu Kanuna ve daha sonra yapılan her türlü değişikliğe veya yeniden düzenlemeye atıfta bulunmaktadır.

## 1. TEMEL VE DİĞER HUSUSLAR

Aşağıdaki şartlar, bu güvenli işgal sözleşmesine ilişkin temel hususları ve diğer bilgileri ortaya koymaktadır:

- 1.1 Bu sözleşmenin tarafları: **Caerphilly County Borough Belediyesi** ("ev sahibi/sahipleri", "biz") ve

.....

.....  
("sözleşme sahibi/sahipleri") ve/veya "siz").

- 1.2 Caerphilly County Borough Belediyesi, Kanununun 9. maddesinde tanımlandığı üzere bir topluluk ev sahibidir.

- 1.3 Müşterek sözleşme sahipleri söz konusu olduğunda, "sözleşme sahibi" veya "siz" terimi her bir müşterek sözleşme sahibi için geçerlidir ve tüm müşterek sözleşme sahiplerinin isimleri yukarıda yazılmalıdır.

- 1.4 Her sözleşme sahibi bireysel olarak bu sözleşmede belirtilen tüm sorumluluklara ve haklara sahiptir.

- 1.5 Bu sözleşmenin konusu

.....

.....  
("konut").

- 1.6 Konut şunlardan oluşmaktadır

.....

.....

- 1.7 Bu sözleşmenin başlangıcında konut için ilk haftalık kira bedeli £.....

a. İlk ödeme veya kira ..... tarihinde ödenecektir.

b. Diğer ödemeler, yıl boyunca aralıklarla gerçekleşen 4 kira ödemesiz hafta haricinde, her hafta ilk kira ödemesinin yapılması gereken günle aynı gün yapılacaktır.

### **Diğer masraflar**

- a. Hizmet ücretleri - haftalık £..... (bu sözleşme süresince değişebilir - mevcut hizmet ücretlerinin nasıl hesaplandığı hakkında bilgi için lütfen Ek E'ye bakınız)

**Toplam haftalık ödeme: £.....**

1.8 Depozito ödemediniz.

1.9 Konutu ..... ("işgal tarihi") tarihinde işgal etmeye başlayabilirsiniz.

1.10 Ev sahibinin iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir.

a. Posta adresi      Caerphilly Homes  
                                 Ty Penallta  
                                 Tredomen Park  
                                 Ystrad Mynach  
                                 Hengoed  
                                 CF82 7PG

b. Telefon    01443 873535

### **İmzalar:**

1.11 Aşağıya imzanızı atarak bu sözleşmenin şartlarını kabul etmiş olursunuz:

#### *Sözleşme sahibi/sahipleri*

İmza: \_\_\_\_\_

Adı-Soyadı: \_\_\_\_\_

Tarih: \_\_\_\_\_

İmza:\* \_\_\_\_\_

Adı-Soyadı: \_\_\_\_\_

Tarih: \_\_\_\_\_

İmza:\* \_\_\_\_\_

Adı-Soyadı: \_\_\_\_\_

Tarih: \_\_\_\_\_

İmza:\* \_\_\_\_\_

Adı-Soyadı: \_\_\_\_\_

Tarih: \_\_\_\_\_

\*müşterek sözleşme sahipleri ise gerekli değilse silin

*Ev sahibi adına:*

İmza: \_\_\_\_\_

Adı-Soyadı: \_\_\_\_\_

Tarih: \_\_\_\_\_

Bu güvenli sözleşmenin temel ve tamamlayıcı şartları bu Bölümde belirtilmiştir. Bu sözleşmenin dışında bırakılmayacak veya özünü herhangi bir şekilde değiştirecek şekilde tadil edilemeyecek temel şartların yanına (MF) ibaresi eklenmiştir. Siz ve biz anlaşsaksak ve pozisyonunuzu iyileştirirse dışarıda bırakılabilecek veya değiştirilebilecek temel şartların yanına (F) ibaresi eklenmiştir. Tamamlayıcı şartların yanına (S) ibaresi eklenmiştir. Ek şartların yanına (A) ibaresi eklenmiştir

Bu sözleşmede yer almayan veya değiştirilen tüm temel veya tamamlayıcı şartlar Ek D'de ayrıntılı olarak açıklanmıştır

Bir şartın sözleşme sahibine atıfta bulunduğu durumlarda, bu sözleşmede genellikle "sözleşme sahibi" yerine "siz" ifadesi kullanılır. Benzer şekilde, bir şartın sözleşme sahibine ait bir şeye atıfta bulunduğu durumlarda, genellikle "sözleşme sahibinin" yerine "sizin" ifadesi kullanılır. Aynı şekilde, bir şart ev sahibine atıfta bulunduğu, genellikle "biz" veya "bize" kullanılır, bize ait bir şeye atıfta bulunurken "bizim" denmesi gibi.

Dipnotlar bu sözleşmenin şartlarının bir parçasını oluşturmaz, ancak yararlı olduğu yerlerde dahil edilmiştir.

## 2. BİLDİRİMLER

- 2.1 Bu sözleşme ile verilmesi veya yapılması gereken veya izin verilen her türlü bildirim, beyan veya diğer belgeler yazılı olmalıdır. (F)
- 2.2 Kanunun 236 ve 237. maddeleri, bildirimlerin ve diğer belgelerin şekli ve Kanun uyarınca veya Kanun nedeniyle bir kişiye verilmesi gereken veya verilmesine izin verilen bir belgenin nasıl teslim edileceği veya başka bir şekilde verileceği hakkında ek hükümler getirmektedir.<sup>2</sup> (F)
- 2.3 2.2 numaralı şartta atıfta bulunulan Kanun hükümlerinin, Kanun kapsamında veya başka bir şekilde verilmesi gereken bu sözleşmeyle ilgili herhangi bir belge veya bildirim size nasıl verileceği veya teslim edileceği konusunda da geçerli olacağını kabul edersiniz. (A)
- 2.4 Bize yapılacak her türlü yazılı bildirim, en son RHW2 belgesinin A bölümünde yer alan adrese gönderilmelidir(A).
- 2.5 Bu sözleşmenin şartları kapsamında bir şey yapmanız için onayımıza ilişkin her türlü talep bize e-posta yoluyla elektronik olarak şu adrese gönderilebilir **housingnotices@caerphilly.gov.uk**. Bu, bu tür bir onay talebi için kabul

---

<sup>2</sup> Bu sözleşmenin Ek B'sinde Kanunun 236. ve 237. maddelerine atıfta bulunulması gerekmele birlikte, bu hükümlerin niteliğini yansıtacak şekilde ifadeler ekledik. Şüpheye mahal vermemek için, Ek B açıklama ve netleştirme amaçlıdır ve temel, tamamlayıcı veya ek bir şart değildir.



ettiğimiz tek elektronik yoldur ve talebiniz bu e-posta adresine gönderilmezse, talebiniz yapılmamış sayılacaktır. (A)

- 2.6 Bu sözleşmenin şartları veya Kanun uyarınca yapacağınız her türlü bildirim bize elektronik olarak şu adrese e-posta yoluyla gönderilebilir **housingnotices@caerphilly.gov.uk**. Bu, bildirimleri almak için kabul ettiğimiz tek elektronik yoldur ve bildiriminiz bu e-posta adresine gönderilmezse, bildiriminiz yapılmamış sayılacaktır. (A)

### 3. EVİNİZ İÇİN YAPILACAK ÖDEMELER

#### *Kira ödemesi*

- 3.1 Söz konusu meblağ veya ödeme tarihleri bu sözleşmeye uygun olarak değiştirilmediği sürece, kirayı 1.7 numaralı şartta belirtilen meblağda ve tarihlerde ödemelisiniz; sözleşmenin değiştirilmesi halinde ise kiranızı değiştirilen meblağlarda ve ödeme tarihlerinde ödemelisiniz. (A)
- 3.2 Kiranızı nasıl ve nereye ödeyeceğiniz konusunda size bilgi vereceğiz. (A)

#### *Kira makbuzu*

- 3.3 Sizden talep gelmesi üzerine 14 gün içinde, sözleşme kapsamında ödenen kiralara yazılı makbuzunu size vermemiz gerekmektedir. (S)

#### *Kira değişimleri*

- 3.4 Bu sözleşme kapsamında ödenecek kira bedelini, size bildirimde belirtilecek bir tarihte yürürlüğe girecek yeni bir kira bedeli belirleyen bir bildirim vererek değiştirebiliriz. (F)
- 3.5 Bildirim size verildiği gün ile yeni kira bedelinin yürürlüğe gireceği belirtilen tarih arasındaki süre iki aydan az olamaz. (F)
- 3.6 Ödenecek kira bedelini değiştirmeye yönelik ilk bildirim, 3.4 ve 3.5 sayılı şartlara uygun olduğu sürece herhangi bir tarihi belirtebilir. Daha sonra yapılacak herhangi bir değişiklik bildiriminde, yeni kiranın yürürlüğe girdiği son tarihten itibaren bir yıldan az olmayan bir tarih belirtilmelidir. (F)
- 3.6A Yeni kira bedelini belirleyen bir bildirim, haftalık kira bedelinizin normalde ödenmesi gereken gün olmayan bir tarihte yürürlüğe girecekse, yeni kira bedelinin yürürlüğe gireceği tek bir haftanın kira bedeli şu şekilde orantılı olarak hesaplanacaktır:
- a. mevcut kira bedelinin 7'ye bölünmesi ve kiranızın normalde ödenmesi gereken haftanın gününden yeni kira bedelinin bildirim kapsamında

- yürürlüğe gireceği günün hemen öncesine kadar ve bu gün dahil olmak üzere gün sayısı ile çarpılması;
- b. yeni kira bedelinin 7'ye bölünmesi ve yeni kira bedelinin bildirim kapsamında yürürlüğe girdiği günden bir sonraki haftalık kira bedelinin ödenmesinden hemen önceki güne kadar ve bu gün dahil olmak üzere gün sayısı ile çarpılması; ve
- c. 3.6Aa. ve 3.6Ab'deki rakamların birbirine eklenmesi. (A)

#### *Diğer masraflar (varsa)*

- 3.7 Kiranıza dahil olmayan diğer haftalık ücretlerden, örneğin hizmet ücretlerinden sorumlu olabilirsiniz. Varsa, bu tür haftalık ücretlerin mevcut toplam tutarı bu sözleşmenin 1.7 no.lu maddesinde gösterilmektedir ve varsa, hizmet ücretlerinin ayrıntılı bir listesi Ek E'de yer almaktadır. Ücretlerin değişmesi halinde, bu tür haftalık ücretlerin tutarı kendi takdirimize bağlı olarak tarafımızdan değiştirilebilir. Bu sözleşmenin 10. Bölümü uyarınca bu sözleşmeyi değiştirerek başka hizmet ücreti kategorileri ekleyebiliriz. Diğer masrafları nasıl ve nereye ödeyeceğiniz konusunda size bilgi vereceğiz. Diğer haftalık ücretleri, her hafta haftalık kira ödemenizin vadesinin geldiğinde günde ödemelisiniz. (A)

#### *Teminat ve depozitolar<sup>3</sup>*

- 3.8 Teminatın (depozito dahil) şunlardan başka herhangi bir şekilde verilmesini talep edemeyiz:
- a. para; veya,
- b. bir garanti. (F)
- 3.9 Bu sözleşme kapsamında bir depozito öderseniz (veya başka bir kişi sizin adınıza bir depozito öderse), depozito onaylı bir depozito planına uygun olarak ele alınmalıdır. (MF)
- 3.10 Depozitonun ödendiği gün ile başlayan 30 günlük sürenin bitiminden önce bizim yapmamız gerekenler şunlardır:
- a. onaylı bir depozito planının başlangıç gerekliliklerine uymak; ve,
- b. size (ve sizin adınıza depozitoyu ödemiş olan herhangi bir kişiye) gerekli bilgileri sağlamak. (MF)

---

<sup>3</sup> Bölüm 1: Önemli hususlarda belirtildiği gibi, bu sözleşme kapsamında ödenecek depozito yoktur. Bu nedenle, aşağıdaki hükümler uygulanmaz, ancak sözleşmenin dışında bırakılmayacak olan Kanunun zorunlu bir temel şartı olarak dahil sözleşmeye edilmelidir.

- 3.11 Gerekli bilgiler, Galler Bakanları tarafından Kanunun 45. maddesi uyarınca yönetmeliklerde belirtilebilecek olan ve aşağıdakilere ilişkin bilgilerdir:
- a. geçerli olan onaylı depozito planı; ve
  - b. planın başlangıç gerekliliklerine uygunluğumuz; ve,
  - c. sizin haklarınız (ve sizin adınıza depozitoyu ödeyen herhangi bir kişinin depozitoyla ilgili hakları) dahil olmak üzere Kanunun (Depozitolar ve Depozito Planları) 4. Madde, 3. Bölümünün işleyişi. (MF)

#### **4. EVİNİZİ KULLANMAK VE EVİNİZDE YAŞAMAK**

##### *Evinizin işgal edilmesi ve kullanılması*

- 4.1 Siz ya da müşterek sözleşme sahipleri varsa en az biriniz, konutu işgal sözleşmesi süresi boyunca tek ya da asıl eviniz olarak kullanmalısınız. (S)
- 4.2 Yazılı onayımız olmadan konutta herhangi bir ticaret veya iş yapmamalı veya yapılmasına izin vermemelisiniz. Öncelikle ev sahibinin yazılı onayını almadan hizmet reklamı yapmamalı veya satılık mallar sergilememelisiniz.<sup>4</sup> (S)
- 4.3 Konutun birbirini takip eden 28 veya daha fazla gün boyunca kullanılmadığını veya kullanılmayacağını fark ederseniz, makul olarak mümkün olan en kısa sürede bize bildirimde bulunmalısınız. (S)

##### *Müstecirler ve izin verilen işgalciler.*

- 4.4 Kişilerin konutta müstecir olarak yaşamasına izin verebilirsiniz. (F)
- 4.5 Müstecir veya alt kiracı olmayan kişilerin konutta ev olarak yaşamalarına izin verebilirsiniz. (S)
- 4.6 Hiçbir koşul altında şunları yapmamalısınız:
- a. konutun tamamı veya bir kısmı için bir alt işgal sözleşmesi yapmak; veya
  - b. kira sözleşmesi süresi boyunca konutu tek veya asıl eviniz olarak kullanmayı bırakmanız halinde bir kiracının konutta kalmasına izin vermek. (A)

---

<sup>4</sup> Bu Tamamlayıcı şart değiştirilmiştir. Yapılan değişikliklerin ayrıntıları için lütfen Ek D'ye bakınız.

4.7 Bu sözleşmenin açıklayıcı notlarında belirtildiği gibi, konutta izin verilen maksimum sayıdan daha fazla kişinin yaşamasına izin vererek konutun aşırı kalabalık olmasına izin vermemelisiniz. (A)

*Ev sahibinin müdahalesi olmaksızın konutu işgal etme hakkı*

4.8 Herhangi bir eylem veya ihmalle konutu işgal etme hakkınıza müdahale edemeyiz. (F)

4.9 Konutu işgal etme hakkınıza müdahale etmeyiz:

- a. bu sözleşme kapsamındaki haklarımızı makul bir şekilde kullanarak; ve/veya
- b. onarım yükümlülüklerine uyulmaması nedeniyle. (F)

4.10 Aşağıdaki durumlarda hakkınıza müdahale etmiş sayılırız

- a. bir kişi bizim adımıza hareket etmesi veya
- b. konut veya konutun bir kısmı üzerinde ev sahibinin menfaatinden daha üstün bir menfaate sahip olan bir kişinin herhangi bir yasal eylem veya ihmal ile hakkınıza müdahale etmesi. (F)

*Bir kişinin bu sözleşmeye eklenmesi veya bu sözleşmeden çıkarılması*

4.11 Sözleşme sahibi olarak siz ve başka bir kişi, bizim onayımızla, bu kişiyi sözleşme kapsamında müşterek sözleşme sahibi yapabilirsiniz. (F)

4.12 Bir kişi müşterek sözleşme sahibi yapılırsa, müşterek sözleşme sahibi olduğu günden itibaren sözleşme kapsamında bir sözleşme sahibinin tüm haklarına sahip olur ve tüm yükümlülüklerine tabi olur. (F)

4.13 Güvenli bir sözleşme kapsamındaki müşterek bir sözleşme sahibi, bize bir bildirimde bulunarak ("çekilme bildirim") sözleşmeden çekilebilir. (F)

4.14 Çekilme bildiriminde, bu sözleşmeye taraf olmayı bırakmayı düşündüğünüz tarih ("çekilme tarihi") belirtilmelidir. (F)

4.15 Bize çekilme bildiriminde bulunduğunuzda diğer müşterek sözleşme sahiplerine yazılı bir uyarıda bulunmalısınız ve çekilme bildiriminin bir kopyası, bildirim aşağıdaki 4.18 sayılı madde kapsamında bir çekilme bildirim olarak değerlendirildiği durumlar hariç olmak üzere, uyarıya eklenmelidir. (F)

- 4.16 Çekilme bildirimini aldıktan sonra mümkün olan en kısa sürede diğer müşterek sözleşme sahiplerine çekilme bildiriminin bir kopyasını ekleyerek yazılı bir uyarıda bulunmamız gerekir. (F)
- 4.17 Çekilme tarihinde bu sözleşmenin bir tarafı olmaktan çıkacaksınız. (F)
- 4.18 Müşterek sözleşme sahiplerinden biri veya daha fazlası (ancak hepsi değil) tarafından bize verilen ve sözleşmeyi sona erdirmeye bildirim olduğu iddia edilen bir bildirim, bir çekilme bildiri olarak kabul edilecek ve bildirimde belirtilen tarih çekilme tarihi olarak kabul edilecektir. (F)
- 4.19 4.13 ila 4.18 numaralı şartlar uyarınca bize bildirimde bulunulan tarih ile çekilme tarihi arasındaki minimum süre bir aydır. (S)
- 4.20 Müşterek sözleşme sahiplerinden biri ölürse veya başka bir nedenle bu sözleşmenin tarafı olmaktan çıkarsa, taraf olmaktan çıktığı andan itibaren, kalan müşterek sözleşme sahipleri:
- a. bu sözleşme kapsamındaki tüm haklara tam olarak sahiptir ve
- b. sözleşme kapsamında bize borçlu olunan her yükümlülüğü tam olarak yerine getirmekle yükümlüdür. (MF)
- 4.21 Müşterek sözleşme sahibi, sözleşmenin tarafı olmaktan çıktıktan sonraki dönemle ilgili olarak herhangi bir hak sahibi olamaz veya herhangi bir yükümlülüğe tabi tutulamaz. (MF)
- 4.22 Yukarıdaki 4.20 ve 4.21 şartlarında yer alan hiçbir husus, müşterek sözleşme sahibinin sözleşmenin tarafı olmaktan çıkmadan önce tahakkuk eden herhangi bir hakkını ortadan kaldırmaz veya herhangi bir yükümlülüğünden feragat etmesini sağlamaz. (MF)
- 4.23 Yukarıdaki 4.20 - 4.22 şartları, müşterek sözleşme sahibinin bu sözleşmeye taraf olmaktan çıkması durumunda, sözleşme kapsamındaki hak ve yükümlülüklerinin bu sözleşmeye uygun olarak devredilmesi nedeniyle geçerli değildir. (MF)

*Evinizle ilgili işlemler.*

- 4.24 "İşlem" bu sözleşmenin B bölümünde (Tanımlar) belirtilen hususları içerir. (F)

- 4.25 Bu sözleşme, konut veya konutun herhangi bir bölümü ile ilgili olarak aşağıdaki durumlar dışında işlem yapamazsınız:
- a. bu sözleşme tarafından izin verilen bir şekilde veya
  - b. bir aile mülkiyeti kararına uygun olarak.<sup>5</sup> (F)
- 4.26 Müşterek sözleşme sahibi, bu sözleşme kapsamındaki hak ve yükümlülükleri (veya bu sözleşme, konut veya konutun herhangi bir bölümü) ile ilgili olarak aşağıdaki durumlar haricinde işlem yapamaz:
- a. sözleşme tarafından izin verilen bir şekilde veya
  - b. bir aile mülkiyeti kararına uygun olarak. (F)
- 4.27 Yukarıdaki 4.25 sayılı şartı ihlal eden herhangi bir şey yaparsanız veya müşterek sözleşme sahibi olarak yukarıdaki 4.26 sayılı şartı ihlal eden herhangi bir şey yaparsanız:
- a. işlem bizim için bağlayıcı değildir ve
  - b. Sözleşme sahibinin veya müşterek sözleşme sahibinin bu sözleşmeyi ihlal etmiş olur (işlem bizim için bağlayıcı olmamasına rağmen). (F)

*Potansiyel halefe devir<sup>6</sup>*

- 4.28 Sözleşmeyi şu kişilere devredebilirsiniz:
- a. potansiyel bir halef veya
  - b. iki veya daha fazla potansiyel halef varsa, devir işlemine dahil olmak isteyen tüm potansiyel halefler. (F)
- 4.29 Yukarıdaki 4.28 sayılı şart uyarınca sözleşmeyi ancak bizim onayımızla devredebilirsiniz. (F)
- 4.30 Tek başına sözleşme sahibiyse, potansiyel halef, devirden hemen önce ölmeniz halinde halef olmaya hak kazanacak olan kişidir. (F)
- 4.31 Müşterek sözleşme sahipleri varsa, potansiyel halef aşağıdaki durumlarda müşterek sözleşme sahibi olmaya ehil olacak olan kişilerdir:
- a. sözleşme sahibinin devirden hemen önce ölmesi ve
  - b. Müşterek sözleşme sahibi öldüğünde bu kişinin tek sözleşme sahibi durumunda olması. (F)

---

<sup>5</sup> Kanunun 251. maddesine ve bu sözleşmenin B bölümündeki tanımlara bakınız.

<sup>6</sup> Kanun, Ek C'de açıklanan yasal halefiyeti öngörmektedir.

### *Diğer güvenli sözleşme sahiplerine devir*

- 4.32 Ev sahibi bir topluluk ev sahibi olduğundan, sözleşmeyi, devirden önce ev sahibinin topluluk ev sahibi olduğu güvenli bir sözleşme kapsamında sözleşme sahibi olan ve devirden hemen önce bu sözleşme kapsamında sözleşme sahibi olmaktan çıkacak olan bir kişiye devredebilirsiniz. Bu şart uyarınca yalnızca ev sahibinin onay vermesi halinde devir yapabilirsiniz. (F)

### *Takas yoluyla devir*

- 4.33 Önceden yazılı onayımızı almanız halinde, bu sözleşmeyi İngiltere'deki güvenli bir kiracı veya diğer bazı sözleşme sahipleri (ev sahibinin bir topluluk ev sahibi olduğu durumlarda) ile takas yoluyla devredebilirsiniz. (A)

## **5. HAKLARINIZ VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNİZ**

### *Anti-sosyal davranışlar ve diğer yasaklanmış davranışlar*

- 5.1 Aşağıdakilerde hak sahibi olan bir kişiye (tanımı ne olursa olsun) sıkıntı veya rahatsızlık verebilecek davranışlarda bulunmamalı veya bulunma tehdidinde bulunmamalısınız:
- işgal sözleşmesine konu olan konutta yaşamak veya
  - İşgal sözleşmesine konu olan konutun bulunduğu yerde bir konutta veya başka bir konaklama yerinde yaşamak. (MF)
- 5.2 Yasal faaliyette bulunan bir kişiye sıkıntı veya rahatsızlık verebilecek davranışlarda bulunmamalı veya bulunma tehdidinde bulunmamalısınız:
- bu işgal sözleşmesine konu olan konutta veya
  - konutun bulunduğu yerde. (MF)
- 5.3 Aşağıdaki davranışlarda bulunmamalı veya bulunmakla tehdit etmemelisiniz:
- aşağıdakiler için sıkıntı veya rahatsızlığa neden olabilecek davranışlar:
    - ev sahibi veya
    - ev sahibinin konut yönetimi işlevlerinin yerine getirilmesiyle bağlantılı olarak hareket eden bir kişi (ev sahibi tarafından istihdam edilsin ya da edilmesin) ve
  - doğrudan veya dolaylı olarak ev sahibinin konut yönetimi işlevleriyle ilgili olan veya bu işlevleri etkileyen davranışlar. (MF)

5.4 Ortak bölümler ve konutu oluşturan binanın diğer bölümleri de dahil olmak üzere, bu işgal sözleşmesine konu olan konutu suç işlemek amacıyla kullanamaz veya kullanma tehdidinde bulunamazsınız. (MF)

5.5 Herhangi bir eylem veya ihmalle aşağıdakileri yapmamalısınız:

a. konutta yaşayan veya konutu ziyaret eden herhangi bir kişinin yukarıdaki 5.1 ila 5.3 (dahil) sayılı şartlarda belirtilen şekilde davranmasına izin vermek, kışkırtmak veya teşvik etmek veya

b. herhangi bir kişinin yukarıdaki 5.4. sayılı şartta belirtilen şekilde hareket etmesine izin vermek, teşvik etmek veya kışkırtmak. (MF)

#### *Taciz*

5.6 Konutun bulunduğu yerde ikamet eden, ziyaret eden veya başka bir şekilde yasal bir faaliyette bulunan herhangi bir kişiyi (şüpheye mahal vermemek için, herhangi bir ev sahibi görevlisini, vasıflı işçiyi veya onların yetkili temsilcilerini de içerir) taciz etmeyecek veya başka herhangi bir kişinin taciz etmesine izin vermeyecek, başka bir kişiyi bu yönde kışkırtmayacak veya teşvik etmeyeceksiniz. (A)

5.7 Madde 5.6'nın amaçları doğrultusunda taciz örnekleri aşağıdakileri içerir ancak bunlarla sınırlı değildir:

a. dini inanç, etnik köken, cinsel yönelim, engellilik, cinsiyet, yaş veya başka herhangi bir temelde gözdağı verme;

b. aile içi istismar da dahil olmak üzere şiddet veya şiddet tehditleri;

c. küfürlü veya aşağılayıcı sözler veya davranışlar;

d. evlerinin herhangi bir bölümüne zarar vermek de dahil olmak üzere başka bir kişiye ait mülke zarar vermek veya zarar verme tehdidinde bulunmak;

e. tehdit edici, küfürlü veya hakaret içeren duvar yazıları yazmak; ve/veya,

f. başka herhangi bir kişinin huzuruna veya rahatına müdahale etmek veya onları rahatsız etmek için hesaplanan herhangi bir eylem veya ihmal.

#### *Vandalizm*

5.8 Konuta veya ortak bölümlerden herhangi birine kasten zarar vermeyecek veya konutta ikamet eden veya konutu ziyaret eden herhangi bir kişinin konuta veya ortak bölümlerden herhangi birine kasten zarar vermesine izin vermeyecek, müsaade etmeyecek, kışkırtmayacak veya teşvik etmeyeceksiniz. Şüpheye mahal vermemek için, bu tür hasarlar herhangi bir duvara, kapıya, tavana, pencereye, merdivene, çite ya da konutun veya ortak alanların herhangi bir bölümüne grafiti yoluyla ya da benzer bir şekilde zarar vermeyi ya da tahrif etmeyi de kapsar. (A)



### *Evinizin güvenliği*

- 5.9 Konutun güvenli olmasını sağlamak için gerekli önlemleri almalısınız. (S)
- 5.10 Aşağıdaki 5.11 ve 5.12 numaralı şartlara tabi olmak kaydıyla, konutun dış veya iç kapılarındaki herhangi bir kilidi, bu tür değişikliklerin daha önce mevcut olandan daha az güvenlik sağlamaması koşuluyla değiştirebilirsiniz.<sup>7</sup> (S)
- 5.11 Konutun yangına dayanıklı dış veya iç kapılarındaki kilitleri değiştirmemelisiniz (çünkü kapı yangın güvenliği amacı taşımaktadır ve bir değişiklik yangın durumunda etkililiğini olumsuz yönde etkileyebilir). Herhangi bir dış kapının veya iç kapının yangına dayanıklı bir kapı olup olmadığı konusunda şüphemiz varsa, herhangi bir değişiklik yapmadan önce bizimle iletişime geçmelisiniz. (A)
- 5.12 Konut bir yaşlılar evi programı kapsamındaysa, ortak veya ana anahtar sisteminde herhangi bir değişiklik yapmamalısınız. (A)

### *Evinizin ve bölgenizin bakımı*

- 5.13 Konutta ya da konut içindeki demirbaş ve donanımlarda meydana gelen adil aşınma ve yıpranmadan sorumlu değilsiniz, ancak şunları yapmak zorundasınız:
- konuta, konuttaki demirbaşlara ve donanımlara ve herhangi bir envanterde listelenen herhangi bir eşyaya uygun şekilde özen göstermek;
  - konutu makul bir dekoratif düzen içinde tutmak ve
  - onayımız olmadan konuttan herhangi bir demirbaş ve donanım veya herhangi bir envanterde listelenen herhangi bir eşyayı çıkarmamak;
  - herhangi bir yangına dayanıklı kapıyı (dahili veya harici) onayımız olmadan değiştirmemek, tadil etmemek veya üzerinde herhangi bir çalışma yapmamak;
  - konutta size, izin verilen herhangi bir işgalciye, konutu ziyaret eden herhangi bir kişiye veya konutun yakınında ikamet eden herhangi bir kişiye sağlık ve güvenlik riski oluşturacak herhangi bir şey bulundurmamak.<sup>8</sup> (S)
- 5.13A 5.13 numaralı şarttaki yükümlülüklerden herhangi birini ihlal etmeniz halinde, demirbaşları ve donanımları veya herhangi bir envanterde listelenen diğer öğeleri değiştirmek veya onarmak amacıyla konuta makul bir zamanda girebiliriz. Bu şart kapsamında konuta girmeden önce size en az 24 saat önceden haber vermeliyiz. Şart 5.13 uyarınca herhangi bir ihlal için yaptığımız masrafları talep üzerine bize ödeyeceksiniz. (A)
- 5.14 Paragraf 5.13'e ve burada yükümlülüklerimizi belirleyen tüm şartlara tabi olarak:
- garajları ve müstemilat binalarını makul bir dekoratif düzen, onarım ve temizlik durumunda tutacak ve dış olukları açık ve tıkanmamış halde tutacaksınız;

<sup>7</sup> Bu Tamamlayıcı şart değiştirilmiştir. Yapılan değişikliklerin ayrıntıları için lütfen Ek D'ye bakınız.

<sup>8</sup> Bu Tamamlayıcı şart değiştirilmiştir. Yapılan değişikliklerin ayrıntıları için lütfen Ek D'ye bakınız.

- b. konutun bir parçasını oluşturan bahçe, avlu veya ön avluyu ya da çalı çitler ve ağaçlar da dahil olmak üzere ortak bölümleri iyi bakımlı ve düzenli bir durumda tutacaksınız;
- c. bahçenizdeki ağaçları bakımlı ve herhangi bir komşunuza veya konutunuzun bulunduğu bölgede yasal faaliyette bulunan herhangi bir kişiye sıkıntı veya rahatsızlık vermeyecek durumda tutacaksınız;
- d. ortak bölümleri temiz ve toplu, geçişe engel olacak şeyler barındırmayacak halde tutacaksınız;
- e. sağlanan veya onayımızla kurulan alan ısıtma aletleri için onaylanmış yakıt kullanacak ve baca deliklerini senede bir temizleyeceksiniz.

ve şunları kendiniz yapmayacak ve herhangi bir kişinin yapmasına izin vermeyeceksiniz:

- f. derhal uygun şekilde bertaraf edilmesi gereken çöpleri veya hayvan dışkılarını biriktirmek;
- g. herhangi bir bahçe, avlu, ön avlu veya ortak kullanım alanlarında atık malzemeleri veya ev eşyalarını (mobilya, yatak veya benzeri eşyalar dahil) yakmak;
- h. yazılı onayımızı almadan herhangi bir ağaç veya çalı çit dikmek veya kesmek veya bunlara zarar vermek; veya
- i. acil durum araçlarının konuta, diğer mülklere ulaşmasını engellemek amacıyla veya başka herhangi bir nedenle ortak araba yollarını veya yaya yollarını kapatmak. (A)

5.14A Şart 5.14'teki yükümlülüklerden herhangi birini ihlal etmeniz halinde, ihlalinizi gidermek için gerekli olduğumu düşündüğümüz işleri yapmak amacıyla makul herhangi bir zamanda konuta girebiliriz. Bu şart kapsamında konuta girmeden önce size en az 24 saat önceden haber vermeliyiz. 5.14 numaralı şart uyarınca herhangi bir ihlal için yaptığı masrafları talep üzerine ev sahibine ödeyeceksiniz (A)

5.15 Konutta ya da ortak bölümlerde meydana gelen ve bizim sorumluluğumuzda olduğuna inandığınız her türlü arıza, kusur, hasar ya da bakımsızlığı, örneğin tıkalı giderler, su sızıntıları, yapısal kusurlar ve yol, basamak, veranda ve teraslardaki kusurlar ile su, gaz, elektrik ve yangın tesisatlarındaki kusurları mümkün olan en kısa sürede bize bildirmelisiniz. <sup>9</sup>(S)

5.16 Demirbaş ve donanımlarda veya herhangi bir envantere listelenen öğelerde herhangi bir hata, kusur, hasar veya bakımsızlığın bizim sorumluluğumuzda olmadığına makul bir şekilde inandığınız durumlarda, makul bir süre içinde söz konusu demirbaş ve donanımların veya herhangi bir envantere listelenen

---

<sup>9</sup> Bu Tamamlayıcı şart değiştirilmiştir. Yapılan değişikliklerin ayrıntıları için lütfen Ek D'ye bakınız.

diğer öğelerin onarımını yapmalı veya bunları değiştirmelisiniz. Bu şart, hata, kusur, hasar veya bakımsızlığın tamamen veya esas olarak sizin, izin verilen herhangi bir işgalcinin veya konutu ziyaret eden herhangi bir kişinin özen eksikliği anlamına gelen bir eylemi veya ihmali nedeniyle meydana geldiği durumlarda geçerlidir. (S)

- 5.17 Madde 5.16 uyarınca sizin sorumluluğunuzda olan onarımları yapmamanız halinde, herhangi bir envantere listelenen demirbaş ve donanımların veya diğer öğelerin onarımını yapmak veya bunları değiştirmek amacıyla konuta makul bir zamanda girebiliriz. Bu şart kapsamında konuta girmeden önce size en az 24 saat önceden haber vermeliyiz.<sup>10</sup> (S)
- 5.18 Ev sahibine, talep üzerine, konutta veya ortak bölümlerde şunlar nedeniyle yapılan onarımlar (veya herhangi bir yenileme) için yaptığı masrafları ödeyeceksiniz;
- a. tamamen veya esas olarak sizin, izin verilen herhangi bir işgalcinin veya konutu ziyaret eden herhangi bir kişinin özen eksikliği anlamına gelen bir eylemi veya ihmali nedeniyle meydana gelen herhangi bir hata, kusur, hasar veya bakımsızlık; veya
- b. konutta sizin sorumluluğunuzda olan onarımları makul bir süre içinde gerçekleştirmemenizin bir sonucu olarak; veya
- c. sizin veya görevlendirdiğiniz veya talimat verdiğiniz herhangi bir kişinin konutta sizin sorumluluğunuzda olan onarımları ustalıkla bir şekilde yapmaması sonucunda; veya
- d. bu sözleşmenin şart ve koşullarından herhangi birini ihlal etmeniz.

#### *Acil bir durumda konuta erişim<sup>11</sup>*

- 5.19 Haber vermeksizin konuta girmemizi gerektirecek acil bir durumda bize derhal konuta erişim izni vermelisiniz.

Acil durum şunları içerir:

- a. konutun veya civarındaki konutların ağır hasar görmesini, daha fazla hasar görmesini veya yıkılmasını önlemek için acil çalışma gerektiren bir durum ve
- b. tarafımızdan derhal müdahale edilmediği takdirde sizin, konutun izin verilen herhangi bir sakininin veya konutun çevresindeki diğer kişilerin sağlık ve güvenliğini muhtemel bir risk altına sokacak bir şey. (S)

#### *Konuta başka amaçlar için erişim*

- 5.20 Evinize erişmemiz gerektiğini size en az 24 saat önceden bildirmemiz üzerine (acil durumlar hariç), bize, çalışanlarımıza veya yetkili temsilcilerimize aşağıdaki amaçlardan herhangi biri için makul saatlerde konuta erişim izni vermelisiniz.

<sup>10</sup> Ayrıca bkz. 6.17 ila 6.18 arasındaki şartlar.

<sup>11</sup> Ayrıca bkz. 6.20 ila 6.21 arasındaki şartlar.

- a. Konutun denetlenmesi veya konutta iyileştirmeler yapılması;
- b. kanalizasyon, drenaj, boru, kablo veya benzeri cihazlara yeni bağlantılar kurmak veya yapmak;
- c. konutta bizim sorumlu olduğumuz herhangi bir tesisatın veya diğer öğelerin bakımı veya servisi;
- d. bitişik mülklerin onarılması;
- e. konutta yapılan izinsiz değişikliklerin kaldırılması;
- f. ustalıkla olmayan bir şekilde gerçekleştirilen onaylı değişikliklerin veya iyileştirmelerin düzeltilmesi veya kaldırılması; ve
- g. Konut Sitesinin yönetimi ile ilgili diğer herhangi bir amaç. (A)

5.21 En az 24 saat önceden haber verme şartıyla, komşularınızın ve/veya temsilcilerinin, öncelikle bizim iznimizi almış olmaları koşuluyla, konutlarına bakım yapmaları ve konutlarındaki işleri tamamlamaları için konuta erişimlerine izin vereceksiniz. Komşunuzun talebi hakkında bir karar vermeden önce herhangi bir erişim talebini ve amaçlanan çalışmaların niteliğini sizinle görüşmek için çaba göstereceğiz. (A)

#### *Kamu hizmetlerinin sağlanmasında yapılan değişiklikler*

5.22 Konutun aşağıdaki tedarikçilerinden herhangi birini değiştirebilirsiniz:

- a. elektrik, gaz veya diğer yakıt ya da su (kanalizasyon dahil) hizmetleri;
- b. telefon, internet, kablolu televizyon veya uydu televizyon hizmetleri. (S)

5.23 Madde 5.22 kapsamında yapılan her türlü değişikliği mümkün olan en kısa sürede bize bildirmelisiniz. (S)

5.24 Biz onay vermedikçe, şunları yapamazsınız:

- a. bu hizmetlerin işgal tarihinde konutta mevcut olmaması durumu haricinde, işgal sözleşmesinin sonunda konutu elektrik, gaz veya diğer yakıt (varsa) veya su (kanalizasyon dahil) hizmetleri tedarikçisi olmadan bırakmak; ve
- b. konutta belirtilen herhangi bir hizmet tesisatını kurmak veya kaldırmak ya da kurulmasını veya<sup>12</sup> kaldırılmasını sağlamak. (S)

#### *Tadilatlar ve iyileştirmeler*

5.25 Konuttaki barakaları, garajları veya diğer yapıları iznimiz olmadan inşa etmemeli, kaldırmamalı veya yapısal değişiklikler yapmamalısınız. (S)

5.26 Aşağıdakileri yapmadan önce ilk olarak makul olmayan sebeplerle size vermektен imtina edemeyeceğimiz yazılı iznimizi almalısınız:

---

<sup>12</sup> "Belirlenmiş hizmet tesisatları" Bölüm B'de (Tanımlar) tanımlanmıştır.

- a. konutun dışını ya da artex iç duvarlarını ya da tavanlarını boyamak; veya
- b. konutun içine herhangi bir demirbaş veya donanım eklemek veya değiştirmek veya herhangi bir dahili ya da dış tadilat veya iyileştirme yapmak, şüpheye mahal vermemek için, bir park yeri inşa etmek de buna dahildir; veya
- c. bir bahçe çiti veya duvarının tamamını veya bir kısmını dikmek veya kaldırmak; veya herhangi bir önemli peyzaj çalışması yapmak; veya
- d. konutta yapıyı, pencereleri veya kapıları delemek veya bunlara zarar verecek şekilde herhangi bir demirbaşı değiştirmek veya eklemek. (A)
- 5.27 Uydu antenleri, TV veya CB antenleri hariç olmak üzere, tarafımızdan onaylanan her türlü değişiklik veya iyileştirme, aksi tarafımızca yazılı olarak kabul edilmediği müddetçe sözleşmeniz sona erdiğinde otomatik olarak konutun bir parçası haline gelecektir. (A)
- 5.28 Herhangi bir tadilat, iyileştirme veya eklemeyi izinsiz olarak onayımızı almadan yaptığınız durumlarda, bu tür izinsiz ekleme veya değişiklikleri kaldırmamızdır. (A)
- 5.29 Herhangi bir tadilat, ekleme veya iyileştirme için onay verdiğimiz ancak söz konusu çalışmaların bize göre ustalıklı olmayan bir şekilde gerçekleştirildiği durumlarda aşağıdakileri yapabiliriz:
- a. bu tür işleri düzeltmek; ve/veya
- b. Sözleşmeniz sırasında veya sonunda bu tür onaylı tadilatları veya iyileştirmeleri kaldırmak. (A)
- 5.30 Şart 5.28 ve 5.29 kapsamında herhangi bir çalışma ya da sökme işlemi ya da düzeltme yapmamız gerektiğinde, bu sökme ya da düzeltme masraflarını sizden tahsil edebiliriz. (A)D

### *Otopark*

- 5.31 Ev sahibinin yazılı onayını almadan konut sınırları içinde herhangi bir motorlu araç, karavan, motokaravan, tekne, römork, ticari araç veya benzeri herhangi bir nesneyi barındırmayacak, park etmeyecek veya park edilmesine izin vermeyeceksiniz ve konutta ikamet eden veya konutu ziyaret eden herhangi bir kişinin de bunu yapmasına izin vermeyeceksiniz. (A)
- 5.32 5.31 numaralı şart uyarınca size onay verilmesi halinde, onay alınmış olan uygun şekilde inşa edilmiş bir erişim geçidi, kaldırım, araba yolu ve sert zemin veya garaj olmasını ve motorlu taşıt, karavan, motokaravan, tekne, römork, ticari araçlar veya benzer nesnelere araba yoluna veya sert zemine veya garaja koyulmasını veya park edilmesini sağlayacaksınız. (A)
- 5.33 Belirli durumlarda, yazılı başvurunuzu takiben, ev sahibi 5.32 sayılı maddede belirtilen katı gerekliliklerden feragat etmeye hazır olabilir. (A)
- 5.34 Aşağıdaki belirtilenleri yapmayacak ve konutta ikamet eden veya konutu ziyaret eden herhangi bir kişinin de aşağıdakileri yapmasına izin vermeyeceksiniz:

- (a) herhangi bir motorlu araç, karavan, motokaravan, tekne, römork, ticari araç veya benzeri nesnelere şunlarını üzerine koymak veya park etmek:
- (i) Belediye ve/veya ev sahibi tarafından diğer bölge sakinleri ile ortak kullanımınız için konutun yakınında sağlanan herhangi bir bahçe, asfalt alan;
  - (ii) özel ev kullanımı için kullanılan bir motorlu araç hariç olmak üzere, herhangi bir ortak park alanı;
  - (iii) bu amaç için sağlanmadıkça veya uyarlanmadıkça Belediye ve/veya ev sahibi tarafından sağlanan yaya yolları, çimenlikler, köşe başları veya sosyal aktivite alanları.
- (b) konutun bulunduğu yerdeki veya sitedeki herhangi bir park alanına (konut sakinlerinin otoparkları, park yerleri veya ortak park için kullanılan diğer alanlar dahil) herhangi bir ticari aracı koymak veya park etmek;
- (c) konutun bulunduğu yerde ya da sitede herhangi bir ortak kullanım alanı ya da çimenlik veya benzeri arazi üzerinde araç sürmek;
- (d) acil durum hizmetlerini engelleyecek herhangi bir yere park etmek;
- (e) yola elverişsiz araçları konutun bulunduğu yere veya konut sitesine park etmek;
- (f) mopedleri, motosikletleri, elektrikli bisikletleri, scooter'ları veya aküyle çalışan diğer araçları konutun içinde veya kapalı ortak kullanım alanlarında (örneğin giriş koridorları, merdivenler, sahanlıklar) veya diğer belirlenmiş yangın kaçış yollarında bulundurmak;
- (g) yazılı izniniz olmadan konutun içinde herhangi bir akülü engelli scooter'ı veya elektrikli tekerlekli sandalye bulundurmak;
- (h) konutun bulunduğu yerdeki veya konut sitesindeki ortak açık alanlarda, çimenliklerde, otopark alanlarında veya benzer arazilerde araç tamirati yapmak;
- (i) konut sınırları içindeki bahçe, araba yolu veya asfalt alanda kendi aracınız dışında araç onarımları yapmak;
- (j) konutun bulunduğu yerde veya konut sitesinde, Belediye ve/veya ev sahibi tarafından sahip olunan veya yönetilen herhangi bir park alanında veya ortak arazi alanında araç tamirati yapmak. (A)

### *Evcil Hayvanlar*

5.35 Konutunuzda ikamet eden herhangi bir kişi ile birlikte, umumi girişleri olan bir apartman dairesinde veya yaşlılar evinde ya da umumi alanları olan diğer

konutlarda yaşıyorsanız, izin almaksızın konutta yalnızca bir evcil hayvan besleyebilirsiniz. (A)

5.36 Konutta aşağıdakileri bulundurmak için öncelikle ev sahibinin yazılı onayını almanız gerekecektir:

- a. birden fazla evcil hayvan;
- b. umumi girişleri olan apartman dairelerinde veya yaşlılar evlerinde ya da umumi kullanım alanları olan diğer konutlarda herhangi bir hayvan;
- c. güvercinler;
- d. zemin kat seviyesinin üzerindeki herhangi bir konutta bir akvaryum;
- e. başka herhangi bir hayvan. (A)

5.37 Size ait olan veya sizinle birlikte yaşayan diğer kişilere ait olan veya ziyaretçilerinize ait olan hayvanların:

- (a) makul bir şekilde ve uygun kontrol altında tutulmasını sağlayacaksınız;
- (b) 5.1 ila 5.5 arasındaki şartlardan herhangi birini ihlal ederek başkalarına sıkıntı veya rahatsızlık vermemesini sağlayacaksınız;
- (c) her zaman öngörülen mevzuata veya iyi uygulamalara uygun olarak muhafaza edilmesini ve bakılmasını sağlayacaksınız. (A)

5.37A Herhangi bir noktada konutunuzda bulunan herhangi bir hayvanın aşağıdakilere neden olduğu tespit edilirse:

- (a) başkaları için sıkıntı veya rahatsızlığa neden olduğu veya olabileceği;
- (b) bir sağlık tehlikesine neden olduğu veya olabileceği;
- (c) konuta veya diğer ev sahibi konutlarına zarar verdiği veya verebileceği;
- (d) konut içinde ve çevresinde sağlıksız koşullara neden olduğu veya olabileceği,

bu durumda hayvan bulundurma izni reddedilebilir veya geri çekilebilir ya da konutta bulundurduğunuz hayvan sayısını azaltmanız istenebilir. Ev sahibinin hayvanları uzaklaştırmak veya yeniden barındırmak için yaptığı her türlü masraftan siz sorumlu olacaksınız. (A)

### *Sıra Dışı Özellikler*

5.38 Bu sözleşmeye konu olan konutta, bu sözleşme hükümleri uyarınca bir transfer veya intikal gerçekleştiği için oturuyorsanız:

- a. sizinle yazılı olarak aksini kararlaştırmadığımız sürece, olağandışı olduğunu düşündüklerimiz de dahil olmak üzere, önceki sözleşme sahibi tarafından konutta yapılan her türlü tadilat, iyileştirme veya demirbaş ve teçhizatın sorumluluğunu üstleneceksiniz; ve

b. bahçe, açıklık veya avlular dahil olmak üzere, konutun genel durumuyla ilgili sorumluluğu üzerinize alacaksınız.

c. bu sözleşmenin 5.13A, 5.30 veya 7.23 numaralı şartları uyarınca Ev Sahibi tarafından yapılan masraflardan sorumlu olacaksınız. (A)

## Risk Yönetimi

### 5.39 Siz:

- a. konutun iç alanlarında ve ortak bölümlerinde herhangi bir tüp gaz bulundurmuyacak veya kullanılmayacak ya da bulundurulmasına veya kullanılmasına izin vermeyeceksiniz.
- b. Yukarıdaki a. maddesine bakılmaksızın, önceden onayımızı alarak oksijen gibi temel bir tıbbi amaç için tüp gaz bulundurabilirsiniz; ve
- c. yemek pişirmek veya bahçedeki alanları ısıtmak amacıyla konutun bahçesinde tüp gaz bulundurabilir veya kullanabilir ya da bulundurulmasına veya kullanılmasına izin verebilirsiniz. (A)

5.40 5.31'den 5.34'e kadar olan şartlara uygun olarak park edilen veya barındırılan motorlu taşıtların veya benzer eşyaların deposundaki yakıt dışında, konutta veya ortak bölümlerde parafin, benzin veya başka herhangi bir tehlikeli madde kullanılmayacak veya depolanmayacaksınız ya da kullanılmasına veya depolanmasına izin vermeyeceksiniz. (A)

5.41 Bizim görüşümüze göre çevreyi kirleten veya çevreyi kirletme ihtimali olan hiçbir yakıtı açık ateşte yakmayacaksınız. (A)

5.42 Herhangi bir eylem veya ihmalle konutunuzda, diğer komşu konutlarda veya ortak bölümlerde yangın tehlikesine neden olabilecek herhangi bir şey yapmayacaksınız ve konutta ikamet eden veya konutu ziyaret eden herhangi bir kişinin de aynı şeyi yapmasına izin vermeyecek veya müsaade etmeyeceksiniz. (A)

## 6. BİZİM YÜKÜMLÜLÜKLERİMİZ

### *Konutun bakımı*

6.1 Konutun insan yaşamına uygun olduğundan emin olmamız gerekmektedir:

- a. sözleşmenin yürürlüğe girdiği tarihte ve
- b. sözleşme süresi boyunca. (F)

6.2 Şart 6.1 kapsamında "konut" teriminin anlamı, konutun sadece bir binanın bir bölümünü oluşturması halinde, binanın yapısı ve dış cephesi ile ortak bölümlerini de kapsar. (F)



- 6.3 Aşağıdaki durumlarda Şart 6.1 bize herhangi bir sorumluluk yüklemeyiz:
- a. makul bir masrafla insan yerleşimine uygun hale getiremediğimiz bir konutla ilgili olarak veya
  - b. konutun tamamen ya da esas olarak sizin ya da konutun izin verilen bir kullanıcısının bir eylemi ya da ihmali (özen eksikliği anlamına gelen bir eylem ya da ihmal de dahil olmak üzere) nedeniyle insan yerleşimine uygun olmaması. (F)
- 6.4 Konutun bir binanın yalnızca bir bölümünü oluşturduğu durumlarda, 6.1 sayılı şart, yangın, fırtına, sel veya diğer kaçınılmaz kazalar gibi yerinde bir nedenle yıkım veya hasar durumunda, binanın mülk veya menfaat sahibi olduğumuz diğer bölümlerini yeniden inşa etmemizi veya eski haline getirmemizi gerektirmez. (F)
- 6.5 Konutun insan yaşamına uygun olmadığı herhangi bir gün veya günün bir kısmı için kira ödemeniz gerekmez, ancak konutun insan yaşamına uygun olmadığını yazılı olarak kabul etmediğimiz veya mahkeme tarafından aksi yönde bir karar verilmediği sürece kira ödemesini geciktirmemelisiniz. (S)<sup>13</sup>
- 6.6 Şunları yapmamız gerekmektedir:
- a. konutun yapısını ve dışını (drenajlar, oluklar ve dış borular dahil) onarımlı halde tutmak ve
  - b. konuttaki<sup>14</sup> hizmet tesisatlarını onarımlı ve düzgün çalışır durumda tutmak. (F)
- 6.7 Konut bir binanın sadece bir bölümünü oluşturuyorsa şunları yapmamız gerekmektedir:
- a. Mülkiyet veya menfaat sahibi olduğumuz konutun yapısını ve dışını (drenajlar, oluklar ve dış borular dahil) onarmak ve
  - b. konuta doğrudan ya da dolaylı olarak hizmet veren ve aşağıda belirtilen belirtilen özelliklerden birine sahip olan hizmet tesisatını<sup>15</sup> onarımlı ve düzgün çalışır durumda tutmak:
    - iii. mülkiyet veya menfaat sahibi olduğumuz binanın herhangi bir bölümünün bir parçasını oluşturan veya
    - iv. ev sahibine ait olan veya bizim kontrolümüz altında olan. (F)

<sup>13</sup> Bu Tamamlayıcı şart değiştirilmiştir. Yapılan değişikliklerin ayrıntıları için lütfen Ek D'ye bakınız.

<sup>14</sup> bu sözleşme boyunca "Hizmet tesisatı", Bölüm B - Tanımlar'da belirtilen anlama sahiptir (bkz. Kanunun 92(4) sayılı maddesi).

<sup>15</sup> bu sözleşme boyunca "Hizmet tesisatı", Bölüm B - Tanımlar'da belirtilen anlama sahiptir (bkz. Kanunun 92(4) sayılı maddesi).

- 6.8 Yukarıdaki 6.6 ve 6.7 no'lu şartların gerektirdiği onarım standardı, konutun yaşı ve karakteri ile konutun ev olarak kullanılabilmesi süre göz önünde bulundurulduğunda makul olan standarttır. (F)
- 6.9 Şart 6.6 ve 6.7 uyarınca, bakımsızlık veya bir hizmet tesisatının çalışır durumda olmaması, tamamen veya esas olarak sizin veya konutun izin verilen bir sakininin bakım eksikliğinden kaynaklanıyorsa, çalışma veya onarım yapmak zorunda değiliz. Bu sözleşmenin B bölümünde belirtildiği gibi "bakım eksikliği", konuta veya konutun bir binanın yalnızca bir bölümünü oluşturması durumunda, sizin veya izin verilen herhangi bir işgalcinin işgal sözleşmesi kapsamında kullanma hakkına sahip olduğu ortak bölümlere uygun şekilde bakılmaması anlamına gelir. (F)
- 6.10 6.1 ve 6.6 sayılı şartlar ev sahibini aşağıdakileri yapmasını gerektirmez:
- a. konuttan çıkarma hakkına sahip olduğunuz herhangi bir şeyi onarımlı durumda tutmak veya
- b. Yangın, fırtına, sel veya diğer kaçınılmaz kazalar gibi yerinde bir nedenle konutun yıkılması veya hasar görmesi durumunda konutu veya herhangi bir bölümünü yeniden inşa etmek veya eski haline getirmek. (F)
- 6.11 Konutun bir binanın yalnızca bir bölümünü oluşturduğu durumlarda, 6.7 no'lu şart, yangın, fırtına, sel veya diğer kaçınılmaz kazalar gibi yerinde bir nedenle yıkım veya hasar durumunda, binanın mülk veya menfaat sahibi olduğumuz diğer bölümlerini yeniden inşa etmemizi veya eski haline getirmemizi gerektirmez. (F)
- 6.12 Şart 6.7, bakımsızlık veya düzgün çalışır durumda tutmama durumunun aşağıdakileri kullanımınızı etkilemediği sürece çalışma veya onarım yapmamızı gerektirmez:
- a. konut veya
- b. bu sözleşme kapsamında kullanma hakkına sahip olduğunuz ortak bölümler. (F)
- 6.13 Ev sahibinin yukarıdaki 6.1, 6.2 ve 6.6'dan 6.8'e kadar olan şartlara uymaması sonucunda kişisel yaralanmaya veya kişisel mal kaybına veya zararına uğrayan izinli bir kiracı, yaralanma, kayıp veya zararlar ilgili olarak dava açarak söz konusu şartı kendi hakkı olarak uygulatabilir. (F)

- 6.14 Müstecir olan izinli bir işgalci sadece bu sözleşmeye uygun olarak konutta yaşamasına izin veriliyor olması halinde 6.1, 6.2 ve 6.6'dan 6.8'e kadar olan şartları uygulatabilir ve dava açabilir. (F)

#### *Uyarı*

- 6.15 Şart 6.1b, 6.6 ve 6.7 kapsamındaki yükümlülüklerimiz, biz (veya müşterek ev sahipleri durumunda bunlardan herhangi biri) işlerin veya onarımların gerekli olduğunu fark edene kadar ortaya çıkmaz. (F) Ayrıca bkz. yukarıdaki 5.15. no'lu şart.

- 6.16 Şart 5.15 kapsamında bir bildirimde bulunduğunuzda, onarımın gerekli olmadığını veya bizim sorumluluğumuzda olmadığını düşünürsek size yanıt vereceğiz. (A)

#### *Erişim*

- 6.17 Konuta aşağıdaki amaçlarla makul herhangi bir zamanda girebiliriz:
- a. durumunun ve onarım durumunun incelenmesi veya
  - b. yukarıdaki 6.1, 6.2 ve 6.6 ile 6.7 no'lu şartlara uymak için gereken işlerin veya onarımların yapılması. (F)
- 6.18 Şart 6.17 kapsamındaki erişim hakkımızı kullanmadan önce size en az 24 saat önceden haber vermeliyiz. (F)
- 6.19 Konutun bir binanın yalnızca bir bölümünü oluşturduğu ve yukarıdaki 6.1, 6.2 ve 6.6 ile 6.8 no'lu şartlara uymak için binanın başka bir bölümünde çalışma veya onarım yapmamız gerektiği durumlarda, binanın diğer bölümü üzerinde çalışma veya onarım yapabilmek için yeterli hakkımız yoksa ve makul bir çaba gösterdikten sonra bu hakları elde edemediysek, 6.1, 6.2 ve 6.6 ile 6.8 no'lu şartlara uymamaktan sorumlu olmayız. (F)

#### *Acil bir durumda konuta erişim*

- 6.20 Acil bir durumda haber vermeden konuta girmemiz gerekirse ve siz hemen erişim sağlamazsanız, makul güç kullanarak izniniz olmadan konuta girebiliriz.  
<sup>16</sup>(S)
- 6.21 6.20 no'lu şart uyarınca konuta girmemiz halinde, girişten sonra mümkün olan en kısa sürede konuta girdiğimizi size bildirmek için tüm makul çabayı göstermeliyiz. (S)

---

<sup>16</sup> Bu Tamamlayıcı şart değiştirilmiştir. Yapılan değişikliklerin ayrıntıları için lütfen Ek D'ye bakınız.

### *Makul süre*

6.22 6.1b, 6.6 ve 6.7 no'lu şartlar kapsamındaki yükümlülüklerimizi, gerekli işleri veya onarımları, gerekli olduklarını öğrendiğimiz günden sonra makul bir süre içinde gerçekleştirsek yerine getirmiş oluruz. (F)

### *Çalışmalar nedeniyle oluşan hasarın giderilmesi*

6.23 Yukarıdaki 6.1, 6.2 ve 6.6'dan 6.8'e kadar olan şartlar kapsamındaki yükümlülüklerimize uymak için yapılan çalışmalar ve onarımlardan kaynaklanan her türlü hasarı gidermeliyiz. (F)

### *Sözleşme sahibine yükümlülükler yüklenmesi*

6.24 Yukarıdaki 6.1, 6.2 ve 6.6 ila 6.8 numaralı şartlar kapsamındaki yükümlülüklerimizi uygulatmanız veya bunlardan medet ummanız durumunda size herhangi bir yükümlülük yükleyemeyiz. (F)

### *Yeni ev sahipleri*

6.25 Eğer -

- konuttaki menfaatimizi başka bir kişiye ("yeni ev sahibi") devredersek ve
- biz (veya en az bir başka kişiyle ortak ev sahibi olduğumuz durumlarda herhangi birimiz) devir tarihinden önce 6.1 veya 6.6 veya 6.7 numaralı şartlara uymak için çalışma veya onarımların gerekli olduğunun farkındaysak,
- yeni ev sahibinin bu işlerin veya onarımların gerekliliğinden daha önce değil ancak devir tarihinde haberdar olduğu kabul edilecektir. (F)

### *Ortak kullanım alanları*

6.26 Konut Sitesindeki açık alanları ve ortak kullanım alanlarını makul koşullarda muhafaza edeceğiz. (A)

### *Yasaklanmış davranış*

6.27 Bize ait bir konutta (sizin oturduğunuz konut da dahil olmak üzere) yaşayan herhangi bir kişinin 5.1 ila 5.5 numaralı şartlar kapsamında yasaklanan davranışlarını bize bildirmeniz halinde, size uygun tavsiyelerde bulunmamız gerekir. (S)

### *Bu sözleşmeden sonraki herhangi bir döneme ilişkin kira geri ödemesi*

- 6.28 Bu sözleşmenin sonunda makul bir süre içinde, bu sözleşmenin sona erdiği tarihten sonraki herhangi bir döneme ait olan önceden ödenmiş kirayı size veya Yardım Kuruluşuna (Benefits Agency) (hangisi geçerliyse) geri ödemeliyiz.<sup>17</sup>(S)

## 7. SÖZLEŞMENİN FESHİ VE EVİNİZDEN AYRILMANIZ

### *İzin Verilen Fesih*

- 7.1 Bu sözleşme sadece aşağıdakilere uygun olarak sona erdirilebilir:
- Kanunun 9. Maddesinde belirtilen temel hükümleri içeren sözleşmenin temel şartları veya Kanunun 9. Bölümüne uygun olarak sözleşmeye dahil edilen diğer şartlar veya
  - bir kararname. (MF)
- 7.2 Şart 7.1 şunları etkilemez:
- sizin veya bizim sözleşmeyi feshetme hakkımız veya
  - fesih hukukunun işleyişi.<sup>18</sup> (MF)

### *Anlaşma ile*

- 7.3 Biz ve siz bu sözleşmeyi sona erdirmeyi kabul edersek, bu sözleşme sona erer:
- varılan mutabakata uygun olarak konutun zilyetliğini bıraktığınızda veya
  - zilyetliği bırakmazsanız ve ikame bir işgal sözleşmesi yapılırsa, ikame işgal sözleşmesinin işgal tarihinden hemen önce. (F)
- 7.4 Bir işgal sözleşmesi aşağıdaki durumlarda ikame bir işgal sözleşmesidir:
- orijinal sözleşme ile aynı (veya büyük ölçüde aynı) konuta ilişkin olarak yapılmış olması ve
  - orijinal sözleşme kapsamında da sözleşme sahibinin siz olmanız. (F)

### *Sizin tarafınızdan*

- 7.5 Bu sözleşmeyi aşağıdaki tarihlerden önce herhangi bir zamanda sona erdirebilirsiniz:
- 9.1 no'lu şart uyarınca size sözleşmenin yazılı bir beyanını vermemiz veya

---

<sup>17</sup> Bu Tamamlayıcı şart değiştirilmiştir. Yapılan değişikliklerin ayrıntıları için lütfen Ek D'ye bakınız.

<sup>18</sup> Örneğin, bir sözleşmenin, sözleşmeye uyulmasını imkansız kılan koşullar nedeniyle iptal edildiği durumlarda, fesih hukuku işleyecektir.

- b. işgal tarihi. (F)
- 7.6 7.5 no'lu şart uyarınca sözleşmeyi sona erdirmek için, bize sözleşmeyi sona erdirdiğinizi belirten bir bildirimde bulunmalısınız. (F)
- 7.7 7.6 no'lu şart kapsamında bize bildirimde bulunduğunuzda:
- a. bu sözleşme kapsamındaki tüm yükümlülükleriniz sona erer ve
- b. bu sözleşme uyarınca bize verilen tüm depozito, kira veya diğer bedellerin iadesine hak kazanırsınız. (F)
- 7.8 Bize bildirimde belirtilen bir tarihte konutun zilyetliğini bırakacağınızı bildirerek sözleşmeyi sona erdirebilirsiniz. (F)
- 7.9 7.8 no'lu şart kapsamındaki bir bildirimde belirtilen tarih, bildirim bize verildiği günden sonraki dört haftadan daha önce olamaz. (F)
- 7.10 Şart 7.8 ve 7.9 uyarınca verilen bir bildirimde belirtilen tarihte veya bu tarihten önce konutun zilyetliğini bırakırsanız, sözleşme bildirimde belirtilen tarihte sona erer. (F)
- 7.11 Bu tarihten sonra ancak bildirimle bağlantılı olarak konutun zilyetliğini bırakırsanız, sözleşme şu tarihlerden birinde sona erer:
- a. konutun zilyetliğini bıraktığınız gün veya
- b. zilyetlik kararı verilmişse, 8.21 ila 8.23 no'lu şartlar uyarınca belirlenen tarihte.<sup>19</sup> (F)
- 7.12 Bildiriminiz, sözleşme sona ermeden önce şunlardan biri olursa geçerliliğini yitirir:
- a. bize daha sonra bildirimde bulunarak bildirimini geri çekerseniz ve
- b. makul bir sürenin bitiminden önce yazılı olarak bildiriminizi geri çekmenize itiraz etmezsek. (F)

### *Vefatınızla*

---

<sup>19</sup> Bunlar, Kanununun 206. maddesine karşılık gelen şartlardır.

- 7.13 Bu sözleşme kapsamında tek sözleşme sahibi olmanız ve vefat etmeniz halinde sözleşme şu tarihlerden birinde sona erer:
- a. vefatınızdan bir ay sonra veya
  - b. daha erken ise, aşağıdakilerden biri tarafından vefatınızın tarafımıza bildirildiği zaman:
    - i. kişisel temsilcileriniz veya
    - ii. konutun birlikte hareket eden 18 yaş ve üzeri izinli sakinleri (varsa). (MF)
- 7.14 Bu sözleşme, Kanun uyarınca bir veya daha fazla kişinin sözleşme sahibinin yerine geçmeye hak kazanması halinde sona ermez. (MF)
- 7.15 Bu sözleşme, vefatınız üzerine bu sözleşmeyi başka bir kişiye devretmenizi gerektiren bir aile mülkiyeti kararının yürürlüğe girmesi halinde sona ermez. Ölümünüzden sonra aile mülkiyeti kararının geçerliliği sona ererse ve sözleşme sahibinin yerine geçmeye yetkili bir kişi yoksa, sözleşme şu tarihlerden birinde sona erer:
- a. kararın yürürlüğü sona erdiğinde veya
  - b. daha sonra ise, sözleşmenin 7.13 no.lu şart uyarınca sona ereceği tarihte. (MF)

#### *Sözleşme ihlali*

- 7.16 Bu işgal sözleşmesini ihlal ederseniz, ev sahibi bu gerekçeyle bir zilyetlik talebinde bulunabilir. (F)
- 7.17 Bu temelde bir zilyetlik talebinde bulunursak, mahkeme bunu yapmayı makul görmedikçe bu temelde bir zilyetlik kararı veremez.<sup>20</sup> Makullük, Kanunun 10. tablosuna uygun olarak belirlenecektir. (F)

#### *Yanlış beyanlar*

- 7.18 Sizin tarafınızdan veya sizin teşvikinizle hareket eden başka bir kişi tarafından bilerek veya pervasızca yapılan yanlış bir beyan aracılığıyla bu sözleşmeyi yapmaya telkin edilirse -
- a. bu sözleşmeyi ihlal etmiş olarak muamele göreceksiniz ve
  - b. buna bağlı olarak 7.16 ila 7.17 (sözleşmenin ihlali) no'lu şartlarda belirtilen gerekçelerle zilyetlik talebinde bulunabiliriz. (MF)

---

<sup>20</sup> Kanunun 209(2). Maddesi.

### *Ev sahibi tarafından yapılan ihlaller*

7.19 Bu sözleşme kapsamında ev sahibi olarak biz bu sözleşmeyi ciddi bir şekilde ihlal edersek ve bu ihlal nedeniyle konutun zilyetliğinden vazgeçerseniz, zilyetlikten vazgeçtiğinizde sözleşme sona erer. (F)

### *Müşterek sözleşme sahipleri ile işgal sözleşmesinin feshi*

7.20 Bu sözleşme kapsamında müşterek sözleşme sahipleri varsa, bu sözleşme müşterek sözleşme sahiplerinden birinin veya daha fazlasının diğer müşterek sözleşme sahibi veya müşterek sözleşme sahipleri olmaksızın hareket etmesiyle sona erdirilemez. (F)

### *İşgal sözleşmesinin sonundaki yükümlülükleriniz*

- 7.21 İşgal sözleşmesinin sonunda konutu boşalttığınızda şunları yapmanız gerekir:
- size veya konutta kalma hakkı olmayan herhangi bir izinli işgalciye ait tüm malları konuttan çıkarın;
  - aksi tarafımızca kabul edilmediği müddetçe, bize ait herhangi bir malı işgal tarihinde bulunduğu konuma iade edin;
  - konutu temiz ve düzenli bir durumda ve adil aşınma ve yıpranmaya izin verecek şekilde iyi durumda bırakın;
  - konuttaki bütün demirbaş ve donanımları bakımlı ve çalışır durumda bırakın. Bunlarla kısıtlı olmamak üzere, demirbaş ve donanımlara örnek olarak banyo veya duşlar, küvetler, hazır mutfaklar ve ısıcamlar gösterilebilir. Demirbaşlar ve donanımları yalnızca önceden ev sahibinin yazılı izin alarak sökeceksiniz ve bunların sökülmesi esnasında konutta oluşacak hasarları onarmanız gerekir;
  - tüm hizmet tedarikçilerinin bilgilerini sağlayın;
  - sözleşme süresince sizin veya konutta kalma hakkına sahip olmayan herhangi bir izinli işgalcinin elinde bulunan, ortak bölümler de dahil olmak üzere konuta ve kulübeler, kapılar ve/veya garajlar gibi müştemillatlara erişimi sağlayan tüm anahtarları ve uzaktan kumandalı anahtarları ev sahibine iade edin. <sup>21</sup>(S)
- 7.22 Konutu boşalttıktan sonra konutta, müştemillatlarda ya da ortak alanlarda bırakılan her türlü eşya terk edilmiş olarak kabul edilecek ve ev sahibinin mülkiyetine geçecektir; bunun üzerine ev sahibi bunları uygun gördüğü şekilde elden çıkarabilir. (A)
- 7.23 Şart 7.21'in herhangi bir ihlali sonucunda maruz kaldığımız masrafları veya şart 7.22'nin bir sonucu olarak ortaya çıkan alma ve/veya imha masraflarını talep üzerine bize ödeyeceksiniz. (A)

---

<sup>21</sup> Bu Tamamlayıcı şart değiştirilmiştir. Yapılan değişikliklerin ayrıntıları için lütfen Ek D'ye bakınız.



## 8. ZİLYETLİK TALEPLERİ VE BİLDİRİMLERİ

- 8.1 Konutun zilyetliğini sizden geri almak için mahkemeye başvurabiliriz ("zilyetlik talebi") ancak bunu ancak Kanunun 3 ila 5 ve 7. Maddelerinde belirtilen durumlarda yapabiliriz. (MF)

### *Zilyetlik bildirimleri*

- 8.2 Bu şart ve 8.3 sayılı şart, aşağıdaki şartlardan herhangi biri kapsamında bir zilyetlik talebinde bulunmadan önce size vermemiz gereken zilyetlik bildirimini ilgili olarak geçerlidir:
- 7.16 ila 7.17 sayılı hükümler (sizin tarafınızdan sözleşmenin ihlali); ve/veya
  - 8.6 ila 8.15 sayılı hükümler (emlak yönetimi gerekçeleri); ve/veya
  - 7.8 ila 7.9 sayılı hükümler (sözleşme sahibinin bildirimini). (F)
- 8.3 Bir zilyetlik bildirimini (talebin hangi gerekçeyle yapılacağını belirtmenin yanı sıra) şunları yapmalıdır:
- zilyetlik talebinde bulunma niyetimizi belirtmek,
  - zilyetlik talebinin gerekçesine ilişkin ayrıntıları sağlamak ve
  - hangi tarihten sonra zilyetlik talebinde bulunabileceğimizi belirtmek. (F)

### *Bildirimlerin ve taleplerin zamanlaması*

- 8.4 Şu koşullarda zilyetlik talebinde bulunabiliriz:
- 5.1 ila 5.5 (anti-sosyal davranış ve diğer yasaklanmış davranışlar) arasındaki şartların ihlali için, size bu şartın ihlalini belirten bir zilyetlik bildirimini verdiğimiz gün veya sonrasında;
  - bu sözleşmenin diğer herhangi bir şartının ihlali için, size söz konusu şartın ihlalini belirten bir zilyetlik bildirimini verdiğimiz günden başlayarak bir aylık sürenin bitiminden sonra. (F)
- 8.5 Şart 8.4'te belirtilen her iki durumda da, size zilyetlik bildirimini verdiğimiz günden itibaren altı aylık sürenin bitiminden sonra zilyetlik talebinde bulunamayız. (F)

### *Emlak yönetimi gerekçeleri*

- 8.6 Emlak yönetimi gerekçelerinden bir veya daha fazlasına dayanarak zilyetlik talebinde bulunabiliriz. (F)
- 8.7 Emlak yönetimi gerekçeleri (Kanuna ekli 8 sayılı tablonun 1. Bölümünde belirtilmiştir) bu sözleşmenin A Ekine dahil edilmiştir. (F)

- 8.8 Mahkeme, aşağıdaki durumlar haricinde, emlak yönetimi gerekçesiyle zilyetlik kararı veremez
- a. bunu yapmanın makul olduğunu düşünmesi (ve makul olup olmadığının Kanuna ekli 10 sayılı Tablo uyarınca belirlenmesi) ve
- b. uygun alternatif konaklama yerinin (neyin uygun olduğu Kanunun 11. Tablosu uyarınca belirlenecektir) sizin için mevcut olduğuna (veya karar yürürlüğe girdiğinde sizin için mevcut olacağına) ikna olması. (F)
- 8.9 Mahkeme, emlak yönetimi gerekçesiyle (ve başka bir gerekçe olmaksızın) zilyetlik kararı verirse, konuttan taşınmanız için yapmanız gereken makul masraflara eşit bir tutarı size ödemeliyiz. (F)
- 8.10 Şart 8.9, mahkemenin emlak yönetimi gerekçelerinden A veya B (yeniden imar etme gerekçeleri) gerekçesine dayanarak (ve başka hiçbir gerekçeye dayanmadan) zilyetlik kararı vermesi halinde geçerli değildir (F)
- 8.11 Bir emlak yönetimi gerekçesiyle zilyetlik talebinde bulunmadan önce, sözleşme sahibine bu gerekçeyi belirten bir zilyetlik bildirimini vermeliyiz. (F)
- 8.12 Şu koşullarda talepte bulunmayabiliriz:
- a. size zilyetlik bildirimini verdiğimiz günden başlayarak bir aylık sürenin bitiminden önce veya
- b. o günden başlayarak altı aylık sürenin bitiminden sonra. (F)
- 8.13 Bir yeniden imar planı, Kanunun 8. tablosunun 2. Bölümü uyarınca koşullara tabi olarak onaylanırsa, koşullar yerine getirilmeden önce size emlak yönetimi Gerekçe B'yi belirten bir zilyetlik bildirimini verebiliriz. (F)
- 8.14 Şu koşullarda size emlak yönetimi Gerekçe G'yi (halef tarafından gerekli olmayan konaklama) belirten bir zilyetlik bildirimini veremeyiz:
- a. bizim (veya müşterek ev sahibi olmamız durumunda herhangi birimizin) önceki sözleşme sahibinin ölümünden haberdar olduğumuz gün ile başlayan altı aylık sürenin bitiminden önce veya
- b. o günden başlayarak on iki aylık sürenin bitiminden sonra. (F)
- 8.15 Ortak sözleşme sahibinin sözleşme kapsamındaki hak ve yükümlülüklerinin sona erdiği günden itibaren altı aylık sürenin bitiminden sonra size emlak yönetimi Gerekçe H'yi (ayrılan ortak sözleşme sahibi) belirten bir zilyetlik bildirimini veremeyiz. (F)

*Sizin tarafınızdan yapılan bir bildirimden sonra zilyetlikten vazgeçilmemesi nedeniyle mahkeme işlemleri*

- 8.16 Şart 7.8 (sözleşme sahibinin bildirim) kapsamındaki bir bildirimde belirtilen tarihte konutun zilyetliğini bırakmazsanız, bu gerekçeyle zilyetlik talebinde bulunabiliriz. (F)
- 8.17 Mahkeme gerekçenin doğru olduğuna kanaat getirirse, (Sözleşme haklarınıza dayanan mevcut savunmalara tabi olmak kaydıyla) konutun zilyetliğine ilişkin bir karar vermelidir. (F)
- 8.18 Bu gerekçeyle bir zilyetlik talebinde bulunmadan önce size bu gerekçeyi belirten bir zilyetlik bildirimini vermeliyiz. (F)
- 8.19 Konutun zilyetliğinden vazgeçeceğiniz tarih olarak şart 7.8 uyarınca yapılan bildirimde belirtilen tarih ile başlayan iki aylık sürenin bitiminden sonra size bu gerekçeyi belirten bir zilyetlik bildirimini veremeyiz (F)
- 8.20 Size zilyetlik bildirimini verdiğimiz gün veya sonrasında zilyetlik talebinde bulunabiliriz. Ancak o günden başlayarak altı aylık sürenin bitiminden sonra zilyetlik talebinde bulunamayız. (F)

*Zilyetlik kararının yürürlüğü*

- 8.21 Mahkeme, konutun zilyetliğini kararda belirtilen bir tarihte bırakmanızı gerektiren bir karar alırsa, bu sözleşme şu koşullarda sona erer:
- a. konutun zilyetliğini bu tarihte veya bu tarihten önce bırakırsanız, bu tarihte,
- b. konutun zilyetliğini bu tarihten sonra ancak zilyetlik kararının icra edilmesinden önce bırakırsanız, konutun zilyetliğini bıraktığınız gün veya
- c. zilyetlik kararı icra edilmeden önce konutun zilyetliğinden vazgeçmezseniz, zilyetlik kararı icra edildiğinde. (F)
- 8.22 Şart 8.23 şu durumlarda geçerlidir:
- a. bir veya daha fazla müşterek sözleşme sahibine (ancak hepsine değil) aynı konuta ilişkin yeni bir işgal sözleşmesi teklif etmemizin kararın bir koşulu olması ve
- b. müşterek sözleşme sahibinin (veya müşterek sözleşme sahiplerinin) yeni sözleşmenin yürürlüğe girdiği tarihte ve sonrasında konutta oturmaya devam etmesi. (F)
- 8.23 Bu sözleşme, yeni sözleşmenin işgal tarihinden hemen önce sona erer. (F)

**9. YAZILI BEYANLAR VE BİLGİ SAĞLANMASI**

- 9.1 İşgal tarihinden itibaren 14 günlük sürenin bitiminden önce size bu sözleşmenin yazılı bir beyanını vermeliyiz. (F)
- 9.2 Bir işgal sözleşmesi kapsamında sözleşme sahibinin kimliğinde bir değişiklik olması halinde, aşağıdaki tarihten başlayarak 14 günlük sürenin bitiminden önce yeni sözleşme sahibine sözleşmenin yazılı bir beyanını vermemiz gerekir:
- a. sözleşme sahibinin kimliğinin değiştiği gün veya
- b. daha sonra ise, bizim (veya müşterek ev sahibi olduğumuz durumlarda herhangi birimizin) sözleşme sahibinin kimliğinin değiştiğinin farkına vardığımız gün. (F)
- 9.3 Şart 9.1 ve 9.2 uyarınca sağlanan herhangi bir yazılı beyan için ücret talep edemeyiz. (F)
- 9.4 İsteddiğiniz zaman bu sözleşmenin yazılı bir beyanını talep edebilirsiniz. (F)
- 9.5 Şart 9.4 kapsamında ilave bir yazılı beyan sağlamak için makul bir ücret talep edebiliriz. (F)
- 9.6 Aşağıdakiler ile başlayan 14 günlük sürenin bitiminden önce size ek yazılı beyanı vermeliyiz:
- a. talebin yapıldığı gün veya
- b. eğer bir ücret talep ediyorsak, bu ücreti ödediğiniz gün. (F)
- 9.7 Bu sözleşmenin değiştirildiği günden başlayarak 14 günlük bir süre içinde size şunu vermeliyiz:
- a. değiştirilen şart veya şartların yazılı bir beyanı veya
- b. İşgal sözleşmesinin değiştirildiğine dair yazılı bir beyan. (F)
- 9.8 Yukarıdaki 9.7 sayılı şart, aşağıdaki şartlara uygun olarak bildirimde bulunduğumuz durumlarda geçerli değildir:
- a. 3.4 ila 3.6 (kira bedelinin değiştirilmesi); ve/veya
- b. 10.4 (tamamlayıcı ve ek şartların değiştirilmesi). (F)
- 9.9 Şart 9.7 kapsamında yazılı bir beyan sağlamak için ücret talep edemeyiz. (F)

- 9.10 İşgal tarihi ile başlayan 14 günlük sürenin bitiminden önce, bize göndermeniz gereken belgeleri gönderebileceğiniz bir adresi size bildirmek zorundayız. (F)
- 9.11 Ev sahibi size bu sözleşmenin 1.10 no'lu şartında (bölüm 1: temel ve diğer hususlar) bir adres bildirmiştir. (A)
- 9.12 Ev sahibinin kimliğinde bir değişiklik olması halinde, yeni ev sahibi, ev sahibi olduğu günden itibaren 14 günlük sürenin bitiminden önce, kimlik değişikliğini ve yeni ev sahibine yönelik belgeleri gönderebileceğiniz bir adresi size bildirmelidir. (F)
- 9.13 Bize göndermeniz gereken belgeleri gönderebileceğiniz adres değişirse, adresin değiştiği günden itibaren 14 günlük sürenin bitiminden önce size yeni adresi bildirmemiz gerekir. (F)
- 9.14 9.10 ve 9.12 ile 9.13 numaralı şartlar kapsamındaki bir yükümlülüğü yerine getirmezsek, Kanunun 87. maddesi uyarınca size tazminat ödemekle yükümlüüz.<sup>22</sup> (F)
- 9.15 Tazminat, ev sahibinin bildirimde bulunması gereken sürenin bitiminden önceki ilk günden ("ilgili tarih") itibaren ve ilgili tarihten sonra aşağıdaki tarihlere kadar her gün ödenir:
- a. söz konusu bildirim verdiğimiz gün veya
- b. daha erken ise, ilgili tarihten itibaren iki aylık sürenin son günü. (F)
- 9.16 9.15b şartında belirtilen günde veya daha önce size bildirimde bulunmazsak, tazminat için faiz ödenecektir. Faiz, 9.15b şartında belirtilen günde, o günün sonunda 1998 tarihli Ticari Borçların Geç Ödenmesi (Faiz) Kanunu madde 6 uyarınca geçerli olan oran üzerinden işlemeye başlar. (F)
- 9.17 Ev sahibinin Kanunun 87. maddesi uyarınca size tazminat ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, sözleşme sahibi bu yükümlülüğü kiradan mahsup edebilir. (F)

## 10. DEĞİŞİKLİKLER

---

<sup>22</sup> Belirli bir güne ilişkin olarak ödenecek tazminat miktarı, o güne ilişkin olarak sözleşme kapsamında ödenecek kira miktarına eşittir. Bu sözleşme kapsamında kira haftalık olarak ödenir ve bu nedenle tek bir gün için ödenecek tutar, o günün denk geldiği dönem için ödenecek kiranın uygun oranıdır.

- 10.1 Bu sözleşme, değişikliğin aşağıdakiler uyarınca olması dışında değiştirilemez:
- Kanunun 104 ila 107. maddeleri; veya
  - bir kararname tarafından veya bir kararname sonucunda. (MF)
- 10.2 Bu sözleşmede yapılacak bir değişiklik (herhangi bir kararname tarafından veya herhangi bir kararnamenin sonucu olarak yapılan değişiklikler dışında) Kanunun 108. maddesine uygun olmalıdır. (MF)
- 10.3 Güvenli sözleşmenin bazı temel şartları ev sahibi ile sizin aranızdaki anlaşma ile değiştirilebilir. (F)
- Aşağıdakiler, bir kararname sonucunda değiştirilmedikleri sürece değiştirilemezler:
    - şart 10.1b ve 10.2 (güvenli bir sözleşmenin değiştirilmesi),
    - şart 3.9-3.11 (depozito planını kullanma gerekliliği),
    - şart 4.20-4.23 (ortak sözleşme sahibinin işgal sözleşmesine taraf olmaktan çıkması),
    - şart 5.1 ila 5.5 (anti-sosyal davranış ve diğer yasaklanmış davranışlar),
    - şart 7.1-7.2 (izin verilen fesih),
    - şart 8.1 (zilyetlik talepleri),
    - şart 7.13-7.15 (tek sözleşme sahibinin vefatı) ve,
    - şart 7.18 (sözleşmenin yalan beyanda bulunularak yapılması). (MF)
  - Diğer herhangi bir temel şartın değiştirilmesi (bir kararname ile veya bir kararnamenin sonucu olarak yapılanlar dışında), değişikliğin bir sonucu olarak aşağıdakiler gerçekleşmedikçe hiçbir etkiye sahip değildir:
    - şartın içerdiği temel hükmün değiştirilmeden dahil edilmesi veya
    - şartın içerdiği temel hükmün dahil edilmeyecek veya değiştirilerek dahil edilecek olması, ancak bunun etkisinin sözleşme sahibinin konumunu iyileştiriyor olması. (MF)
  - Diğer herhangi bir temel şartın değiştirilmesi (bir kararname ile veya bir kararnamenin sonucu olarak yapılan değişiklik dışında), değişiklik temel şartı 10.3a maddesinin geçerli olduğu bir temel hükmü içeren bir temel şartla uyumsuz hale getirecekse, hiçbir etkiye sahip değildir. (MF)
  - Güvenli bir sözleşmenin bir şartının değiştirilmesi, sözleşmenin herhangi bir şartını temel bir şartla uyumsuz hale getirecekse (söz konusu temel şart da bu şarta uygun olarak uyumsuzluğu önleyecek şekilde değiştirilmedikçe) hiçbir etkiye sahip değildir. Bu, bir kararnamenin sonucu olarak yapılan bir değişiklik için geçerli değildir. (MF)
- 10.4 Güvenli bir sözleşmenin tamamlayıcı veya ek bir şartı şu şekillerde değiştirilebilir (şart 10.3'e tabi olarak):

- a. ev sahibi ve sizin aranızdaki anlaşma ile veya
- b. ev sahibinin size bir değişiklik bildirimini yapması ile. (F)
- 10.5 Şart 10.4b uyarınca yapılacak herhangi bir değişiklik bildiriminden önce ev sahibinin size aşağıdaki özelliklere haiz bir ön bildirim vermesi gerekmektedir:
- a. ev sahibinin değişiklik bildiriminde bulunma niyetinde olduğunu size bildiren,
- b. önerilen değişikliği belirten ve bunun niteliği ve etkisi hakkında size bilgi veren ve
- c. sizi bildirimde belirtilen süre içinde önerilen değişiklik hakkında yorum yapmaya davet eden (belirtilen süre size yorum yapmak için makul bir fırsat vermelidir). (F)
- 10.6 Şart 10.4b kapsamındaki herhangi bir bildirim, kendisi tarafından gerçekleştirilen değişikliği ve değişikliğin yürürlüğe gireceği tarihi belirtmelidir. Ev sahibi ayrıca, değişikliğin niteliği ve etkisi hakkında sizi bilgilendirmek için ev sahibinin gerekli gördüğü bilgileri de size sağlayacaktır. (F)
- 10.7 Şart 10.4b uyarınca değişiklik bildiriminin size verildiği gün ile değişikliğin yürürlüğe girdiği tarih arasındaki süre bir aydan az olamaz. (F)

## 11. DİĞER HUSUSLAR

### *Danışma*

- 11.1 Ev sahibinin barındırma yönetimindeki bir değişiklikten önemli ölçüde etkilenmesi muhtemel olan sözleşme sahiplerimize veya varsa ilgili konut sakinleri derneklerine danışacağız. Şüpheye mahal vermemek için, danışma aşağıdakiler için geçerli değildir:
- a. kira, belediye vergisi veya hizmet ücretlerinde veya diğer ücretlerde yapılan değişiklikler; veya,
- b. bu sözleşmenin değiştirilmesi,
- bu hususlar bu sözleşmeye uygun olarak değiştirilecektir. (A)

### *Bilgi*

- 11.2 Yasal bilgi edinme, gizlilik ve veri koruma hakkınıza saygı duyuyoruz. (A)

## **EK A - Zilyetlik için emlak yönetimi gerekçeleri**

### **Gerekçe A (inşaat işleri)**

Ev sahibi, konutun mülkiyetini elde ettikten sonra makul bir süre içinde şunları yapmak istemesi:

(a) konutu oluşturan binayı veya binanın bir kısmını yıkmak veya yeniden inşa etmek veya

(b) söz konusu bina veya konutun bir parçası olarak kabul edilen arazi üzerinde çalışma yürütmek,

ve konutun zilyetliğini almadan bunu makul bir şekilde yapamayacak olması.

### **Gerekçe B (yeniden imar planları)**

- (1) Bu gerekçe, konutun birinci koşulu veya ikinci koşulu karşılaması halinde ortaya çıkmaktadır.
- (2) Birinci koşul, konutun bu Tablonun 2. Bölümü uyarınca onaylanmış bir yeniden imar etme planına konu olan bir alanda olması ve ev sahibinin konutun zilyetliğini aldıktan sonra makul bir süre içinde plan uyarınca elden çıkarma niyetinde olmasıdır.
- (3) İkinci koşul, konutun bir kısmının böyle bir alanda olması ve ev sahibinin mülkiyeti elde ettikten sonra makul bir süre içinde bu kısmı plan uyarınca elden çıkarma niyetinde olması ve bu amaçla konutun zilyetliğini makul bir şekilde talep etmesidir.

### **Gerekçe C (hayır kurumları)**

- (1) Ev sahibinin bir hayır kurumu olması ve sözleşme sahibinin konutu işgal etmeye devam etmesinin hayır kurumunun amaçlarıyla çelişmesi.
- (2) Ancak bu gerekçe, ev sahibi ("L") için sözleşmenin yapıldığı tarihte ve bu tarihten sonraki tüm zamanlarda ev sahibi konumundaki kişi (L veya başka bir kişi) bir hayır kurumu olmadıkça geçerli değildir.
- (3) Bu paragrafta "hayır kurumu" 2011 tarihli Hayır Kurumları Yasası'nda (c. 25) belirtilen anlama gelir (bkz. bu Kanunun 1. maddesi).



### **Gerekçe D (engelliler için uygun konut)**

Konutun, sıradan konutlardan önemli ölçüde farklı özelliklere sahip olması ve konut tarafından sağlanan türde bir barınmaya ihtiyaç duyan fiziksel engelli bir kişi tarafından kullanılmaya uygun olacak şekilde tasarlanmış olması ve -

(a) konutta artık böyle bir kişinin yaşamıyor olması ve

(b) ev sahibinin konutu böyle bir kişinin (tek başına veya bu kişinin aile üyeleriyle birlikte) oturması için talep etmesi.

### **Gerekçe E (konut dernekleri ve konut vakıfları: barındırılması zor kişiler)**

(1) Ev sahibinin, konutları yalnızca barındırılması zor olan kişilerin (tek başına veya başkalarıyla birlikte) kullanımına sunan bir konut derneği veya konut vakfı olması ve -

(a) konutta artık böyle bir kişinin yaşamıyor oluşu ya da yerel konut idaresinin sözleşme sahibine güvenli bir sözleşme kapsamında başka bir konutta oturma hakkı teklif etmiş olması ve

(b) ev sahibinin konutu böyle bir kişinin (tek başına veya bu kişinin aile üyeleriyle birlikte) oturması için talep etmesi.

(2) Bir kişinin içinde bulunduğu koşullar (mali koşullar dışında) barınma ihtiyacını karşılamasını özellikle zorlaştırıyorsa, o kişi barındırılması zor bir kişidir.

### **Gerekçe F (özel ihtiyaçları olan kişiler için konut grupları)**

Konutun, ev sahibinin özel ihtiyaçları olan kişilerin kullanımına sunma uygulamasının olduğu bir grup konutun bir parçasını oluşturması ve-

(a) özel ihtiyaçları olan kişilere yardımcı olmak amacıyla konut grubunun yakınında bir sosyal hizmet veya özel tesis sağlanıyor olması,

(b) konutta artık bu özel ihtiyaçlara sahip bir kişinin yaşamıyor olması ve

(c) ev sahibinin konutu bu özel ihtiyaçlara sahip bir kişi tarafından (tek başına veya aile üyeleriyle birlikte) kullanılmak üzere talep etmesi.

## **Gerekçe G (yedek halefler)**

Sözleşme sahibinin 73. madde uyarınca yedek halef olarak işgal sözleşmesini devralması (bkz. 76 ve 77. maddeler) ve konutta yer alan barınma imkanlarının sözleşme sahibinin makul olarak ihtiyaç duyduğundan daha kapsamlı olması.

## **Gerekçe H (ortak sözleşme sahipleri)**

- (1) Bu gerekçe, birinci ve ikinci koşulun karşılanması halinde ortaya çıkar.
- (2) İlk koşul, müşterek sözleşme sahibinin sözleşme kapsamındaki hak ve yükümlülüklerinin aşağıdakilere uygun olarak sona erdirilmiş olmasıdır:
  - (a) madde 111, 130 veya 138 (çekilme) veya
  - (b) madde 225, 227 veya 230 (hariç tutma).
- (3) İkinci koşul şudur:
  - (a) konutta yer alan barınma imkanlarının, kalan sözleşme sahibinin (veya sözleşme sahiplerinin) makul olarak ihtiyaç duyduğundan daha kapsamlı olması veya
  - (b) konutta yer alan barınma imkanlarının, kalan sözleşme sahibinin (veya sözleşme sahiplerinin) makul olarak ihtiyaç duyduğundan daha kapsamlı olması.

## **Gerekçe I (diğer emlak yönetimi nedenleri)**

- (1) Bu gerekçe, diğer bazı önemli emlak yönetimi sebeplerinden dolayı ev sahibinin konutun zilyetliğini almasının arzu edildiği durumlarda ortaya çıkar.
- (2) Bir emlak yönetimi gerekçesi özellikle şunlarla ilgili olabilir:
  - (a) konutun tamamı veya bir kısmı veya
  - (b) konutun bağlı olduğu ev sahibinin diğer binaları, yakınlık veya kullanım amaçları nedeniyle veya başka herhangi bir şekilde.

## Ek B

Bu ek, bu sözleşmenin 2.1 ila 2.3 no'lu şartlarında belirtilen bildirimleri ele almakta ve bu sözleşme tarihi itibarıyla Kanunun 236 ve 237. maddelerine ilişkin bir açıklama sunmaktadır. Kanunun kesin ifadesini tekrarlamamaktadır. Ayrıca, bu sözleşmenin kabul edildiği tarihten sonra Kanunun değişebileceğini ve bu nedenle her zaman Kanuna başvurmanız gerektiğini unutmamalısınız.

1. Kanun nedeniyle verilmesi veya yapılması gereken veya izin verilen herhangi bir bildirim veya diğer belge (bir belgenin nüshası dahil) yazılı olmalıdır ve öngörülen bir biçimde<sup>23</sup> (veya büyük ölçüde aynı etkiye sahip bir biçimde) olması gerekebilir.
2. Bu tür herhangi bir bildirim veya belge, imzalanması veya icra edilmesi gereken her bir kişinin onaylı elektronik imzasını taşıması ve Galler Bakanlarının öngörebileceği diğer koşullara uygun olması koşuluyla elektronik biçimde olabilir. Böyle bir belge, onaylı elektronik imzası olan her bir kişi tarafından imzalanmış veya icra edilmiş olarak kabul edilecektir.
3. Elektronik formdaki bir bildirim veya belgenin bir kişi tarafından temsilci olarak tasdik edilmesi halinde, söz konusu kişinin müvekkilinin yazılı izni altında bu kişi tarafından tasdik edildiği kabul edilecektir.
4. Herhangi bir bildirim ve/veya belgenin (herhangi bir bildirim veya bir belgenin nüshası dahil) verilmesi aşağıdaki şekilde gerçekleştirilebilir.
  - a. Kişiye teslim ederek; veya,
  - b. şu adreslere bırakarak veya postalayarak: (i) kişinin bilinen son ikametgahı veya iş yeri; veya, (ii) kişi tarafından kendisine bildirim veya belge verilebilecek bir yer olarak belirtilen herhangi bir yer; veya, (iii) bu işgal sözleşmesi kapsamındaki konut (bildirim veya belge bir kişiye sözleşme sahibi sıfatıyla veriliyorsa); veya,
  - c. (i) kişinin bildirim veya belgeyi elektronik olarak almaya istekli olduğunu belirtmesi; (ii) metnin kişi tarafından okunaklı bir şekilde alınması ve (iii) metnin daha sonra başvurmak için kullanılabilmesi koşuluyla elektronik formda bir kişiye gönderilmesi.
5. Bir bildirim ya da belgenin yukarıda 4. maddede belirtilen yerlerden herhangi birine bırakılması halinde, bu bildirim ya da belge o yere bırakıldığı anda verilmiş olarak kabul edilecektir.

---

<sup>23</sup> Galler Bakanları tarafından öngörülmüştür.

6. Herhangi bir bildirim veya belge, bir tüzel kişiye, o tüzel kişinin sekreterine veya katibine verilmek suretiyle iletilebilir.

## EK C

### *Açıklayıcı bölüm - halefiyet<sup>24</sup>*

Kanun, 73 ila 83. maddeler kapsamında halefiyet konusunu ele almaktadır.

Kanun uyarınca, bir kişi sözleşme sahibi olarak sizin öncelikli halefiniz veya sözleşme sahibinin yedek halefi ise ve hariç tutulmamışsa, sözleşme sahibi olarak sizin yerinize geçmeye hak kazanır.

Bir kişi sizin vefatınız sırasında 18 yaşını doldurmamışsa ve/veya sizin ölümünüzle sona eren 12 aylık süre içinde herhangi bir zamanda konutu ya da konutun bir bölümünü bir alt-işgal sözleşmesi kapsamında işgal etmişse kapsam dışı bırakılır.

Sözleşme sahibinin öncelikli halefi olması ya da sözleşme sahibi olarak sizin aile üyesi koşulunu karşılayan yedek halefiniz olması ve konutu ya da konutun bir bölümünü işgal ettiği alt sözleşmenin sizin ölümünüzden önce sona ermesi halinde bu kişi kapsam dışı bırakılmaz.

---

<sup>24</sup> Kanun, burada açıklanan kanuni halefiyeti öngörmektedir. Bu sözleşmenin B bölümüne de (Tanımlar) atıfta bulunulmalıdır.

## EK D -

### Bu sözleşmede yer almayan veya değiştirilmiş olan temel ve/veya tamamlayıcı şartlar

1. Tüm temel hükümler bu sözleşmeye dahil edilmiştir. Aksi belirtilmedikçe, aşağıdaki düzenlemelere yapılan tüm atıflar 2022/23 sayılı Ev Kiralama (Galler) (Ek Hükümler) Düzenlemeleri kapsamındadır.
2. Aşağıdaki ek hükümler bu sözleşmeye dahil edilmiş, ancak aşağıda belirtildiği şekilde değiştirilmiştir

#### **Sözleşmenin 4.2 numaralı şartı**

*Düzenleme 4. - Sözleşme sahibi, ev sahibinin onayı olmadan konutta herhangi bir ticaret veya iş yapmamalı veya yapılmasına izin vermemelidir.*

**şu şekilde değiştirilmiştir (BÜYÜK HARFLERLE yazılan kelimeler Tamamlayıcı şarta eklenmiştir):**

4.2 Konutta bizim izniniz olmadan herhangi bir ticaret veya iş yapmamalı veya yapılmasına izin vermemelisiniz. Öncelikle ev sahibinin yazılı onayını almadan hizmet reklamı yapmamalı veya satılık mallar sergilememelisiniz. (S)

#### **Sözleşmenin 5.10 numaralı şartı:**

*Düzenleme 21.- Konutun güvenliği*

*(1) Sözleşme sahibi, konutun güvenli olmasını sağlamak için makul adımları atmalıdır.*

*(2) Sözleşme sahibi, konutun dış veya iç kapılarındaki herhangi bir kilidi, bu tür değişikliklerin daha önce mevcut olandan daha az güvenlik sağlamaması koşuluyla değiştirebilir.*

**şu şekilde değiştirilmiştir (BÜYÜK HARFLERLE yazılan kelimeler Tamamlayıcı şarta eklenmiştir):**

5.9 Konutun güvenli olmasını sağlamak için gerekli önlemleri almalısınız. (S)

5.10 AŞAĞIDAKİ 5.11 VE 5.12 NUMARALI ŞARTLARA TABİ olmak kaydıyla, konutun dış veya iç kapılarındaki herhangi bir kilidi, bu tür değişikliklerin daha önce mevcut olandan daha az güvenlik sağlamaması koşuluyla değiştirebilirsiniz. (S)

5.11 KONUTUN YANGINA DAYANIKLI DIŞ VEYA İÇ KAPILARINDAKİ KİLİTLERİ DEĞİŞTİRMEZSİNİZ (ÇÜNKÜ KAPI YANGIN GÜVENLİĞİ AMACI TAŞIMAKTADIR VE BİR DEĞİŞİKLİK YANGIN DURUMUNDA ETKİLİLİĞİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEBİLİR). HERHANGİ BİR DIŞ KAPININ VEYA İÇ KAPININ

YANGINA DAYANIKLI BİR KAPI OLUP OLMADIĞI KONUSUNDA ŞÜPHENİZ VARSA, HERHANGİ BİR DEĞİŞİKLİK YAPMADAN ÖNCE BİZİMLE İLETİŞİME GEÇMELİSİNİZ. (A)

5.12 KONUT BİR YAŞLILAR EVİ PROGRAMI KAPSAMINDAYSA, ORTAK VEYA ANA ANAHTAR SİSTEMİNDE HERHANGİ BİR DEĞİŞİKLİK YAPMAMALISINIZ. (A)

**Sözleşmenin 5.13 numaralı şartı**

*Düzenleme 13. - Sözleşme sahibi, konutta veya konuttaki demirbaş ve donanımlarda meydana gelen adil aşınma ve yıpranmadan sorumlu değildir ancak—*

- (a) konuta, konuttaki demirbaşlara ve donanımlara veya herhangi bir envanterde listelenen herhangi bir eşyaya uygun şekilde özen göstermelidir,*
- (b) ev sahibinin onayı olmadan konuttan herhangi bir demirbaş eşyayı veya envanterde listelenen herhangi bir eşyayı çıkarmamalıdır,*
- (c) konutu makul bir dekoratif düzen içinde tutmalıdır ve*
- (d) konutta sözleşme sahibi, izin verilen herhangi bir işgalci, konutu ziyaret eden herhangi bir kişi veya konutun yakınında ikamet eden herhangi bir kişi için sağlık ve güvenlik riski oluşturacak herhangi bir şey bulundurmamalıdır.*

**şu şekilde değiştirilmiştir (BÜYÜK HARFLERLE yazılan kelimeler Tamamlayıcı şarta eklenmiştir):**

5.13 Konutta ya da konut içindeki demirbaş ve donanımlarda meydana gelen adil aşınma ve yıpranmadan sorumlu değilsiniz, ancak şunları yapmak zorundasınız:

- a. konuta, konuttaki demirbaşlara ve donanımlara ve herhangi bir envanterde listelenen herhangi bir eşyaya uygun şekilde özen göstermek;
- b. konutu makul bir dekoratif düzen içinde tutmak ve
- c. onayımız olmadan konuttan herhangi bir demirbaş ve donanım veya herhangi bir envanterde listelenen herhangi bir eşyayı çıkarmamak;
- D. HERHANGİ BİR YANGINA DAYANIKLI KAPIYI (DAHİLİ VEYA HARİCİ) ONAYIMIZ OLMADAN DEĞİŞTİRMEK, TADİL ETMEMEK VEYA ÜZERİNDE HERHANGİ BİR ÇALIŞMA YAPMAMAK;
- e. konutta size, izin verilen herhangi bir işgalciye, konutu ziyaret eden herhangi bir kişiye veya konutun yakınında ikamet eden herhangi bir kişiye sağlık ve güvenlik riski oluşturacak herhangi bir şey bulundurmamak.(S)

**Sözleşmenin 5.15 numaralı şartı**

*Düzenleme 14(1) - Sözleşme sahibi, sözleşme sahibinin makul olarak ev sahibinin sorumluluğunda olduğuna inandığı herhangi bir*

*hata, kusur, hasar veya bakımsızlığı mümkün olan en kısa sürede ev sahibine bildirmelidir.*

**şu şekilde değiştirilmiştir (BÜYÜK HARFLERLE yazılan kelimeler Tamamlayıcı şarta eklenmiştir):**

5.15 KONUTTA YA DA ORTAK BÖLÜMLERDE meydana gelen ve bizim sorumluluğumuzda olduğuna inandığınız her türlü arıza, kusur, hasar ya da bakımsızlığı, ÖRNEĞİN TIKALI GİDERLER, SU SIZINTILARI, YAPISAL KUSURLAR VE YOL, BASAMAK, VERANDA VE TERASLARDAKİ KUSURLAR İLE SU, GAZ, ELEKTRİK VE YANGIN TESİSATLARINDAKİ KUSURLARI mümkün olan en kısa sürede bize bildirmelisiniz. (S)

**Sözleşmenin 6.5 numaralı şartı**

*Düzenleme 11. - Konutun insan yerleşimi için uygun olmadığı dönemler*

*Sözleşme sahibinin, konutun insan yaşamına uygun olmadığı herhangi bir gün veya günün bir kısmı için kira ödemesi gerekmez*

**şu şekilde değiştirilmiştir (BÜYÜK HARFLERLE yazılan kelimeler Tamamlayıcı şarta eklenmiştir):**

6.5 Konutun insan yaşamına uygun olmadığı herhangi bir gün veya günün bir kısmı için kira ödemeniz gerekmez ANCAK KONUTUN İNSAN YAŞAMINA UYGUN OLMADIĞINI YAZILI OLARAK KABUL ETMEDİĞİMİZ VEYA MAHKEME TARAFINDAN AKSİ YÖNDE BİR KARAR VERİLMEDİĞİ SÜRECE KİRA ÖDEMESİNİ GECİKTİRMEYELİSİNİZ. (S)

**Sözleşmenin 6.20 numaralı şartı**

*Düzenleme 16(1) ve 16(2) -*

*(1) Ev sahibinin haber vermeksizin konuta girmesini gerektiren acil bir durum söz konusu olduğunda, sözleşme sahibi ev sahibine derhal konuta giriş izni vermelidir.*

*(2) Sözleşme sahibi derhal erişim sağlamazsa, ev sahibi sözleşme sahibinin izni olmadan konuta girebilir.*

**şu şekilde değiştirilmiştir (BÜYÜK HARFLERLE yazılan kelimeler Tamamlayıcı şarta eklenmiştir):**

6.20 Acil bir durumda haber vermeden konuta girmemiz gerekirse ve siz hemen erişim sağlamazsanız, makul güç kullanarak izniniz olmadan konuta girebiliriz. (S)

**6.28 numaralı şart**



*Düzenleme 9 - Ev sahibi, işgal sözleşmesinin sona ermesinden sonra makul bir süre içinde, sözleşmenin sona erdiği tarihten sonraki herhangi bir döneme ilişkin önceden ödenmiş herhangi bir kira veya diğer bedeli sözleşme sahibine geri ödemek zorundadır.*

**şu şekilde değiştirilmiştir (BÜYÜK HARFLERLE yazılan kelimeler Tamamlayıcı şarta eklenmiştir):**

6.28 Bu sözleşmenin sonunda makul bir süre içinde, bu sözleşmenin sona erdiği tarihten sonraki herhangi bir döneme ait olan önceden ödenmiş kirayı size VEYA YARDIM KURULUŞUNA (BENEFİTS AGENCY) (HANGİSİ GEÇERLİYSE) geri ödemeliyiz. (S)

#### **7.21 numaralı şart**

*Düzenleme 8. - Sözleşme sahibi, işgal sözleşmesinin sonunda konutu boşalttığıında, sözleşme sahibinin şunları yapması gerekir—*

- (a) aşağıdakilere ait tüm malları konuttan çıkarmak —*
  - (i) sözleşme sahibi veya*
  - (ii) konutu işgal etmeye devam etme hakkına sahip olmayan herhangi bir izinli işgalciye,*
- (b) ev sahibine ait herhangi bir malı işgal tarihinde bulunduğu konuma geri getirmek ve*
- (c) sözleşme süresince sözleşme sahibinin veya konutta kalma hakkı olmayan herhangi bir izinli işgalcinin elinde bulunan ve konuta erişimi sağlayan tüm anahtarları ev sahibine iade etmek.*

**şu şekilde değiştirilmiştir (BÜYÜK HARFLERLE yazılan kelimeler Tamamlayıcı şarta eklenmiştir):**

7.21 - İşgal sözleşmesinin sonunda konutu boşalttığınızda şunları yapmanız gerekir:

- a. size veya konutta kalma hakkı olmayan herhangi bir izinli işgalciye ait tüm malları konuttan çıkarın;
- b. TARAFIMIZCA AKSİ KARARLAŞTIRILMADIKÇA, bize ait herhangi bir malı işgal tarihinde bulunduğu konuma geri getirin;
- C. KONUTU TEMİZ VE DÜZENLİ BİR DURUMDA VE ADİL AŞINMA VE YIPRANMAYA İZİN VERECEK ŞEKİLDE İYİ DURUMDA BIRAKIN;
- Ç. KONUTTAKİ BÜTÜN DEMİRBAŞ VE DONANIMLARI BAKIMLI VE ÇALIŞIR DURUMDA BIRAKIN. BUNLARLA KISITLI OLMAMAK ÜZERE, DEMİRBAŞ VE DONANIMLARA ÖRNEK OLARAK BANYO VEYA DUŞLAR, KÜVETLER, HAZIR MUTFAKLAR VE ISICAMLAR GÖSTERİLEBİLİR. DEMİRBAŞLAR VE DONANIMLARI YALNIZCA ÖNCEDEN BELEDİYEDEN YAZILI ONAY ALARAK SÖKEBİLİRSİNİZ VE BUNLARIN SÖKÜLMESİ ESNASINDA KONUTTA OLUŞACAK HASARLARI ONARMANIZ GEREKİR.
- D. TÜM HİZMET TEDARİKÇİLERİNİN BİLGİLERİNİ SAĞLAYIN;

f. sözleşme süresince sizin veya konutta kalma hakkına sahip olmayan herhangi bir izinli işgalcinin elinde bulunan, ORTAK BÖLÜMLER DE DAHİL OLMAK ÜZERE KONUTA VE KULÜBELER, KAPILAR VE/VEYA GARAJLAR gibi müştemillatlara erişimi sağlayan tüm anahtarları VE UZAKTAN KUMANDALI ANAHTARLARI ev sahibine iade edin. (S)

3. Bu sözleşmede aşağıdaki tamamlayıcı hükümler çıkarılmıştır.

**Düzenleme 24.- Devir**

(1) Paragraf (2)'ye tabi olmak kaydıyla, sözleşme sahibi, ev sahibinin onay vermesi halinde işgal sözleşmesini devredebilir.

(2) Güvenceli sözleşmeler söz konusu olduğunda, (1). paragraf yalnızca Kanunun 73 ila 83. maddeleri (halefiyet) kapsamına girmeyen devirler için geçerlidir.

**Düzenleme 22.- Konutun onarımı**

Sözleşme sahibinin 14(1) sayılı düzenleme uyarınca işgal sözleşmesine eklenen tamamlayıcı şart kapsamında bir bildirimde bulunması halinde, ev sahibi sözleşme sahibine aşağıdaki hususları teyit eden bir yanıt vermelidir:

- (a) ev sahibinin onarımın gerekli olduğunu düşünüp düşünmediği,
- (b) onarımın sözleşme sahibinin mi yoksa ev sahibinin mi sorumluluğunda olduğu ve
- (c) onarım ev sahibinin sorumluluğundaysa, onarımın ne zaman yapılacağı ve tamamlanacağı.

## **EK E - KONUTA İLİŞKİN HİZMET BEDELLERİNİN AYRINTILI LİSTESİ**