

BÖLÜM 1

GÜVENLİ KIRA SÖZLEŞMESİ - AÇIKLAYICI BİLGİLER

SÖZLEŞMENİZ HAKKINDA

Bu, 2016 Ev Kiralama (Galler) Kanunu kapsamında yapılan kira 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. Bu, dönüştürülmüş bir sözleşmedir.

Yazılı Beyan Hakkında Açıklayıcı Bilgiler

- I. Bu bölümde, 2016 tarihli Kiralık Evler (Galler) Kanununun 32(4) maddesi ve 2022 tarihli Kiralık Evler (Kira Sözleşmelerinin Yazılı Beyanları için Açıklayıcı Bilgiler) (Galler) Yönetmeliği uyarınca yazılı beyan hakkında öngörülen bilgiler yer almaktadır.

Kira sözleşmenizin yazılı beyanı

- II. Bu, kira sözleşmenizin yazılı bir ifadesidir. Sizin ve ev sahibinizin hak ve sorumluluklarını belirler. Kira sözleşmeniz 2016 Ev Kiralama (Galler) Kanunu ("Kanun") kapsamında yapılmıştır. Kira 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. Kira sözleşmenizin yazılı beyanı, kira tarihinden (konutta oturmaya hak kazandığınız gün) itibaren 14 gün içinde size verilmelidir. Kira sözleşmenizin Kanunun yürürlüğe girmesinden önce mevcut bir kiracılık veya ruhsattan dönüştürülmüş olması halinde, yazılı beyanın kira 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 verilmemesi için bir günlük kiraya eşdeğer tazminat ödemekle yükümlü olabilir (ev sahibinin yazılı beyanı vermemesi kasıtlı değilse).

Kullanılan kelimelerin anlamı

- VII. Kira sözleşmesindeki 'kiralama tarihi', konutta oturmaya başlama hakkının size verilmiş olduğu gündür.
- VIII. Kira sözleşmesindeki 'temel hususlar' aşağıdaki bilgiler anlamına gelir:
- konutun adresi;
 - kiralama 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).

Kira 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 kira 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 kira sözleşmesinin şartları olarak kabul edilir:
- ek şartlar çıkarılmadığı ya da değiştirilmediği sürece. Ek şartlar, sizin ve ev sahibinizin mutabakatına tabi olarak, sizin ya da ev sahibinizin durumunu iyileştirmek için, çıkarma ya da değişikliğin ek bir şartı temel bir şartla uyumsuz hale getirmemesi koşuluyla çıkarılabilir ya da değiştirilebilir; ya da
 - Kira sözleşmesinin, Kanunun uygulanmasından önce yapılmış mevcut bir kiracılık veya ruhsattan dönüştürülmüş olması.
- XII. Temel ya da tamamlayıcı şartlar konut sözleşmesine dahil edilmemişse, bu şartlar bu sözleşmenin Ek B'sinde belirtilmiştir.
- XIII. 'Ek şartlar' siz ve ev sahibiniz tarafından kabul edilir ve konut sözleşmenize dahil edilir. Bunlar, temel bir konu, temel bir şart veya ek bir şartla çelişmemeleri koşuluyla herhangi bir konuyu kapsayabilir.

- XIV. Kira sözleşmesine dahil edilen herhangi bir ek şart veya ek 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.

Kira sözleşmenizin Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış mevcut bir kiracılık veya ruhsattan dönüştürüldüğü durumlarda temel, ek ve ilave şartların özellikleri

- XV. Kira 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, kira sözleşmesinin bir şartı olarak dahil edilen temel bir şart hükmü ile uyumsuz olmadıkları sürece geçerli olmaya devam edecektir.
- XVI. Kira sözleşmesine dönüştürülmeden önce mevcut kiracılık veya ruhsat şartlarıyla uyumsuz olan ek şartlar kira sözleşmesine dahil edilmeyecektir.
- XVII. Kira sözleşmeniz Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış mevcut bir kiracılık veya ruhsattan dönüştürülmüşse, ev sahibiniz size yazılı bir kira sözleşmesi beyanı verdikten sonra:
- sizin ve ev sahibinizin mutabakatına tabi olarak, ancak durumunuzu iyileştirmesi halinde bazı temel şartlar çıkarılabilir veya değiştirilebilir; ve
 - ek şartlar, sizin ve ev sahibinizin mutabakatına bağlı olarak, sizin veya ev sahibinizin durumunu iyileştirmek için çıkarılabilir veya değiştirilebilir, ancak çıkarma veya değişiklik ek 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:
- 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
 - Ev sahibinizin sizi taşıması gerekiyorsa ve Yasanın 160. maddesindeki 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 sorunuz 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. **Kira** sözleşmenizin şartlarına ilişkin anlaşmazlıklar bölge mahkemesinde karara bağlanabilir.

Kira sözleşmeleri hakkında daha fazla bilgi

- XXVI. Anlaşmazlıkların çözümü de dahil olmak üzere **kira** 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.

BÖLÜM 2

GÜVENLİ KIRA SÖZLEŞMESİ - TEMEL HUSUSLAR

Bu sözleşme
şu tarafların arasındadır: **CAERPHILLY COUNTY BOROUGH BELEDİYESİ** (ev
sahibi/sahipleri)

ve:

(sözleşme sahibi/sahipleri)

Şunlarla ilgilidir:

(konut)

Kira bedeli 1 Aralık 2022 tarihi itibariyle haftalık £_____ 'dir ve 3 Nisan 2023
itibariyle artarak £ olacaktır

1 Aralık 2022 itibariyle hizmet ücretleri haftalık £'dir.

Haftalık kira ödemesi, yıl boyunca aralıklarla gerçekleşen 4 kira ödemesiz hafta dışında,
her Pazartesi yapılacaktır.

Ev sahibiyle iletişime geçebileceğiniz yöntemler

posta ile: Caerphilly Homes
Ty Penallta
Tredomen Park
Ystrad
Mynach
Hengoed
CF82 7PG

telefonla: 01443 873 535

£**BOŞ** tutarında bir depozito ödediniz
Depozitonuzun tutulması hakkında daha fazla bilgi için: **Yok**

Kiralama tarihi (konutta oturmaya başlayabileceğiniz tarih):

BÖLÜM 3

GÜVENLİ KİRA SÖZLEŞMESİ - TEMEL VE TAMAMLAYICI ŞARTLAR

Bu güvenli sözleşmenin temel ve tamamlayıcı şartları bu Bölümde belirtilmiştir. Bu sözleşmenin dışında bırakılamayacak veya değiştirilemeyecek¹ temel şartların, şart alt başlığından sonra **(F)** ibaresi eklenmiştir. Dışarıda bırakılabilecek veya değiştirilebilecek temel terimlere **(F+)** ibaresi eklenmiştir. Tamamlayıcı şartlara **(S)** ibaresi eklenmiştir.

Ek şartlara **(A)** ibaresi eklenmiştir.

Bu sözleşmede yer almayan veya değiştirilen temel veya tamamlayıcı şartlar Ek B'deki Çizelgede ayrıntılı olarak belirtilmiştir.

Bir şartın sözleşme sahibine atıfta bulunduğu durumlarda, genellikle "sözleşme sahibi" yerine "siz" kullanılır. Benzer şekilde, bir terimin sözleşme sahibine ait bir şeye atıfta bulunduğu durumlarda, genellikle "sözleşme sahibinin" yerine "sizin" ifadesi kullanılır.

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

¹ Yasanın 33. maddesi uyarınca, bir şartın özünü herhangi bir şekilde değiştirmek kaydıyla, şartın ifadesinde editoryal değişiklikler yapılabilir.

Tanımlar (A)

- 1 Aşağıdaki kelimeler aşağıdaki anlamlara gelecektir:
- 1.1 'kira sözleşmesi' ile kastedilen bu belgedir
- 1.2 "belediye" ile kastedilen Caerphilly County Borough Belediyesidir
- 1.2A 'ev sahibi' ile kastedilen Caerphilly Homes'tur.
- 1.3 'siz' ve 'sizin' sözcükleriyle kast edilen kira sözleşmesini imzalayan kişi ya da kişiler veya bunların varis(ler)i ya da vekil(ler)idir.
- 1.3A 'onay', yazılı onay almak demektir.
- 1.4 'konut' ile kastedilen kira sözleşmesi kapsamında kiralanan konuttur
- 1.5 bir konutun ortak bölümleri (a) bir konutu içeren binanın herhangi bir bölümü ve (b) sözleşme sahibinin sözleşme koşulları uyarınca başkalarıyla ortak kullanma hakkına sahip olduğu diğer tüm tesislerdir (diğer konutlar dahil). 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 kullanımı için sağlanan diğer alanlar gelir.
- 1.6 'konut sitesi', konutun üzerinde bulunduğu ve ev sahibine ait konut sitesi veya konut ev sahibine ait bir konut sitesinde yer almıyorsa, konuta hizmet eden veya konutla ilişkili olan kira sözleşmesinde tanımlanan ve ev sahibine ait herhangi bir arazi anlamına gelir
- 1.7 'muhit' konutu, konut sitesini, ev sahibinin konuta hizmet eden yerel barındırma ofisini ve konutun 2 mil çevresi içindeki bölgeyi içerir.
- 1.7A '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 yükümlülüklerle uyulmadığı sürece), bir kedi, tavşan ve Japon balığı, ancak 1976 Tehlikeli Vahşi Hayvanlar Kanunu Tablosunda listelenen hayvanlar hariçtir.

Daha fazla açıklama

- 1.8 Önceki güvenli kira sözleşmenizdeki (Kanuna uygun olarak dönüştürülmüş olan) şartlarda yapılan editoryal değişiklikler, terminolojiyi Kanuna uygun hale getirmek için gerekli olduğunda bu sözleşmede yapılmıştır. Ayrıca:
- (a) Kanununun 240. maddesinin işleyişi göz önüne alındığında mevcut şartların temel şartlarla uyumlu olmasını sağlamak için bazı editoryal değişiklikler yapılmıştır; ve,

(b) ilgili temel ve tamamlayıcı şartların eklenmesi nedeniyle, editoryal değişiklikler, şartların sözleşmenizde görünme sırasını; şartların numaralandırılmasını ve sonuç olarak, bu sözleşmedeki ekler, bölümler ve şartlar arasındaki çapraz referansları içerir.

Haklarınız ve Sorumluluklarınız.

Kira (A)

- 2 Kira bedelini ve (varsa) tüm hizmet ücretlerini, bu sözleşmenin 2. Bölümü - Önemli Hususlar bölümünde belirtilen meblağ(lar)da, kira ödemesiz haftalar hariç olmak üzere, her haftanın Pazartesi günü haftalık peşin olarak ödemelisiniz; sözleşmenin değiştirilmesi halinde ise kiranızı değiştirilen meblağlarda ve ödeme tarihlerinde ödemelisiniz. Kira ve diğer ücretleri kesinti yapmadan derhal ve düzenli olarak ödeyeceksiniz; bu, örneğin konutun onarımı konusunda ev sahibi ile anlaşmazlık yaşadığınız için ödemeyi geciktiremeyeceğiniz anlamına gelir.

Kira değişikliği (F+)

- 3 (1) Ev sahibi, bu sözleşme kapsamında ödenecek kira bedelini, size bildirimde belirtilen tarihte yürürlüğe girecek yeni bir kira bedeli belirleyen bir bildirim vererek değiştirebilir.
- (2) Bildirim size verildiği gün ile belirtilen tarih arasındaki süre iki aydan az olamaz.
- (3) Buna tabi olarak —
- (a) belirlenen günden³ sonra yapılan ilk bildirimde yeni bir kiranın yürürlüğe girdiği son tarihten itibaren 51 haftadan az olmayan bir tarih belirtilmelidir ve
- (b) Sonraki bildirimler, yeni bir kiranın yürürlüğe girdiği son tarihten en az bir yıl sonraki bir tarihi belirtmelidir.

Hafta ortası kira değişimleri (A)

- 3A (1) Yeni kira bedelini belirleyen bir bildirim, bir Pazartesi olmayan bir tarihte yürürlüğe girecekse, yeni kira bedelinin yürürlüğe gireceği tek bir haftanın kira bedeli orantılı olarak hesaplanacaktır:
- (a) mevcut kira bedeli 7'ye bölünecek ve Pazartesi gününden yeni kira bedelinin bildirim kapsamında yürürlüğe gireceği günün hemen öncesine kadar ve bu gün dahil olmak üzere gün sayısı ile çarpılacak;
- (b) yeni kira bedeli 7'ye bölünecek ve bildirim kapsamında yürürlüğe girdiği günden bir sonraki Pazartesiye kadar ve bu gün dahil olmak üzere gün sayısı ile çarpılacak; ve
- (c) a. ve b.'deki rakamlar birbirine eklenecek.

Hizmet Ücretleri

- 4 Kiranıza dahil olmayan diğer haftalık hizmet ücretlerinden sorumlu olabilirsiniz. Varsa, hizmet ücretlerinin mevcut toplam tutarı bu sözleşmenin 2. Bölümü - Önemli Hususlar bölümünde belirtilmiştir ve varsa, hizmet ücretlerinin ayrıntılı bir listesi Ek C'de yer almaktadır. Bu tür haftalık hizmet ücretlerinin tutarı, ücretlerin değişmesi halinde ev sahibi tarafından kendi takdirine bağlı olarak değiştirilebilir. Ev sahibi bu sözleşmeyi 49 numaralı şarta (Ek ve tamamlayıcı şartların değiştirilmesi) uygun olarak değiştirerek başka hizmet ücreti kategorileri ekleyebilir. Diğer haftalık hizmet ücretlerini, her hafta haftalık kira ödemenizin vadesinin geldiği günde ödemelisiniz.
- 5 Ev sahibi, kiranızı ve hizmet ücretlerini nasıl ve nereye ödeyeceğiniz konusunda size bilgi verecektir.

Kira veya diğer bedellerin alınması (S)

- 5A Ev sahibi, talebinizden itibaren 14 gün içinde, sözleşme kapsamında ödenen veya sağlanan kira veya diğer bedellerin⁴ yazılı makbuzunu size vermelidir.

Konutun insan yerleşimi için uygun olmadığı dönemler (S)

- 5B Konutun insan yerleşimine uygun olmadığı herhangi bir gün veya günün bir kısmı için kira ödemeniz gerekmez⁴; ancak konutun insan yaşamına uygun olmadığı herhangi bir gün veya günün bir kısmı için kira ödemeniz gerekmez ancak ev sahibinin konutun insan yaşamına uygun olmadığını yazılı olarak kabul etmediği veya mahkeme tarafından aksi yönde bir karar verilmediği sürece kira ödemesini geciktirmemelisiniz.

Mahsup etme hakkı⁵ (F+)

- 5C Ev sahibinin Kanununun 87. maddesi uyarınca size tazminat ödemesi gerekiyorsa, bu tazminatı kiradan mahsup edebilirsiniz⁶.

Teminat biçimi (F+)

- 5D Ev sahibi aşağıdakiler dışında hiçbir biçimde teminat (buna depozito da dahildir) verilmesini isteyemez —
- (a) para veya
(b) bir garanti.

² Bu şart sadece kira ödenecek sözleşmeler için geçerlidir.

³ "Belirlenen gün" 1 Aralık 2022'dir.

⁴ Bir konutun insan yerleşimi için uygun olup olmadığını belirlerken, Galler Hükümeti'nin web sitesinde bulunabilecek Kanununun 94. bölümü kapsamında yapılan düzenlemelerde belirtilen hususlar ve koşullar dikkate alınmalıdır.

Alt Kiralama (A)

6 Hiçbir koşul altında şunları yapmamalısınız:

- (a) konutun tamamı veya bir kısmı için bir alt kira sözleşmesi yapmak; veya
- (b) kira sözleşmesi süresi boyunca konutu tek veya asıl eviniz olarak kullanmayı bırakmanız halinde bir kiracının konutta kalmasına izin vermek.

Müstecirlere izin verilmesi (F+)

7 Kişilerin konutta müstecir olarak yaşamasına izin verebilirsiniz.⁷

Müşterek sözleşme sahiplerine ilişkin hükümler

Müşterek bir sözleşme sahibinin eklenmesi (F+)

- 8 (1) Bu sözleşme kapsamında sözleşme sahibi olarak siz ve başka bir kişi, ev sahibinin rızasıyla⁸, bu kişiyi bu sözleşme kapsamında müşterek sözleşme sahibi yapabilirsiniz.
- (2) Bir kişi bu şart kapsamında müşterek sözleşme sahibi yapılırsa, müşterek sözleşme sahibi olduğu günden itibaren bu sözleşme kapsamında bir sözleşme sahibinin tüm haklarına sahip ve tüm yükümlülüklerine tabi olur.

Müşterek sözleşme sahibinin çekilmesi (F+)

8A (1) Müşterek sözleşme sahibiyse, ev sahibine bir bildirimde ("çekilme bildirimini") bulunarak bu sözleşmeden çekilebilirsiniz.

(2) Çekilme bildiriminde, bu sözleşmenin tarafı olmayı bırakmayı düşündüğünüz tarih ("çekilme tarihi") belirtilmelidir.

(3) Ev sahibine çekilme bildirimini verdiğinizde diğer müşterek sözleşme sahiplerine yazılı bir uyarıda bulunmanız ve çekilme bildirimini bir kopyasının uyarıya eklenmesi gerekir.

⁵ Bu şart sadece kira ödenecek sözleşmeler için geçerlidir.

⁶ "Mahsup etme hakkı", ev sahibinin sözleşmenin yazılı bir beyanını sağlayamaması gibi sebeplerle sözleşme sahibine tazminat ödemesinin gerekmesi durumunda, sözleşme sahibinin ödenmesi gerekli olan tazminatın değeri kadar kirayı alıkoyabileceği anlamına gelir. Kanununun 87. maddesi, ev sahibinin tazminat ödemekle yükümlü olabileceği tüm durumları ve bu tazminatın hesaplanma yöntemlerini belirlemektedir.

⁷ Kanununun 244(3) ve (4) maddelerine göre, bir kişinin bir konutta müstecir olarak yaşaması, konutta oturduğu kiracılık veya ruhsatın Kanununun 2 sayılı Çizelgesinin 6. paragrafına (ev sahibiyle paylaşılan konut) girmesi halinde mümkündür. Ancak bir kişi, kiracılığının ya da ruhsatının bir kira sözleşmesi olduğuna dair Çizelge 2'nin 3. paragrafı uyarınca kendisine bildirimde bulunulması halinde bir konutta müstecir olarak yaşamaz.

⁸ Kanununun 84. maddesi uyarınca bir kişinin müşterek sözleşme sahibi yapılması talebi değerlendirilirken, ev sahibi (a) makul olmayan bir şekilde rıza göstermeyi reddedemez veya (b) makul olmayan koşullara tabi olarak rıza gösteremez. Neyin makul olduğu Kanununun 6. Çizelgesine dayanılarak belirlenir.

- (4) Ev sahibi, çekilme bildirimini aldıktan sonra mümkün olan en kısa sürede diğer müşterek sözleşme sahiplerine yazılı bir uyarıda bulunmalı ve çekilme bildiriminin bir kopyası uyarıya eklenmelidir.
- (5) Çekilme tarihinde bu sözleşmenin bir tarafı olmaktan çıkacaksınız.
- (6) Müşterek sözleşme sahiplerinden biri veya daha fazlası (ancak hepsi değil) tarafından ev sahibine verilen ve 43H (sözleşme sahibinin sözleşmeyi sona erdirmeye bildirim) kapsamında bir bildirim olduğu iddia edilen bir bildirim, bir çekilme bildirimini kabul edilecek ve bildirimde belirtilen tarih çekilme tarihi olarak kabul edilecektir.
- (7) Bu şartın (3). paragrafı, bu şartın (6). paragrafı nedeniyle çekilme bildirimini olarak muamele gören bir bildirim için geçerli değildir.

Müşterek sözleşme sahibinin çekilmesi - gerekli bildirim (S)

8B 8A maddesi kapsamındaki bir bildirim ev sahibine verildiği tarih ile bildirimde belirtilen tarih arasındaki asgari süre bir aydır.

Müşterek sözleşme sahibinin bir sözleşmenin tarafı olmaktan çıkması - hayatta kalma (F)

- 8C (1) Bu sözleşme kapsamındaki müşterek sözleşme sahiplerinden birinin ölmesi veya başka bir nedenle bu sözleşmenin tarafı olmaktan çıkması halinde, taraf olmaktan çıktığı andan itibaren kalan müşterek sözleşme sahipleri —
- i. bu sözleşme kapsamındaki tüm haklara tam olarak sahiptir ve
 - ii. bu sözleşme kapsamında ev sahibine karşı olan her türlü yükümlülüğü eksiksiz olarak yerine getirmekle yükümlüdür.
- (2) Müşterek sözleşme sahibi, bu sözleşmenin tarafı olmaktan çıktıktan sonraki dönemle ilgili olarak herhangi bir hak sahibi olamaz veya herhangi bir yükümlülük altına giremez.
- (3) Bu şartın (1) veya (2). paragrafında yer alan hiçbir husus, müşterek sözleşme sahibinin bu sözleşmenin tarafı olmaktan çıkmadan önce tahakkuk eden herhangi bir hakkını ortadan kaldırmaz veya herhangi bir yükümlülüğünden feragat etmesini sağlamaz.
- (4) Bu şart, bu sözleşme kapsamındaki hak ve yükümlülüklerinin bu sözleşmeye uygun olarak devredilmesi nedeniyle müşterek bir sözleşme sahibinin bu sözleşmenin tarafı olmaktan çıkması durumunda geçerli değildir.

Halefiyet (A)

9 Belirli kişiler sözleşmenizi devralma hakkına sahip olabilir; ek bilgi için Ek D'ye bakın.

İzin verilen işlem şekilleri (F+)

10A(1) Bu sözleşme, konut veya konutun herhangi bir parçası ile aşağıdakiler dışında işlem yapamazsınız —

- (a) bu sözleşme tarafından izin verilen bir şekilde veya
- (b) bir aile mülkiyeti kararına uygun olarak (bkz. Kanunun 251. maddesi).⁹

(2) Müşterek sözleşme sahibi, bu sözleşme kapsamındaki hak ve yükümlülükleri (veya bu sözleşme, konut veya konutun herhangi bir kısmı ile) ile ilgili olarak aşağıdakiler dışında işlem yapamaz

- (a) bu sözleşme tarafından izin verilen bir şekilde veya
- (b) bir aile mülkiyeti kararına uygun olarak.

(3) Bu şartın (1). paragrafını ihlal eden bir şey yaparsanız veya müşterek bir sözleşme sahibi bu şartın (2). paragrafını ihlal eden bir şey yaparsa —

- (a) işlem ev sahibi üzerinde bağlayıcı değildir ve
- (b) sizin veya müşterek bir sözleşme sahibinin bu sözleşmeyi ihlal etmesi (işlemin ev sahibi için bağlayıcı olmamasına rağmen).

(4) "İşlem" şunları içerir —

- (a) bir kiracılık yaratmak veya konutta oturma hakkı veren bir ruhsat yaratmak;
- (b) devretmek;
- (c) ipotek etmek veya başka bir şekilde ücretlendirmek.

Potansiyel halefe devir (F+)

10B (1) Sözleşmeyi bu şartta belirtildiği şekilde, ancak yalnızca ev sahibinin rızası ile devredebilirsiniz.

(2) Sözleşmeyi aşağıdakilere devredebilirsiniz —

- (a) potansiyel bir halef veya
- (b) iki veya daha fazla potansiyel halef varsa, devre dahil olmak isteyen tüm potansiyel halefler.

(3) Tek bir sözleşme sahibiyseniz, potansiyel halef, Kanununun 74. maddesi (halef olmaya ehil kişiler) uyarınca, devirden hemen önce ölmeniz halinde sizin yerinize geçmeye ehil olacak kişidir.

(4) Aranızda bir kişiden fazlası müşterek sözleşme sahipleriyseniz, potansiyel halef Kanununun 74. maddesi uyarınca aşağıdaki durumlarda müşterek sözleşme sahibi olmaya ehil olacak olan kişilerdir —

- (a) müşterek sözleşme sahibinin devirden hemen önce ölmedi, ve
- (b) müşterek sözleşme sahibi öldüğünde bu kişinin tek sözleşme sahibi konumunda olması.

Başka bir güvenli sözleşme sahibine devir (F+)

10C (1) Ev sahibinin bir topluluk ev sahibi olduğu durumlarda, bu sözleşmeyi bu şartta açıklandığı şekilde, ancak yalnızca ev sahibinin onay vermesi halinde devredebilirsiniz.

(2) Sözleşmeyi aşağıdaki özelliklere sahip bir kişiye devredebilirsiniz —

- (a) devirden önce ev sahibinin topluluk ev sahibi olduğu bir güvenceli sözleşme kapsamında sözleşme sahibi olması ve
- (b) devirden hemen önce (a) alt paragrafında belirtilen sözleşme kapsamında sözleşme sahibi olmaktan çıkacak olması.

Devir - Birleşik Krallık'ta Başka Bir Yerdeki Değiş Tokuşlar (A)

10D Ev sahibinin önceden yazılı onayını almanız halinde, bu sözleşmeyi İngiltere'de güvenli statüde bir kiracı ile değiş tokuş yoluyla devredebilirsiniz.

Değişiklikler (A)

11 Aşağıdakileri yapmadan önce ilk olarak ev sahibinin makul olmayan sebeplerle size vermektan imtina edemeyeceği yazılı iznini almalısınız:

- 11.1 konutun dışını dekore etmek veya iç duvarları ya da tavanları alçı ile kaplamak; veya
- 11.2 konutun içine herhangi bir demirbaş veya donanım eklemek veya değiştirmek veya herhangi bir dahili ya da dış tadilat ya da iyileştirme yapmak ki şüpheye mahal vermemek için, bir park yeri inşa etmek de buna dahildir;
- 11.3 bir bahçe çiti veya duvarının tamamını veya bir kısmını dikmek veya kaldırmak; veya herhangi bir önemli peyzaj çalışması yapmak; veya

- 11.4 konutta yapıyı, pencereleri veya kapıları deiecek veya bunlara zarar verecek şekilde herhangi bir demirbaşı değiştirmek veya eklemek.

Yapılar (S)

12. Ev sahibinin yazılı izni olmadan konutta baraka, garaj veya başka herhangi bir yapı inşa etmemeli, kaldırmamalı veya yapısal değişiklikler yapmamalısınız.

Diğer değişiklikler (A)

- 13 Uydu antenleri, TV veya CB antenleri hariç olmak üzere, ev sahibi tarafından onaylanan her türlü değişiklik veya iyileştirme, aksi ev sahibince yazılı olarak kabul edilmediği müddetçe sözleşmeniz sona erdiğinde otomatik olarak konutun bir parçası haline gelecektir.
- 14 Herhangi bir tadilat, iyileştirme veya eklemeyi izinsiz olarak ev sahibinin yazılı onayını almadan yaptığınız durumlarda, ev sahibi bu tür izinsiz ekleme veya değişiklikleri kaldırabilir.
- 14.1 Herhangi bir tadilat, ekleme veya iyileştirme için ev sahibinin yazılı onayını verdiği ancak söz konusu çalışmaların ev sahibine göre ustalıklı olmayan bir şekilde gerçekleştirildiği durumlarda ev sahibi aşağıdakileri yapabilir:
- (a) bu tür işleri düzeltmek; ve/veya
(b) sözleşmeniz sırasında veya sonunda bu tür onaylı tadilatları veya iyileştirmeleri kaldırmak.

- 14A (1) Konutun aşağıdaki tedarikçilerinden herhangi birini değiştirebilirsiniz —

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

- (2) Bu şartın (1). paragrafı uyarınca yapılan her türlü değişiklikten ev sahibini mümkün olan en kısa sürede haberdar etmelisiniz.

- (3) Ev sahibi izin vermediği sürece, şunları yapmamalısınız —

- (a) sözleşme bitiminde konutu, elektrik, gaz veya diğer yakıt (varsa) veya su (kanalizasyon dahil) hizmetleri tedarikçisi olmadan terk etmek, (bu hizmetlerin kiralama tarihinde mülkte mevcut olmaması durumu hariçtir);
(b) konutta belirtilen herhangi bir hizmet tesisatını kurmak veya kaldırmak ya da kurulmasını veya kaldırılmasını ayarlamak.

9 2016 tarihli Ev Kiralama (Galler) Kanununun 73 ila 83. maddeleri kapsamındaki halefiyet hakkında açıklama için lütfen yukarıdaki 11 numaralı dipnota bakınız.

(4) Bu şartın (3)(b) paragrafının amaçları doğrultusunda, "belirli hizmet tesisatları", sanitasyon, alan ısıtma veya su ısıtma için su, gaz, elektrik veya diğer yakıt (varsa) tedariki için bir tesisat anlamına gelir.

Park etme (A)

- 15 Önce 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.
- 15.1 15 numaralı şart uyarınca size izin verilmesi halinde, uygun şekilde inşa edilmiş bir araba yolu, erişim geçidi, kaldırım ve izin alınmış sert zemin veya garaj olmasını ve motorlu taşıt, karavan, motokaravan, tekne, römork veya benzer nesnenin/nesnelerin araba yoluna veya sert zemine veya garaja yerleştirilmesini veya park edilmesini sağlayacaksınız; veya
- 15.2 Belirli durumlarda, yazılı başvurunuzu takiben, ev sahibi 15.1 sayılı maddede belirtilen katı gerekliliklerden feragat etmeye hazır olabilir.
- 15.3 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 nesneyi/nesneleri 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) ev sahibinin yazılı onayı 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) konutun bulunduğu yerde veya konut sitesinde herhangi bir park alanında veya ortak arazi alanında tamirat 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.

Evcil Hayvanlar (A)

- 18 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, önceden yazılı onay almaksızın konutta yalnızca bir evcil hayvan besleyebilirsiniz.
- 19 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 evcil hayvan;
 - (c) güvercinler;
 - (d) zemin kat seviyesinin üzerindeki herhangi bir konutta bir akvaryum; veya
 - (e) başka herhangi bir hayvan.
- 20 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) 29 numaralı şartı ihlal ederek başkalarına sıkıntı veya rahatsızlık vermemesini sağlayacaksınız;
 - (c) her zaman öngörülen mevzuata veya iyi uygulamalara uygun olarak muhafaza edilmesini ve bakılmasını sağlayacaksınız.
- 20A 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, diğer ev sahibi konutlarına zarar verdiği veya verebileceği;

(d) konut içinde ve çevresinde sağlıklı 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.

Onarım ve Bakım (S)

21 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 envantere listelenen herhangi bir eşyaya uygun şekilde özen göstermek;
- (b) konutu makul bir dekoratif düzen içinde tutmak ve
- (c) ev sahibinin yazılı onayı olmadan konuttan herhangi bir demirbaş eşyayı veya envantere listelenen herhangi bir eşyayı çıkarmamak,
- (d) herhangi bir yangına dayanıklı kapıyı (dahili veya harici) ev sahibinin yazılı onayı olmadan değiştirmemek, tadil etmemek veya üzerinde herhangi bir çalışma yapmamak;
- (e) konutta size, oturmasına izin verilen kimseye, konutu ziyaret eden herhangi bir kişiye veya konutun yakınında ikamet eden herhangi bir kişiye sağlık ve güvenlik riski oluşturacak herhangi bir şey bulundurmamak.

21A 21 numaralı şarttaki yükümlülüklerden herhangi birini ihlal etmeniz halinde, ev sahibi demirbaşları ve donanımları veya herhangi bir envantere listelenen diğer öğeleri değiştirmek veya onarmak amacıyla konuta makul bir zamanda girebilir. Bu şart kapsamında konuta girmeden önce ev sahibi size en az 24 saat önceden haber vermelidir. 21 numaralı şart uyarınca herhangi bir ihlal için yaptığı masrafları talep üzerine ev sahibine ödeyeceksiniz.

22 Paragraf 21'e ve burada ev sahibinin yükümlülüklerini belirleyen tüm koşullara tabi olarak:

- (a) garajları ve müştemilat binalarını makul bir dekoratif düzen, onarım ve temizlik durumunda tutacak ve dış olukları açık ve tıkanmamış halde tutacaksınız;
- (b) Konutun bir parçasını oluşturan bahçeyi, avluyu, ön avluyu veya çalı çitler de dahil olmak üzere ortak alanları 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 ev sahibinin yazılı onayıyla 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) öncelikle ev sahibinden yazılı onay almaksızın ağaç ya da çalı çitler ekme veya olanları kesmek ya da zarar görmelerine yol açmak.
- (i) acil durum araçlarının konuta, diğer mülklere ulaşmasını engellemek amacıyla veya başka herhangi bir nedenle ortak araba yollarını veya yaya yollarını kapatmak;
- (j) şuruların herhangi birine çit çekmek ya da ekme biçme işleri yapmak:
 - (i) araç park yeri veya
 - (ii) ortak arazi alanı,konut sitesinde öncelikle ev sahibinin yazılı onayını almadan. (A)

22A Şart 22'deki yükümlülüklerden herhangi birini ihlal etmeniz halinde, ev sahibi ihlalinizi gidermek için gerekli gördüğü işleri yapmak amacıyla makul bir zamanda konuta girebilir. Bu şart kapsamında konuta girmeden önce ev sahibi size en az 24 saat önceden haber vermelidir. 22 (A) numaralı şart uyarınca herhangi bir ihlal için yaptığı masrafları talep üzerine ev sahibine ödeyeceksiniz.

Onarımların Bildirilmesi (S)

23 Konutta ya da ortak bölümlerde meydana gelen ve ev sahibinin sorumluluğunda 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 makul olarak mümkün olan en kısa sürede ev sahibine bildirmelisiniz.

Onarımlar (S)

23A(1) Herhangi bir envantere listelenen demirbaş ve donanımlarda veya eşyalarda meydana gelen herhangi bir hata, kusur, hasar veya bakımsızlığın ev sahibinin sorumluluğunda olmadığına makul bir şekilde inanmanız halinde, makul bir süre içinde söz konusu demirbaş ve donanımların veya herhangi bir envantere listelenen diğer eşyaların onarımını yapmalı veya bunları değiştirmelisiniz.

(2) Bu şartın (1). paragrafının geçerli olduğu durumlar, hata, kusur, hasar veya bakımsızlığın tamamen veya esas olarak sizin, konutta oturmasına izin verilen bir kimsenin veya mülkü ziyaret eden herhangi bir kişinin özen eksikliği anlamına gelen bir eylem veya ihmal nedeniyle meydana geldiği durumları içerir.

Ev sahibinin konuta girme hakkı - demirbaş ve donanımların onarımı (S)

23B Şart 23A (1) ve (2) uyarınca sizin sorumluluğunuzda olan onarımları yapmamanız halinde, ev sahibi herhangi bir envanterde listelenen demirbaş ve donanımların veya diğer eşyaların onarımını yapmak veya bunları değiştirmek amacıyla konuta makul bir zamanda girebilir. Bu şart kapsamında konuta girmeden önce ev sahibi size en az 24 saat önceden haber vermelidir. (S)

Konutun bakımı – ev sahibinin yükümlülükleri

Ev sahibinin yükümlülüğü: 23. şart uyarınca yapılan bildirimde yanıt verme (S)

23C 23 numaralı şart kapsamında bir bildirimde bulunduğunuzda, onarımın gerekli olmadığını veya kendilerinin sorumluluğunda olmadığını düşünüyorsa ev sahibi size yanıt verecektir.

Ev sahibinin konuta girme hakkı - Onarımlar (F+)

24 (1) Ev sahibi aşağıdaki amaçlar doğrultusunda makul herhangi bir zamanda konuta girebilir:

- (a) durumunun ve onarım durumunun incelenmesi veya
- (b) bu sözleşmenin 35A ve 39. şartlarında belirtilen yükümlülüklere uymak için gereken işlerin veya onarımların yapılması.

(2) Ev sahibi bu hakkını kullanmadan önce size en az 24 saat önceden haber vermelidir.

(3) Bu şartın (4) numaralı paragrafı aşağıdaki durumlarda geçerlidir:

- (a) konutun yalnızca bir binanın bir bölümünü oluşturması ve
- (b) 35A ve 39. şartlarda belirtilen yükümlülüklere uymak için ev sahibinin binanın başka bir bölümünde çalışma veya onarım yapmasının gerekmesi.

(4) Eğer ev sahibinin binanın diğer bölümü üzerinde işleri veya onarımları gerçekleştirebilmek için yeterli hakkı yoksa ve makul bir çaba göstermesine rağmen bu hakları elde edememişse, ev sahibi 35A ve 39. şartlar kapsamındaki yükümlülüklere uymamaktan sorumlu değildir.

Acil Durumlar (S)

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

25A Acil bir durumda ev sahibinin haber vermeden konuta girmesi gerekirse ve siz hemen erişim sağlamazsanız, makul güç kullanarak izniniz olmadan konuta girebilir.

25B Ev sahibi 25A şartına uygun olarak konuta girerse, girdikten sonra mümkün olan en kısa

sürede konuta girdiğini size bildirmek için tüm makul çabayı göstermelidir.

25C 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) ev sahibi tarafından 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.

Olağan Dışı Özellikler (A)

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

- (a) sizinle yazılı olarak aksini kararlaştırmadığı sürece, ev sahibinin olağandışı olduğunu düşündükleri de dahil olmak üzere, önceki sözleşme sahibi tarafından konutta yapılan her türlü tadilat, iyileştirme veya demirbaş ve donanımın sorumluluğunu üstleneceksiniz;
- (b) bahçe, açıklık veya avlular dahil olmak üzere, konutun genel durumuyla ilgili sorumluluğu üzerinize alacaksınız ve
- (c) bu sözleşmenin 14.2, 21A, 43EB numaralı şartları uyarınca Ev Sahibi tarafından yapılan masraflardan sorumlu olacaksınız.

Konutun Kullanımı (A)

Konutun İkameti ve Kullanımı (S)

27 Siz ya da müşterek sözleşme sahipleri varsa en az biriniz, konutu kira sözleşmesi süresi boyunca tek ya da asıl eviniz olarak kullanmalısınız.

Aşırı kalabalıklık (A)

27A Bu sözleşmenin açıklayıcı notlarında belirtildiği gibi, konutta izin verilen maksimum sayıdan daha fazla kişinin yaşamasına izin vererek konutun aşırı kalabalıklaşmasına izin vermemelisiniz.

Müstecir veya alt kiracı olmayan izinli oturanlar (S)

27B Müstecir¹⁰ ya da alt kiracı¹¹ olmayan kişilerin konutta ev olarak yaşamalarına izin verebilirsiniz.

¹⁰ Önceki güvenli kiracılık kapsamında daha önce "devretme" olarak adlandırılan şey, Yasa kapsamında "devir" olarak adlandırılmaktadır.

Ev sahibinin müdahalesi olmaksızın oturma hakkı (F+)

27C (1) Ev sahibi herhangi bir eylem veya ihmalle konutta oturma hakkınıza müdahale edemez.

(2) Ev sahibi, ev sahibinin bu sözleşme kapsamındaki haklarını makul bir şekilde kullanarak konutta oturma hakkınıza müdahale etmez.

(3) Ev sahibi, onarım yükümlülüklerine uyulmaması nedeniyle konutta oturma hakkınıza müdahale etmez (Kanunun 100(2) bölümü anlamında¹²).

(4) Ev sahibi, aşağıdaki durumlarda hakkınıza müdahale etmiş sayılır —

- (a) bir kişinin ev sahibi adına hareket etmesi veya
- (b) bir kişinin konut veya konutun bir kısmı üzerinde ev sahibinin menfaatinden daha üstün bir menfaate sahip olması,

bir kişinin herhangi bir yasal eylem veya ihmal ile hakkınıza müdahale etmesi.

Konutun güvenliği (S)

27D (1) Konutun güvenli olmasını sağlamak için gerekli önlemleri almalısınız. (S)

(2) Aşağıdaki 27D (3) ve 27D (4) 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. (S)

10.1 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 şüpheniz varsa, herhangi bir değişiklik yapmadan önce ev sahibiyile iletişime geçmek zorundasınız. (A)

10.2 Konut bir yaşlılar evi programı kapsamındaysa, ortak veya ana anahtar sisteminde herhangi bir değişiklik yapmamalısınız. (A)

Konutun güvenliği - kullanılmayan dönemler (S)

27E Konutun art arda 28 veya daha fazla gün boyunca boş kaldığını veya kalacağını fark ederseniz, ev sahibini mümkün olan en kısa sürede bilgilendirmelisiniz.

Ticaret (S)

28 Ev sahibinin yazılı onayı 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.

Yasaklanmış davranışlar

Anti-sosyal davranışlar ve diğer yasaklanmış davranışlar¹³ (F)

29. (1) Aşağıdakilerde hak sahibi olan bir kişiye (tanımı ne olursa olsun) sıkıntı veya rahatsızlık verebilecek davranışlarda bulunmamalı veya bulunma tehdidinde bulunmamalısınız -
- (a) bu sözleşmeye konu konutta yaşamak veya
 - (b) bu sözleşmeye konu konutun bulunduğu yerde bir konutta veya başka bir konaklama yerinde yaşamak.
- (2) Yasal faaliyette bulunan bir kişiye sıkıntı veya rahatsızlık verebilecek davranışlarda bulunmamalı veya bulunma tehdidinde bulunmamalısınız -
- (a) bu sözleşmeye konu olan konutta veya
 - (b) o konutun muhitinde.
- (3) Aşağıdaki davranışlarda bulunmamalı veya bulunma tehdidinde bulunmamalısınız —
- (a) aşağıdakiler için sıkıntı veya rahatsızlığa neden olabilecek davranışlar —
 - (i) ev sahibi veya
 - (ii) ev sahibinin konut yönetimi işlevlerinin yerine getirilmesiyle bağlantılı olarak hareket eden bir kişi (ev sahibi tarafından istihdam edilsin ya da edilmesin) ve
 - (b) doğrudan veya dolaylı olarak ev sahibinin konut yönetimi işlevleriyle ilgili olan veya bu işlevleri etkileyen davranışlar.
- (4) Ortak bölümler ve mülkü oluşturan binanın diğer bölümleri¹⁴ dahil olmak üzere bu sözleşmeye konu olan konutu suç işlemek amacıyla kullanamaz veya kullanma tehdidinde bulunamazsınız.
- (5) Herhangi bir eylem veya ihmalle aşağıdakileri yapmamalısınız —
- (a) konutta yaşayan veya konutu ziyaret eden herhangi bir kişinin bu şartın (1) ila (3) numaralı paragraflarında belirtilen şekilde hareket etmesine izin vermek, kişiyi o yönde kışkırtmak veya teşvik etmek veya
 - (b) herhangi bir kişinin bu şartın (4). paragrafında belirtilen şekilde hareket etmesine izin vermek, kişiyi o yönde teşvik etmek veya kışkırtmak.

10 Kanunun 244(3) ve (4) maddelerine göre, bir kişinin bir konutta müstecir olarak yaşaması, konutta oturduğu kiracılık veya ruhsatın Kanunun 2 sayılı Çizelgesinin 6. paragrafına (ev sahibiyle paylaşılan konut) girmesi halinde mümkündür. Ancak bir kişi, kiracılığının ya da ruhsatının bir kira sözleşmesi olduğuna dair Çizelge 2'nin 3. paragrafı uyarınca kendisine bildirimde bulunulması halinde bir konutta müstecir olarak yaşamaz.

11 Kanunun 59(3) maddesi "alt kiracı"nın alt kira sözleşmesi kapsamında sözleşme sahibi anlamına geldiğini belirtmektedir.

12 Kanunun 100(2) maddesi "Onarım yükümlülükleri (a) herhangi bir mülkü onarma (veya onarımda tutma veya teslim etme) veya bakımını yapma, yenileme, inşa etme veya değiştirme yükümlülükleri ve (b) nasıl ifade edilirse edilsin herhangi bir mülkü insan yerleşimine uygun tutma yükümlülükleridir ve bir ev sahibinin 91. ve 92. maddeler kapsamındaki yükümlülüklerini içerir" demektedir. Kanunun 91. ve 92. maddeleri bu sözleşmenin 35A ve 39. şartlarında yansıtılmaktadır.

Yasaklanmış davranışlarla ilgili olarak yardım ve tavsiye sağlama görevi (S)

- 30 Ev sahibine, sizin oturduğunuz konut dahil olmak üzere ev sahibine ait konutta yaşayan herhangi birinin 29. şart kapsamında yasaklanan davranışlarını bildirirseniz, ev sahibi size uygun tavsiyelerde bulunmalıdır.

Vandalizm (A)

- 31 Konuta veya ortak bölümlere 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.

Taciz (A)

- 32 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.

32. terimin amaçları açısından 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 dahil olmak üzere şiddet veya şiddet tehdidi
- c. Küfürlü veya aşağılayıcı sözler veya davranışlar
- d. Evlerinin herhangi bir bölümüne zarar vermek de dahil olmak üzere başka bir kişiye ait konuta zarar vermek veya zarar verme tehdidinde bulunmak
- e. Tehdit edici, küfürlü veya hakaret içeren duvar yazıları yazmak ve/veya
- f. Başka bir kişinin huzuru veya rahatını bozma ya da onlara sıkıntı verme amacıyla gerçekleştirilen eylemler ya da ihmaller

13 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.

14 Bir konutun ortak bölümleri (a) bir konutu içeren binanın herhangi bir bölümü ve (b) sözleşme sahibinin sözleşme koşulları uyarınca başkalarıyla ortak kullanma hakkına sahip olduğu diğer tüm tesislerdir (diğer konutlar dahil).

Hasarlar (A)

33 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, oturmasına izin verilen kimsenin 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 gerçekleştirmemeniz;

(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.

Risk Yönetimi (A)

34 Önceden izniniz olmadan konutta oksijen gibi temel tıbbi amaçlar dışında herhangi bir tüp gaz bulundurmayacak veya kullanmayacaksınız ya da bulundurulmasına veya kullanılmasına izin vermeyeceksiniz.

35 15'den 15.2'ye 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 kullanmayacak veya depolamayacaksınız ya da kullanılmasına veya depolanmasına izin vermeyeceksiniz.

35AA 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.

Ev sahibinin yükümlülüğü: insan yerleşimine uygunluk (F+)

35A (1) Ev sahibi, konutun insan yaşamına uygun olmasını sağlamalıdır¹⁵ —

(a) bu sözleşmenin imzalandığı tarihte ve

(b) bu sözleşmenin süresi boyunca.

(2) Bu şartın (1). paragrafında konuta yapılan atıf, konutun yalnızca bir binanın bir parçasını oluşturması halinde, binanın yapısı ve dış cephesi ile ortak bölümleri de kapsar.

Onarım ve Bakım (A)

36 Ev sahibi, sitedeki açık alanları ve ortak kullanım alanlarını makul koşullarda muhafaza edecektir.

37 Ev sahibi, kendi sorumluluğunda olan onarımları makul bir süre içinde gerçekleştirecektir.

Konuta diğer sebeplerden dolayı erişim (A)

38 Ev sahibinin evinize erişmesi gerektiğini size en az 24 saat önceden bildirmesi üzerine (acil durumlar hariç), ev sahibine, çalışanlarına veya yetkili temsilcilerine aşağıdaki amaçlardan herhangi biri için makul saatlerde konuta erişim izni vermelisiniz.

- (a) Konutun denetlenmesi veya konutta iyileştirmeler yapılması;
- (b) kanalizasyon, drenaj, boru, kablo veya benzeri cihazlara yeni bağlantılar kurulması veya yapılması;
- (c) konutta ev sahibinin sorumlu olduğu 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.

38.1 En az 24 saat önceden haber verme şartıyla, komşularınızın ve/veya temsilcilerinin, öncelikle ev sahibinin iznini almış olmaları koşuluyla, konutlarına bakım yapmaları ve konutlarındaki işleri tamamlamaları için konuta erişimlerine izin vereceksiniz. Ev sahibi, komşunuzun talebi hakkında bir karar vermeden önce herhangi bir erişim talebini ve amaçlanan çalışmaların niteliğini sizinle görüşmek için çaba gösterecektir.

Ev sahibinin bir konutu onarımlı halde tutma yükümlülüğü (F+)

39 (1) Ev sahibi şunları yapmalıdır —

- (a) konutun yapısını ve dışını (drenajlar, oluklar ve dış borular dahil) onarımlı halde tutmak ve
- (b) konuttaki hizmet tesisatlarını onarımlı ve düzgün çalışır durumda tutmak.

(2) Konut bir binanın sadece bir bölümünü oluşturuyorsa, ev sahibi şunları yapmalıdır —

- (a) ev sahibinin konut veya menfaat sahibi olduğu binanın diğer bölümlerinin (drenajlar, oluklar ve dış borular dahil) yapısını ve dışını onarımlı halde tutmak ve
- (b) konuta doğrudan veya dolaylı olarak hizmet veren ve aşağıdakilerden herhangi biri olan bir hizmet tesisatını onarımlı ve düzgün çalışır durumda tutmak —
 - (i) ev sahibinin konut veya menfaat sahibi olduğu binanın herhangi bir bölümünün bir parçasını oluşturan veya
 - (ii) mülkiyeti ev sahibine ait veya ev sahibinin kontrolü altında olan.

15 Bir konutun insan yerleşimine uygun olup olmadığı belirlenirken, Galler Hükümeti'nin internet sitesinde bulunabilecek olan ve Kanunun 94. maddesi uyarınca yapılan düzenlemelerde belirtilen hususlar ve koşullar dikkate alınmalıdır.

(3) Bu şartın (1) ve (2). paragraflarında istenen onarım standardı, konutun yaşı ve karakteri ve konutun ev olarak kullanılabileceği süre göz önünde bulundurulduğunda makul olan standarttır.

(4) Bu sözleşmede "hizmet tesisatı" su, gaz veya elektrik tedariki, sıhhi tesisat, alan ısıtması veya su ısıtması için bir tesisat anlamına gelir.

35A ve 39. şartlara ilişkin diğer ev sahibi yükümlülükleri (F+)

39A (1) Ev sahibi, 35A ve 39. şartlar kapsamında ev sahibinin yükümlülüğünde yapılan işler ve onarımlardan kaynaklanan her türlü zararı tazmin etmelidir.

(2) Ev sahibi, 35A ve 39. şartlar kapsamında ev sahibine ait olan yükümlülükleri yerine getirtmeniz veya bunlara itimat etmeniz durumunda sizin üzerinize herhangi bir sorumluluk yükleyemez.

35A ve 39. şartlarla ilgili olarak ev sahibinin yükümlülüklerine ilişkin sınırlar: Genel (F+)

39B (1) Şart 35A(1), ev sahibinin makul bir masrafla insan yaşamına uygun hale getiremediği bir konutla ilgili olarak ev sahibine herhangi bir yükümlülük getirmez.

(2) Ev sahibinin 35A(1) ve 39(1). şartlar kapsamındaki yükümlülükleri, ev sahibinin aşağıdakileri yapmasını gerektirmez

(a) konuttan çıkarma hakkına sahip olduğunuz herhangi bir şeyi onarımlı halde tutmak veya

(b) yerinde bir nedenden dolayı yıkım veya hasar durumunda konutu veya herhangi bir bölümünü yeniden inşa etmek veya eski haline getirmek.

(3) Konut bir binanın sadece bir bölümünü oluşturuyorsa, ev sahibinin 35A(1) ve 39(1) şartları kapsamındaki yükümlülüğü, yerinde bir nedenden dolayı yıkım veya hasar durumunda, ev sahibinin konut veya menfaat sahibi olduğu binanın diğer herhangi bir bölümünü yeniden inşa etmesini veya eski haline getirmesini gerektirmez.

(4) Bu şartın (2)(b) ve (3). paragraflarının amacı doğrultusunda yerinde nedenler yangın, fırtına, sel veya diğer kaçınılmaz kazalardır.

(5) Şart 39(2), bakımsızlık veya düzgün çalışır durumda tutulmaması aşağıdakilerden yararlanmanızı etkilemediği sürece ev sahibinin çalışma veya onarım yapmasını gerektirmez:

(a) konuttan veya

(b) bu sözleşme kapsamında kullanma hakkına sahip olduğunuz ortak bölümlerden.

35A ve 39. şartlarla ilgili olarak ev sahibinin yükümlülüklerine ilişkin sınırlar: sözleşme sahibinin kusuru (F+)

39C (1) Şart 35A(1), konutun tamamen veya esas olarak sizin veya konutun izin verilen bir kullanıcısının bir eylemi veya ihmali (özen eksikliği anlamına gelen bir eylem veya ihmal dahil) nedeniyle insan yerleşimi için uygun olmaması durumunda ev sahibine herhangi bir yükümlülük getirmez.

(2) Bakımsızlık veya bir hizmet tesisatının çalışır durumda olmaması tamamen veya esas olarak sizin veya konutun izin verilen bir kullanıcısının bakım eksikliğinden kaynaklanıyorsa, ev sahibi 39(1) veya (2). şart uyarınca çalışma veya onarım yapmakla yükümlü değildir.

(3) "Özen eksikliği" aşağıdakilere uygun özenin gösterilmemesi anlamına gelir —

(a) konuta veya

(b) konut yalnızca bir binanın bir bölümünü oluşturuyorsa, bu sözleşme kapsamında kullanma hakkına sahip olduğunuz ortak bölümlere.

35A ve 39. şartlarla ilgili olarak ev sahibinin yükümlülüklerine ilişkin sınırlar: bildirim (F+)

39D (1) Ev sahibinin şart 35A(1)(b) ve şart 39(1) ve (2) kapsamındaki yükümlülükleri, ev sahibi (veya müşterek ev sahipleri söz konusu olduğunda bunlardan herhangi biri) işlerin veya onarımların gerekli olduğunu fark edene kadar ortaya çıkmaz.

(2) Ev sahibinin gerekli işleri veya onarımları, ev sahibinin bunların gerekli olduğunu öğrendiği günden sonra makul bir süre içinde gerçekleştirmesi halinde, ev sahibi 35A(1)(b) şartı ve 39(1) ve (2) şartları kapsamındaki yükümlülüklerini yerine getirmiş olur.

(3) Eğer —

(a) ev sahibinin ("eski ev sahibi") eski ev sahibinin mülk üzerindeki hissesini başka bir kişiye ("yeni ev sahibi") devrederse ve

(b) eski ev sahibi (veya iki veya daha fazla kişinin müştereken eski ev sahibini oluşturduğu durumlarda bunlardan herhangi biri) 35A(1) veya 39(1) veya (2) şartlarına uymak için çalışma veya onarımların gerekli olduğunun devir tarihinden önce farkında olursa,

yeni ev sahibinin bu işlerin veya onarımların gerekliliğinden daha önce değil ancak devir tarihinde haberdar olduğu kabul edilecektir.

İzinli oturanların hakları (F+)

39E (1) Ev sahibinin 35A ya da 39. şarta uymaması sonucunda kişisel yaralanmaya ya da kişisel mal kaybına ya da zararına uğrayan bir izinli oturan¹⁶ yaralanma, kayıp ya da zararları ilgili olarak dava açarak söz konusu şartı kendi hakkı olarak uygulatabilir.

(2) Ancak müstecir¹⁷ ya da alt kiracı¹⁸ olan izinli bir oturan, ancak müstecirin bu sözleşmeye uygun olarak mülkte yaşamasına izin verilirse ya da alt kira sözleşmesi¹⁹ yapılırsa bunu yapabilir.

Danışma (A)

40 Ev sahibi, ev sahibinin barındırma yönetimindeki bir değişiklikten önemli ölçüde etkilenmesi muhtemel olan sözleşme sahiplerine veya varsa ilgili konut sakinleri derneklerine danışacaktır. 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.

Bilgi (A)

42 Ev sahibi, yasal bilgi edinme, gizlilik ve veri koruma hakkınıza saygı duyar.

İzin verilen fesih vb. (F)

43A (1) Bu sözleşme sadece aşağıdaki hükümlere uygun olarak sona erdirilebilir —

(a) Kanunun 9. Bölümünde belirtilen temel hükümleri içeren bu sözleşmenin temel şartları veya 9. Bölüm uyarınca bu sözleşmeye dahil edilen diğer şartlar, bunlar 43A ila 43D, 43G ila 43T ve 55 numaralı şartlardır²¹ veya

(b) Senedd Cymru Kanunu veya Parlamento Kanunu ya da Galler Bakanları tarafından yapılan düzenlemeler gibi herhangi bir yasa.

¹⁶ Kanunun 244(5). maddesi, bir kişinin (a) konutta sözleşme sahibinin müsteciri ya da alt kiracısı olarak oturması ya da (b) müstecir ya da alt kiracı olmamakla birlikte sözleşme sahibi tarafından konutta ev olarak oturmasına izin verilmesi halinde, bir kira sözleşmesine tabi bir konutun izinli oturanı olduğunu öngörmektedir.

¹⁷ Kanunun 244(3) ve (4). maddelerine göre, bir kişinin bir konutta müstecir olarak yaşaması, konutta oturduğu kiracılık veya ruhsatın Kanunun 2 sayılı Çizelgesinin 6. paragrafına (ev sahibiyle paylaşılan konut) girmesi halinde mümkündür. Ancak bir kişi, kiracılığının ya da ruhsatının bir kira sözleşmesi olduğuna dair Çizelge 2'nin 3. paragrafı uyarınca kendisine bildirimde bulunulması halinde bir konutta müstecir olarak yaşamaz.

¹⁸ Kanunun 59(3) sayılı maddesi "alt kiracı"nın alt kira sözleşmesi kapsamında sözleşme sahibi anlamına geldiğini belirtmektedir.

¹⁹ Kanunun 59(2) sayılı maddesine göre "alt-kira sözleşmesi" (a) bir kira sözleşmesi kapsamında sözleşme sahibi olan bir ev sahibi ile yapılan ve (b) bu sözleşmenin ilgili olduğu konutun tamamı ya da bir kısmı ile ilgili olan bir kira sözleşmesidir.

(2) Bu şarttaki hiçbir şey aşağıdakileri etkilemez —

- (a) ev sahibinin veya sözleşme sahibinin bu sözleşmeyi feshetme hakkı veya
- (b) fesih hukukunun işleyişi.²⁵

Anlaşma ile fesih (F+)

43B (1) Ev sahibi ve siz bu sözleşmeyi sona erdirmek için anlaşılırsanız, bu sözleşme sona erer —

- (a) ev sahibi ile vardığınız mutabakata uygun olarak konutun zilyetliğinden vazgeçtiğinizde veya
- (b) zilyetlikten vazgeçmezseniz ve ikame bir kira sözleşmesi yapılırsa, ikame kira sözleşmesinin tarihinden hemen önce.

(2) Bir kira sözleşmesi aşağıdaki durumlarda ikame bir sözleşmedir —

- (a) orijinal sözleşmeyle aynı (veya büyük ölçüde aynı) konutla ilgili olarak yapılmış olması ve
- (b) orijinal sözleşme kapsamında da sözleşme sahibinin siz olmanız.

Ev sahibi tarafından ciddi ihlal (F+)

43C Eğer ev sahibi sözleşmeyi ciddi olarak ihlal ederse²² ve siz bu ihlal nedeniyle konutun zilyetliğinden vazgeçerseniz, bu sözleşme konutun zilyetliğinden vazgeçtiğinizde sona erer.

Tek sözleşme sahibinin ölümü (F)

43D (1) Sözleşmenin tek sahibiyse, bu sözleşme aşağıdaki durumlarda sona erer —

- (a) ölümünüzden bir ay sonra veya
- (b) daha erken ise, yetkili kişiler tarafından ev sahibine ölümünüzün bildirildiği zaman.

(2) Yetkili kişiler şunlardır —

- (a) kişisel temsilcileriniz veya
- (b) konutun birlikte hareket eden 18 yaş ve üzeri izinli kullanıcıları (varsa).

²⁰ Kanunun 9. Bölümünde belirtilen temel hükümleri veya 9. Bölüm uyarınca bu sözleşmeye dahil edilen diğer şartları içeren bu sözleşmenin temel şartları 43A-43D, 43G ila 43T ve 55. şartları içerir.

²¹ Örneğin bir sözleşmenin, sözleşmeye uyulmasını imkansız kılan bir durum nedeniyle iptal edilmesi halinde, fesih hukuku işleyecektir.

(3) Bu sözleşme, Kanununun 74. maddesi (halef olmaya hak kazanan kişiler) uyarınca bir veya daha fazla kişinin halef olmaya hak kazanması durumunda sona ermez.

(4) Bu sözleşme, sizin ölümünüz üzerine sözleşmenin başka bir kişiye devredilmesini gerektiren bir aile mülkiyeti kararının²³ yürürlüğe girmesi halinde sona ermez.

(5) Ölümünüzden sonra aile mülkiyeti kararının geçerliliği sona ererse ve yerinize geçmeye yetkili bir kişi yoksa, bu sözleşme sona erer —

(a) kararın yürürlüğü sona erdiğinde veya

(b) daha sonra ise, bu sözleşmenin bu şartın (1). paragrafı uyarınca sona ereceği tarihte.

Sözleşme sahiplerinin sözleşme sonundaki yükümlülükleri (S)

43E Kira sözleşmesinin sonunda konutu boşalttığınızda şunları yapmanız gerekir:

- (a) size veya konutta kalma hakkı olmayan herhangi bir izinli oturana ait tüm malları konuttan çıkarın;
- (b) onlar tarafından aksi yönde karar verilmedikçe ev sahibine ait herhangi bir mülkü kiralanan tarihte bulunduğu duruma geri getirin;
- (c) konutu temiz ve düzenli bir durumda ve adil aşınma ve yıpranmaya izin verecek şekilde iyi durumda bırakın;
- (d) 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;
- (e) tüm hizmet tedarikçilerinin bilgilerini sağlayın;
- (f) sözleşme süresince sizin veya konutta kalma hakkına sahip olmayan herhangi bir izinli oturanın elinde bulunan, ortak bölümler de dahil olmak üzere konuta ve kulübelere ve/veya garajlar gibi müstemilata erişimi sağlayan tüm anahtarları ve uzaktan kumandalı anahtarları ev sahibine iade edin.

²² Sözleşmenin ev sahibi tarafından ciddi ihlali, sözleşmenin sizin tarafınızdan derhal feshedilmesini haklı kılacak kadar ciddi bir ihlaldir, örneğin ev sahibinin hileli yanlış beyanı gibi. Nihayetinde, bir anlaşmazlık olması halinde, bir ihlalin ciddi olup olmadığına mahkeme karar verecektir.

²³ Kanununun 251. maddesi "aile mülkiyeti kararının" anlamını belirler. Mahkemeler, boşanma, ayrılık vs. sonrasında aile konutuna ne olacağını çözmek için birçok türde karar verebilir.

- 43EA Konutu boşalttıktan sonra konutta, müştemilatta 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.
- 43EB Şart 43EA'nın herhangi bir ihlali sonucunda maruz kalınan masrafları veya şart 43EA'nın bir sonucu olarak ortaya çıkan alma ve/veya bertaraf etme masraflarını talep üzerine ev sahibine ödeyeceksiniz.

Kira veya diğer bedellerin geri ödenmesi (S)

- 43F Ev sahibi, bu sözleşmenin sona ermesinden sonra makul bir süre içinde, bu sözleşmenin sona erdiği tarihten sonraki herhangi bir döneme ilişkin önceden ödenmiş herhangi bir kira veya diğer bedeli size veya Yardım Kuruluşuna (Benefits Agency) (hangisi geçerliyse) geri ödemek zorundadır.

Sözleşme sahibi tarafından fesih

Sözleşme sahibi tarafından erken fesih (F+)

- 43G (1) Bu sözleşmeyi aşağıdaki tarihlerden önce herhangi bir zamanda sona erdirebilirsiniz —

- (a) ev sahibinin 51(1) sayılı şart uyarınca size bu sözleşmenin yazılı bir beyanını vermesi veya
- (b) kiralama tarihi.

- (2) Bu sözleşmeyi bu şartın (1). paragrafı uyarınca sona erdirmek için ev sahibine bu sözleşmeyi sona erdirdiğinizi belirten bir bildirimde bulunmalısınız.²⁴

- (3) Bildirimi ev sahibine verdiğinizde, siz —

- (a) bu sözleşme kapsamında artık herhangi bir yükümlülüğe sahip olmazsınız ve
- (b) bu sözleşme uyarınca ev sahibine verilen herhangi bir depozito, kira veya diğer bedellerin iadesine hak kazanırsınız.

Sözleşme sahibinin bildirim (F+)

- 43H Ev sahibine bildirimde belirtilen bir tarihte konutun zilyetliğini bırakacağınızı bildirerek bu sözleşmeyi sona erdirebilirsiniz.

Sözleşme sahibinin bildirim: asgari bildirim süresi (F+)

- 43I 43H şartı kapsamındaki bir bildirimde belirtilen tarih, bildirim ev sahibine verildiği günden itibaren dört haftadan az olamaz.

²⁰ Bildirimde bulunma ile ilgili olarak 43H maddesine bakınız.

Sözleşme sahibinin bildirimine üzerine sözleşmenin feshi (F+)

43J (1) 43H maddesi uyarınca bir bildirimde belirtilen tarihte veya bu tarihten önce konutun zilyetliğinden vazgeçerseniz, bu sözleşme bildirimde belirtilen tarihte sona erer.

(2) Bu tarihten sonra, ancak bildirimle bağlantılı olarak konutun zilyetliğinden vazgeçerseniz, bu sözleşme —

(a) konutun zilyetliğini bıraktığınız günde veya

(b) zilyetlik kararı verilmişse, 43T maddesine uygun olarak belirlenen tarihte sona erer.

(3) Bu sözleşme sonlanmadan önce —

(a) eğer siz ev sahibine daha sonra bildirimde bulunarak bildirimini geri çekerseniz ve

(b) ev sahibi makul bir sürenin bitiminden önce yazılı olarak cayma talebine itiraz etmezse bildirim geçerliliği sona ermiş olur.

Müşterek sözleşme sahipleri ile sözleşmenin feshi (F+)

43K 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.

Ev sahibi tarafından fesih: zilyetlik talepleri ve zilyetlik bildirimleri

Zilyetlik talepleri (F)

43L Ev sahibi, yalnızca Kanunun 9. Bölümünün 3. ve 4. Kısımlarında belirtilen ve 43H ila 43J, 43N ila 43S ve 55. şartlarda belirtilen durumlarda konutun zilyetliğini sizden geri almak için mahkemeye başvurabilir ("zilyetlik talebi").

Zilyetlik bildirimleri (F+)

43M (1) Bu şart, ev sahibinin bir zilyetlik talebinde bulunmadan önce aşağıdaki koşullardan herhangi biri uyarınca size vermesi gereken bir zilyetlik bildirimini ile ilgili olarak geçerlidir —

(a) şart 43O (bir sözleşme sahibinin sözleşmeyi ihlal etmesi ile ilgili olarak);

(b) şart 43Q (emlak yönetimi gerekçeleri ile ilgili olarak);

(c) şart 43S (bir sözleşme sahibinin bildirimini ile ilgili olarak).

(2) Bildirim (talebin hangi gerekçeyle yapılacağını belirtmenin yanı sıra) —

- (a) ev sahibinin zilyetlik talebinde bulunma niyetini belirtmelidir,
- (b) zilyetlik talebinin gerekçesine ilişkin ayrıntıları vermelidir ve
- (c) ev sahibinin hangi tarihten sonra zilyetlik talebinde bulunabileceğini belirtmelidir.

**Ev sahibi tarafından fesih: zilyetlik talebinde bulunma gerekçeleri
Sözleşme ihlali (F+)**

43N (1) Bu sözleşmeyi ihlal ederseniz, ev sahibi bu gerekçeyle bir zilyetlik talebinde bulunabilir.

(2) Kanunun 209. maddesi, mahkemenin makul olduğuna kanaat getirmediğe (ve makul olup olmadığı Kanunun 10. Çizelgesine göre belirlenecektir) bu gerekçeyle bir zilyetlik kararı veremeyeceğini öngörmektedir.

Sözleşmenin ihlali ile ilgili olarak zilyetlik talebinde bulunma kısıtlamaları (F+)

43O (1) 43N şartındaki gerekçeye dayanarak bir zilyetlik talebinde bulunmadan önce, ev sahibi size bu gerekçeyi belirten bir zilyetlik bildirimini vermelidir.

(2) Ev sahibi, 29. şartın (anti-sosyal davranış ve diğer yasaklanmış davranışlar) ihlaline dayanarak, ev sahibinin size bu koşulun ihlalini belirten bir zilyetlik bildirimini verdiği gün veya sonrasında bir zilyetlik talebinde bulunabilir.

(3) Ev sahibi, bu sözleşmenin başka herhangi bir şartının ihlaline dayanarak, ev sahibinin size bu şartın ihlalini belirten bir zilyetlik bildirimini verdiği günden itibaren bir aylık sürenin bitiminden önce zilyetlik talebinde bulunamaz.

(4) Her iki durumda da, ev sahibinin size zilyetlik bildirimini verdiği günden itibaren altı aylık sürenin bitiminden sonra ev sahibi zilyetlik talebinde bulunamaz.

Emlak yönetimi gerekçeleri (F+)

43P (1) Ev sahibi, emlak yönetimi gerekçelerinden bir ya da daha fazlasına dayanarak zilyetlik talebinde bulunabilir.

(2) Emlak yönetimi gerekçeleri (Kanuna ekli Çizelge 8'in 1. Bölümünde belirtilenler) bu sözleşmenin A ekine dahil edilmiştir.

(3) Kanunun 210. maddesi mahkemenin aşağıdaki şartlar oluşmadıkça emlak yönetimi gerekçesine dayalı olarak zilyetlik kararı alamayacağını belirtir —

- (a) bunu yapmanın makul olduğunu düşünmesi (ve makul olup olmadığı Kanunun 10. Çizelgesine göre belirlenir) ve

(b) uygun bir alternatif konutun (neyin uygun olduğu Kanununun 11. Çizelgesi uyarınca belirlenecektir) sizin için mevcut olduğuna (veya karar yürürlüğe girdiğinde sizin için mevcut olacağına) ikna olması.

(4) Mahkeme, emlak yönetimi gerekçesiyle (ve başka bir gerekçe olmaksızın) zilyetlik kararı verirse, ev sahibi, konuttan taşınmanız için yapmanız muhtemel makul masraflara eşit bir tutarı size ödemek zorundadır.

(5) Bu şartın (4). paragrafı, mahkemenin emlak yönetimi gerekçelerinden A veya B (yeniden imar etme gerekçeleri) gerekçesine dayanarak (ve başka hiçbir gerekçeye dayanmadan) zilyetlik kararı vermesi halinde geçerli değildir.

Şart 43P (emlak yönetimi gerekçeleri) kapsamında zilyetlik talebinde bulunmaya ilişkin kısıtlamalar (F+)

43Q (1) Bir emlak yönetimi gerekçesiyle zilyetlik talebinde bulunmadan önce, ev sahibi size bu gerekçeyi belirten bir zilyetlik bildirimini vermelidir.

(2) Ev sahibi —

(a) ev sahibinin size zilyetlik bildirimini verdiği günden başlayarak bir aylık sürenin bitiminden önce veya

(b) o günden itibaren başlayan altı aylık sürenin bitiminden sonra bildirimde bulunamaz.

(3) Eğer bir yeniden imar etme planı Kanuna ekli Çizelge 8'in 2. Bölümü²⁵ kapsamında koşullara tabi olarak onaylanırsa, ev sahibi koşullar yerine getirilmeden önce size emlak yönetimi Gerekçe B'yi belirten bir zilyetlik bildirimini verebilir.

(4) Ev sahibi size emlak yönetimi Gerekçe G'yi (halef için gerekli olmayan konut) belirten bir zilyetlik bildirimini veremez —

(a) ev sahibinin (veya müşterek ev sahipleri söz konusu olduğunda bunlardan herhangi birinin) önceki sözleşme sahibinin ölümünden haberdar olduğu günden itibaren başlayan altı aylık sürenin bitiminden önce veya

(b) o günle başlayan on iki aylık sürenin bitiminden sonra.

(5) Ev sahibi, ortak sözleşme sahibinin bu sözleşme kapsamındaki hak ve yükümlülüklerinin sona erdiği günden başlayarak altı aylık sürenin bitiminden sonra size emlak yönetimi Gerekçe H'yi (ayrılan ortak sözleşme sahibi) belirten bir zilyetlik bildirimini veremez.

Şart 43H (sözleşme sahibinin bildirim) kapsamında verilen bir bildirim gerekçesiyle zilyetliğin geri alınması (F+)

43R (1) Şart 43H uyarınca yapılan bir bildirimde belirtilen tarihte konutun zilyetliğinden vazgeçmezseniz, ev sahibi bu gerekçeyle zilyetlik talebinde bulunabilir.

(2) Kanununun 212. maddesi, mahkemenin gerekçenin doğru olduğuna kanaat getirmesi halinde, (Sözleşme haklarınıza dayanan mevcut herhangi bir savunmaya tabi olarak²⁶) konutun zilyetliğine ilişkin bir karar vermesini öngörmektedir.

Şart 43R kapsamında zilyetlik talebinde bulunmaya ilişkin kısıtlamalar (F+)

43S (1) Şart 43R'de belirtilen gerekçeyle bir zilyetlik talebinde bulunmadan önce ev sahibi size bu gerekçeyi belirten bir zilyetlik bildirimini vermelidir.

(2) Ev sahibi, size zilyetlik bildirimini verdiği gün veya daha sonra zilyetlik talebinde bulunabilir.

(3) Ancak ev sahibi, o günden başlayarak altı aylık sürenin bitiminden sonra zilyetlik talebinde bulunamaz.

(4) Ev sahibi, şart 43H kapsamındaki bildirimde konutun zilyetliğinden vazgeçeceğiniz tarih olarak belirtilen tarihle başlayan iki aylık sürenin bitiminden sonra size şart 43R'deki gerekçeyi belirten bir zilyetlik bildirimini veremez.

Zilyetlik için Mahkeme Kararı

Zilyetlik kararının yürürlüğü (F+)

43T (1) Mahkeme, kararda belirtilen bir tarihte konutun zilyetliğinden vazgeçmenizi gerektiren bir karar alırsa, bu sözleşme aşağıdaki durumlarda sona erer —

(a) bu tarihte veya bu tarihten önce konutun zilyetliğini bırakırsanız, bu tarihte,

(b) konutun zilyetliğini bu tarihten sonra ancak zilyetlik kararının uygulanmasından önce bırakırsanız, konutun zilyetliğini bıraktığınız gün veya

(c) zilyetlik kararının uygulanmasından önce konutun zilyetliğinden vazgeçmezseniz, zilyetlik kararı uygulandığında.

²⁵ Yasa'nın 8.Çizelgesinin 2. Bölümü, Galler Bakanları tarafından emlak yönetimi gerekçelerinin B Gerekçesi (bu sözleşmenin Ekinde belirtilmiştir) amaçları doğrultusunda yeniden imar etme planlarının onaylanmasını sağlar.

²⁶ "Sözleşme hakları", 1998 tarihli İnsan Hakları Kanunu (c.42) ile iç hukuka dahil edilen Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi kapsamındaki haklardır.

(2) Bu şartın (3) numaralı paragrafı aşağıdaki durumlarda geçerlidir —

- (a) ev sahibinin aynı konutla ilgili olarak bir veya daha fazla müşterek sözleşme sahibine (ancak hepsine değil) yeni bir sözleşme teklif etmesinin ve
- (b) bu ortak sözleşme sahibinin (veya bu ortak sözleşme sahiplerinin) yeni sözleşmenin kiralama tarihinde ve sonrasında konutta oturmaya devam etmesinin kararın bir koşulu olması.

(3) Bu sözleşme yeni sözleşmenin tarihinden hemen önce sona erer.

Bildirim vb. biçimleri (F+)

- 46A (1) Bu sözleşme uyarınca verilmesi veya yapılması gereken veya izin verilen her türlü bildirim, beyan veya diğer belge yazılı olmalıdır.
- (2) Kanunun 236²⁷ ve 237. maddeleri, bildirimlerin ve diğer belgelerin biçimi ve Kanun tarafından 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.
- (3) 46A (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)
- (4) Ev sahibine yapılacak her türlü yazılı bildirim, en son RHW2 belgesinin A Bölümünde yer alan adrese gönderilmelidir.
- (5) Bu sözleşmenin şartları kapsamında bir şey yapmanız için ev sahibinin onayına ilişkin her türlü talep elektronik olarak ev sahibinin şu e-posta adresine gönderilebilir: housingnotices@caerphilly.gov.uk. Bu, bu tür bir onay talebi için ev sahibinin kabul ettiği tek elektronik yoldur ve talebiniz bu e-posta adresine gönderilmezse, talebiniz yapılmamış sayılacaktır. (A)
- (6) Bu sözleşmenin şartları veya Kanun uyarınca yapacağınız her türlü bildirim elektronik olarak ev sahibinin şu e-posta adresine gönderilebilir: housingnotices@caerphilly.gov.uk. Bu, bildirimleri almak için ev sahibinin kabul ettiği tek elektronik yoldur ve bildiriminiz bu e-posta adresine gönderilmezse, bildiriminiz yapılmamış sayılacaktır. (A)

Değişiklik (F – F+ olan 47(1)(a) hariç)

47 (1) Bu sözleşme aşağıdaki haller dışında değiştirilemez —

- (a) şart 3 (kira bedelinin değiştirilmesi), 48 (temel şartların değiştirilmesi) veya 49 (ek ve tamamlayıcı şartların değiştirilmesi) uyarınca veya

- (b) Senedd Cymru Kanunu veya Parlamento Kanunu gibi bir yasa veya Galler Bakanları tarafından yapılan düzenlemeler tarafından veya bunların bir sonucu olarak.
- (2) Bu sözleşmede yapılacak bir değişiklik (herhangi bir yasa ile ya da herhangi bir yasanın sonucu olarak yapılan değişiklikler dışında) 50. şarta uygun olmalıdır.

Temel şartların değiştirilmesi (F+)

48 Bu sözleşmenin temel bir şartı, ev sahibi ile sizin aranızdaki anlaşmayla değiştirilebilir (50. şarta tabi olarak).

Tamamlayıcı ve ek koşulların değiştirilmesi (F+)

- 49 (1) Bu sözleşmenin tamamlayıcı veya ek bir şartı aşağıdaki şekillerde değiştirilebilir (50. maddeye tabi olarak) —
- (a) ev sahibi ve sizin aranızdaki anlaşma ile veya
- (b) ev sahibinin size bir değişiklik bildiriminde bulunması ile.
- (2) Değişiklik bildiriminde bulunmadan önce ev sahibi size aşağıdaki özelliklere haiz bir ön bildirim vermelidir —
- (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.
- (3) Belirtilen süre size yorum yapmanız için makul bir fırsat vermelidir.
- (4) Değişiklik bildiriminde yapılan değişiklik ve değişikliğin yürürlüğe gireceği tarih belirtilmelidir.
- (5) Değişiklik bildiriminin size verildiği gün ile değişikliğin yürürlüğe girdiği tarih arasındaki süre bir aydan az olamaz.
- (6) Değişiklik bildiriminde bulunurken ev sahibi, değişikliğin niteliği ve etkisi hakkında sizi bilgilendirmek için gerekli olduğunu düşündüğü bilgileri de size vermelidir.

27 Kanunun 236. maddesi Galler Bakanlarının bildirim veya diğer belgelerin biçimini belirlemesini öngörmektedir. Bir bildirim veya belgenin biçiminin belirlendiği durumlarda, bunlar Galler Hükümeti'nin web sitesinde mevcut olacaktır.

Değişiklik kısıtlaması (F)

28 (1) Bu şartın (2) numaralı paragrafında belirtilen bu sözleşmenin temel bir şartı (Senedd Cymru Kanunu veya Parlamento Kanunu gibi bir yasa veya Galler Bakanları tarafından yapılan düzenlemeler tarafından veya bunların sonucu olarak) değiştirilemez.

(2) Bu şartın (1). paragrafının geçerli olduğu temel şartlar şunlardır —

- (a) depozito planını kullanma zorunluluğu²⁸
- (b) şart 29 (anti-sosyal davranış ve diğer yasaklanmış davranışlar),
- (c) şart 8C (müşterek sözleşme sahibinin kira sözleşmesinin tarafı olmaktan çıkması),
- (d) şart 43A (izin verilen fesih),
- (e) şart 43D (tek sözleşme sahibinin ölümü),
- (f) şart 43L (zilyetlik talepleri),
- (g) şart 47(1)(b) ve (2) (değişiklik),
- (h) bu şart ve
- (i) şart 55 (yalan beyan - ev sahibini sözleşme yapmaya teşvik etmek davranış ihlali olarak değerlendirilir).

(3) Diğer herhangi bir temel şartın değiştirilmesi (bir yasa ile veya bir yasanın sonucu olarak yapılan değişiklikler dışında) hiçbir etkiye sahip değildir —

- (a) bunun istisnası, değişimin bir sonucu olarak —
 - (i) şartın içerdiği temel hükmün³³ değişiklik yapılmaksızın dahil edilmesi veya
 - (ii) şartın içerdiği temel hükmün dahil edilmemesi ya da değiştirilerek dahil edilmesi, ancak bunun etkisinin konumunuzun iyileştirilmesidir;
- (b) değişiklik (bu şartın (3)(a) paragrafı kapsamında olup olmadığına bakılmaksızın) temel şartı bu şartın (2). paragrafının geçerli olduğu bir temel hükmü içeren bir temel şartla uyumsuz hale getirecekse.

(4) Güvenceli bir sözleşmenin bir şartının değiştirilmesi, bu sözleşmenin herhangi bir şartını temel bir şartla uyumsuz hale getirecekse (söz konusu temel şart da bu şarta uygun olarak uyumsuzluğu önleyecek şekilde değiştirilmedikçe) hiçbir etkisi olmaz.

(5) Bu şartın (4) numaralı paragrafı, bir yasa tarafından veya bir yasanın sonucu olarak yapılan bir değişiklik için geçerli değildir.

²⁸ Sözleşmede depozito planına ilişkin herhangi bir şart bulunmamaktadır, çünkü bu hükümler Kanunun 12. çizelgesi uyarınca dönüştürülen sözleşmelere uygulanmamaktadır.

Yazılı beyanlar ve ev sahibi tarafından bilgi sağlanması

Yazılı beyanlar (F+)

- 29 (1) Ev sahibi, belirlenen günden itibaren altı aylık sürenin ("bilgi sağlama süresi") bitiminden önce size sözleşmenin yazılı bir beyanını vermelidir.³⁰
- (2) Sözleşme sahibinin kimliğinde bir değişiklik olması halinde, ev sahibinin yeni sözleşme sahibine aşağıdakiler ile başlayan 14 günlük sürenin bitiminden önce sözleşmenin yazılı bir beyanını vermesi gerekir —
- (a) sözleşme sahibinin kimliğinin değiştiği gün veya
- (b) daha geç ise, ev sahibinin (veya müşterek ev sahipleri durumunda bunlardan herhangi birinin) sözleşme sahibinin kimliğinin değiştiğini fark ettiği gün.³¹
- (3) Ev sahibi, bu şartın (1) veya (2) numaralı paragrafı uyarınca yazılı bir beyan sağlamak için ücret talep edemez.
- (4) İstedığınız zaman sözleşmeyle ilgili ek bir yazılı beyan talep edebilirsiniz.
- (5) Ev sahibi ek bir yazılı beyan sağlamak için makul bir ücret talep edebilir.
- (6) Ev sahibi, ek yazılı beyanı, aşağıdaki tarihle başlayan 14 günlük sürenin bitiminden önce size vermelidir —
- (a) talebin yapıldığı gün veya
- (b) ev sahibi bir ücret talep ediyorsa, ücreti ödediğiniz gün.

Yazılı değişiklik beyanı (F+)

- 30 (1) Bu sözleşme değiştirilirse, ev sahibi ilgili sürenin bitiminden önce size aşağıdaki bilgileri vermelidir —
- a. değiştirilen şart veya şartların yazılı bir beyanı veya
- b. kira sözleşmesinin değiştirilmiş halinin yazılı bir beyanı,
- bunun istisnası, ev sahibinin şart 3 (kira bedelinin değiştirilmesi)³² veya 49(1)(b) ve (2) ile (6) (ek ve ilave şartların değiştirilmesi) uyarınca değişiklik bildiriminde bulunmasıdır.
- (2) İlgili dönem, bu sözleşmenin değiştirildiği gün ile başlayan 14 günlük dönemdir.
- (3) Ev sahibi, bu şartın (1). paragrafı uyarınca yazılı bir beyan vermek için ücret talep edemez.

29 Kanununun 18. ve 19. maddeleri "temel hükümlerin", bir kira sözleşmesine dahil edildiğinde (değiştirilerek ya da değiştirilmeden) "temel şartlar" olarak bilinen Kanun hükümleri olduğunu açıklamaktadır.

30 Kanununun 12. Çizelgesinin 11(1) numaralı paragrafı gereğince.

Ev sahibi tarafından ev sahibi hakkında bilgi sağlanması (F+)

31 (1) Ev sahibi, bilgi sağlama süresinin (Çizelge 12 anlamında) bitiminden önce, ev sahibine yönelik belgeleri gönderebileceğiniz bir adresi size bildirmelidir.

(2) Ev sahibinin kimliğinde bir değişiklik olması halinde, yeni ev sahibi, yeni ev sahibinin ev sahibi olduğu günden itibaren 14 günlük sürenin bitiminden önce, kimlik değişikliğini ve yeni ev sahibine yönelik belgeleri gönderebileceğiniz bir adresi size bildirmelidir.

(3) Ev sahibine yönelik belgeleri gönderebileceğiniz adres değişirse, ev sahibi, adresin değiştiği günden itibaren 14 günlük sürenin bitiminden önce size yeni adresi bildirmelidir.

Şart 53'ün ihlali için tazminat (F+)

32 (1) Ev sahibinin şart 53 kapsamındaki bir yükümlülüğü yerine getirmemesi halinde, ev sahibi Kanunun 87. maddesi uyarınca size tazminat ödemekle yükümlüdür.

(2) Tazminat, ilgili tarih ve ilgili tarihten sonraki her gün için aşağıdakilere kadar ödenebilir —

(a) ev sahibinin söz konusu bildirim yaptığı gün veya

(b) daha erken ise, ilgili tarih ile başlayan iki aylık sürenin son günü.

(3) Ev sahibinin bu sürenin (2)(b) paragrafında belirtilen günde veya daha önce size bildirimde bulunmaması halinde tazminat için faiz ödenecektir.

(4) Faiz, bu şartın (2)(b) paragrafında belirtilen günde, o günün sonunda 1998 tarihli Ticari Borçların Geç Ödenmesi (Faiz) Kanununun 6. maddesi uyarınca geçerli olan oran üzerinden işlemeye başlar.

(5) İlgili tarih, bilgi sağlama süresinin son günü ile biten 14 günlük sürenin ilk günüdür.³³

Diğer hususlar

Ev sahibini sözleşme yapmaya teşvik eden yalan beyanın davranış ihlali olarak değerlendirilmesi (F)

33 (1) Ev sahibinin bu sözleşmeyi yapmaya ilgili bir yanlış beyan yoluyla teşvik edilmesi halinde

³¹ 2021 tarihli Kiralık Evler (Değişiklik) (Galler) Kanunu asc. 3 ile değiştirilen Yasa'nın 12. Çizelgesinin 11(1A) paragrafı gereğince. Bu şartın 6. çizelgesinin 27(2) numaralı paragrafının, (2) numaralı alt paragrafı, bilgi sağlama süresi boyunca dönüştürülmüş bir sözleşmeyle ilgili olarak geçerli değildir.

³² "Diğer bedel" bu dönüştürülmüş sözleşme için geçerli olmadığından, diğer bedelin değiştirilmesi burada yer almamaktadır.

- a. bu sözleşmeyi ihlal etmiş olarak muamele göreceksiniz ve
- (b) ev sahibi buna bağlı olarak 43N şartındaki gerekçeyle (sözleşmenin ihlali) zilyetlik talebinde bulunabilir.

(2) İlgili bir yanlış beyan, aşağıdakiler tarafından bilerek veya pervasızca yapılan bir beyandır —

- (a) siz, ya da
- (b) sizin azmettirmenizle hareket eden başka bir kişi.

33 Kanunun 12. Çizelgesinin 13(2) numaralı paragrafının işleyişi gereğince

EK A

Bkz. şart 43P

EMLAK YÖNETİMİ GEREKÇELERİ³⁴

YENİDEN GELİŞTİRME GEREKÇELERİ

Gerekçe A (inşaat işleri)

- 1 Ev sahibinin niyeti, konutun zilyetliğini aldıktan sonra makul bir süre içinde—
 - (a) konutu oluşturan binayı veya binanın bir kısmını yıkmak veya yeniden inşa etmektir veya
 - (b) söz konusu bina veya konutun bir parçası olarak kabul edilen arazi üzerinde çalışma yapmaktır,ve konutun zilyetliğini almadan bunu makul bir şekilde yapamaz.

Gerekçe B (yeniden imar etme planları)

- 2 (1) Bu gerekçe, konutun birinci koşulu veya ikinci koşulu karşılması halinde ortaya çıkar.
 - (2) Birinci koşul, konutun bu Çizelgenin 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 bölümünün böyle bir alanda olması ve ev sahibinin zilyetliği aldıktan sonra makul bir süre içinde bu bölümü plana uygun olarak elden çıkarma niyetinde olması ve bu amaçla konutun zilyetliğini makul bir şekilde talep etmesidir.

ÖZEL KONUT GEREKÇELERİ

Gerekçe C (hayır kurumları)

- 3 (1) Ev sahibi bir hayır kurumudur ve sözleşme sahibinin konutta oturmaya devam etmesi hayır kurumunun amaçları ile çelişecektir.
 - (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 Hayır Kurumları Kanunundaki (c. 25) ile aynı anlama gelmektedir (bkz. o Kanunun 1. maddesi).

³⁴ Bu Ek, Kanunun 8. Çizelgesinin 1. Bölümünde yer alan hükümleri, güvenceli bir sözleşmeyle ilgili olarak uygun görülen değişikliklerle birlikte tekrarlamaktadır.

Gerekçe D (engelliler için uygun konut)

- 4 Konut, sıradan konutlardan önemli ölçüde farklı ve konut tarafından sağlanan türde bir kalacak yere ihtiyaç duyan fiziksel engelli bir kişi tarafından kullanılmaya uygun hale getirilecek şekilde tasarlanan konutlardaki özelliklere sahiptir ve—
- (a) konutta artık böyle bir kişinin yaşamıyordur ve
 - (b) ev sahibi konutun böyle bir kişi tarafından (tek başına ya da bu kişinin aile üyeleriyle birlikte) kullanılmasını talep ediyordur.

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

- 5 (1) Ev sahibi, konutları sadece barındırılması zor olan kişilerin (tek başına veya başkalarıyla birlikte) kullanımına sunan bir konut derneği veya konut vakfı ise ve—
- (a) konutta artık böyle bir kişi yaşamıyordur ya da yerel konut idaresinin sözleşme sahibine güvenli bir sözleşme kapsamında başka bir konutta oturma hakkı teklif etmiştir ve
 - (b) ev sahibi konutun böyle bir kişi tarafından (tek başına ya da bu kişinin aile üyeleriyle birlikte) kullanılmasını talep ediyordur.
- (2) Bir kişinin içinde bulunduğu koşulların (mali koşullar dışında) konut ihtiyacını karşılamasını özellikle zorlaştırması halinde, bu kişinin konuta yerleştirilmesi zordur.

Gerekçe F (özel ihtiyaçları olan kişiler için konut grupları)

- 6 Konut, ev sahibinin özel ihtiyaçları olan kişilerin barınması amacıyla sunduğu bir grup konutun bir parçasını oluşturmaktadır ve—
- (a) bu özel ihtiyaçlara sahip kişilere yardımcı olmak amacıyla konut grubunun yakınında bir sosyal hizmet veya özel tesis sağlanmaktadır,
 - (b) konutta artık bu özel ihtiyaçlara sahip bir kişi yaşamamaktadır ve
 - (c) ev sahibi konutu bu özel ihtiyaçlara sahip bir kişi tarafından (tek başına veya aile üyeleriyle birlikte) kullanılmak üzere talep etmektedir.

KONUTUN GEREĞİNDEN BÜYÜK OLMASI GEREKÇELERİ

Gerekçe G (yedek halef)

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

Gerekçe H (müşterek sözleşme sahipleri)

8 (1) Bu gerekçe, birinci koşul 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) ev sahibinin bir topluluk ev sahibi olduğu durumlarda, kalan sözleşme sahibinin ev sahibinin konut tahsisi kriterlerini karşılamaması (veya kalan sözleşme sahiplerinin karşılamaması).

DİĞER EMLAK YÖNETİMİ SEBEPLERİ

Gerekçe I (diğer emlak yönetimi sebepleri)

9 (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 aşağıdakilerle 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

İşbu yazılı kira sözleşmesi beyanından çıkarılan veya değiştirilen temel ve tamamlayıcı hükümler çizelgesi

1. Tüm temel hükümler dahil edilmiştir.
2. Aksi belirtilmedikçe, aşağıdaki yönetmeliklere yapılan atıflar 2022 tarihli Kiralık Evler (Ek Hükümler) (Galler) Yönetmeliklerine yapılmıştır.
3. Aşağıdaki tamamlayıcı hükümler bu sözleşmeye dahil edilmemiştir.

Düzenleme 24 - Devir

- (1) Paragraf (2)'ye tabi olmak kaydıyla, sözleşme sahibi, ev sahibinin onay vermesi halinde kira sözleşmesini devredebilir.
- (2) Güvenceli sözleşmeler söz konusu olduğunda, (1). paragraf yalnızca Kanunun 73 ila 83. maddeleri (halefiyet) kapsamına girmeyen devirler için geçerlidir.

4. AŞAĞIDAKİ TAMAMLAYICI HÜKÜMLER DEĞİŞTİRİLMİŞTİR.

Düzenleme	Değişiklik (italik olarak)
4. Konutun kullanımı Sözleşme sahibi, ev sahibinin izni olmadan konutta herhangi bir ticaret veya iş yapmamalı veya yapılmasına izin vermemelidir.	Ticaret (S) 28 Ev sahibinin yazılı onayı olmadan konutta herhangi bir ticaret veya iş yapmamalı veya yapılmasına izin vermemelisiniz. <i>Öncelikle ev sahibinin yazılı onayını almadan hizmet reklamı yapmamalı veya satılık mallar sergilememelisiniz. (S)</i>
8. Sözleşme sahibinin kira sözleşmesinin sonundaki yükümlülükleri Sözleşme sahibi, kira sözleşmesinin sonunda konutu boşalttığında, sözleşme sahibinin şunları yapması gerekir— (a) aşağıdakilere ait tüm malları konuttan çıkarmak — (i) sözleşme sahibi veya (ii) konutta kalmaya devam etme hakkına sahip olmayan herhangi bir izinli oturan, (b) ev sahibine ait herhangi bir konutu kiralandığı tarihte	Sözleşme sahiplerinin sözleşme sonundaki yükümlülükleri (S) 43E İşgal sözleşmesinin sonunda konutu boşalttığınızda şunları yapmanız gerekir: (a) size veya konutta kalma hakkı olmayan herhangi bir izinli oturana ait tüm malları konuttan çıkarmak. (b) aksi tarafımızca kabul edilmediği müddetçe ev sahibine ait herhangi bir konutu kiralandığı tarihte

<p>bulunduğu konuma geri getirmek ve (c) sözleşme süresince sözleşme sahibinin veya konutta kalma hakkı olmayan herhangi bir izinli oturanın elinde bulunan ve konuta erişimi sağlayan tüm anahtarları ev sahibine iade etmek.</p>	<p>bulunduğu konuma geri getirmek ve (c) <i>konutu temiz ve düzenli bir durumda ve adil aşınma ve yıpranmaya izin verecek şekilde iyi durumda bırakmak;</i> (d) <i>konuttaki bütün demirbaş ve donanımları bakımlı ve çalışır durumda bırakmak. 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;</i> (e) <i>tüm hizmet tedarikçilerinin bilgilerini sağlamak;</i> (f) sözleşme süresince sizin veya konutta kalma hakkına sahip olmayan herhangi bir izinli oturanın elinde bulunan, <i>ortak bölümler de dahil olmak üzere konuta ve kulübeler ve/veya garajlar gibi müştemilata</i> erişimi sağlayan tüm anahtarları ve <i>uzaktan kumandalı anahtarları</i> ev sahibine iade etmek.</p>
<p>9. Sözleşmenin bitiminden sonraki herhangi bir döneme ilişkin kira veya diğer bedellerin geri ödenmesi</p>	<p>Kira veya diğer bedellerin geri ödenmesi (S) 43F Ev sahibi, bu sözleşmenin sona ermesinden sonra makul bir süre</p>

<p>Ev sahibi, kira 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.</p>	<p>İçinde, bu sözleşmenin sona erdiği tarihten sonraki herhangi bir döneme ilişkin önceden ödenmiş herhangi bir kira veya diğer bedeli size <i>veya Yardım Kuruluşuna (Benefits Agency) (hangisi geçerliyse)</i> geri ödemek zorundadır.</p>
<p>11. Konutun insan yerleşimi için uygun olmadığı dönemler</p> <p>Sözleşme sahibinin, konutun insan yaşamına uygun olmadığı herhangi bir gün veya günün bir kısmı için kira ödemesi gerekmez</p>	<p>Konutun insan yerleşimi için uygun olmadığı dönemler (S)</p> <p>5B Konutun insan yaşamına uygun olmadığı herhangi bir gün veya günün bir kısmı için kira ödemeniz gerekmez <i>ancak ev sahibinin Konutun insan yaşamına uygun olmadığını yazılı olarak kabul etmediği veya mahkeme tarafından aksi yönde bir karar verilmediği sürece kira ödemesini geciktirmemelisiniz.</i></p>
<p>12. Kira veya diğer bedellerin alınması</p> <p>Ev sahibi, sözleşme sahibinin talebinden itibaren 14 gün içinde, kira sözleşmesi kapsamında ödenen kira veya diğer bedellerin yazılı makbuzunu sözleşme sahibine vermelidir.</p>	<p>Kira veya diğer bedellerin alınması (S)</p> <p>5A Ev sahibi, talebinizden itibaren 14 gün içinde, sözleşme kapsamında ödenen kira veya diğer bedellerin* yazılı makbuzunu size vermelidir.</p> <p>(*yazılı sözleşme içerisinde hükmedilen kelimeler çıkarılmıştır)</p>
<p>13. Konutun bakımı</p> <p>Sözleşme sahibi, konutta veya konuttaki demirbaş ve donanımlarda meydana gelen adil aşınma ve yıpranmadan sorumlu değildir ancak—</p> <p>(a) konuta, konuttaki demirbaşlara ve donanımlara veya herhangi bir envanterde listelenen herhangi bir eşyaya uygun şekilde özen göstermelidir,</p> <p>(b) ev sahibinin onayı olmadan konuttan herhangi bir demirbaş eşyayı veya envanterde listelenen herhangi bir eşyayı</p>	<p>Onarım ve Bakım İşleri (S)</p> <p>21 Konutta ya da konut içindeki demirbaş ve donanımlarda meydana gelen adil aşınma ve yıpranmadan sorumlu değilsiniz, ancak şunları yapmak zorundasınız:</p> <p>(a) konuta, konuttaki demirbaşlara ve donanımlara ve herhangi bir envanterde listelenen herhangi bir eşyaya uygun şekilde özen göstermek;</p> <p>(b) konutu makul bir dekoratif düzen içinde tutmak ve</p>

<p>çıkarmamalıdır,</p> <p>(c) konutu makul bir dekoratif düzen içinde tutmalıdır ve</p> <p>(d) konutta sözleşme sahibi, oturmasına izin verilen kimse, konutu ziyaret eden herhangi bir kişi veya konutun yakınında ikamet eden herhangi bir kişi için sağlık ve güvenlik riski oluşturacak herhangi bir şey bulundurmamalıdır.</p>	<p>(c) ev sahibinin yazılı onayı olmadan konuttan herhangi bir demirbaş eşyayı veya envanterde listelenen herhangi bir eşyayı çıkarmamak,</p> <p>(d) <i>herhangi bir yangına dayanıklı kapıyı (dahili veya harici) ev sahibinin yazılı onayı olmadan değiştirmemek, tadil etmemek veya üzerinde herhangi bir çalışma yapmamak;</i></p> <p>(e) konutta sizin, izin verilen herhangi bir oturanın, konutu ziyaret eden herhangi bir kişinin veya konutun yakınında ikamet eden herhangi bir kişinin sağlık ve güvenliğini riske atacak herhangi bir şey bulundurmamak. (S)</p>
<p>14(1) Onarımlar</p> <p>(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.</p>	<p>Onarımların Bildirilmesi (S)</p> <p>23 <i>Konutta ya da ortak bölümlerde meydana gelen ve ev sahibinin sorumluluğunda 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</i> makul olarak mümkün olan en kısa sürede ev sahibine bildirmelisiniz.</p>
<p>16. Acil durumlar: ev sahibinin mülke girme hakkı</p> <p>(1) Ev sahibinin haber vermeksizin konuta girmesini gerektiren acil bir durum söz konusu olduğunda, sözleşme sahibi ev sahibine derhal konuta giriş izni vermelidir.</p> <p>(2) Sözleşme sahibi derhal erişim sağlamazsa, ev sahibi sözleşme</p>	<p>Acil Durumlar (S)</p> <p>25 Ev sahibinin haber vermeksizin konuta girmesini gerektiren acil bir durum söz konusu olduğunda, sözleşme sahibi ev sahibine derhal konuta giriş izni vermelidir.</p> <p>25A Acil bir durumda ev sahibinin haber vermeden konuta girmesi gerekirse ve siz hemen erişim</p>

<p>sahibinin izni olmadan konuta girebilir.</p> <p>(3) Ev sahibinin konuta paragraf (2) uyarınca girmesi halinde, ev sahibi girişten sonra mümkün olan en kısa sürede sözleşme sahibine konuta girdiğini bildirmek için tüm makul çabayı göstermelidir.</p> <p>(4) Paragraf (1)'in amacı doğrultusunda acil durum şunları içerir—</p> <p>(a) konutun veya civarındaki konutların ağır hasar görmesini, daha fazla hasar görmesini veya yıkılmasını önlemek için acil çalışma gerektiren bir durum ve</p> <p>(b) (b)ev sahibi tarafından derhal müdahale edilmediği takdirde sözleşme sahibinin, konutun izin verilen herhangi bir sakininin veya konutun çevresindeki diğer kişilerin sağlık ve güvenliğini muhtemel bir risk altına sokacak bir şey.</p>	<p>sağlamazsanız, <i>makul güç kullanarak</i> izniniz olmadan konuta girebilir.</p> <p>25B Ev sahibi 25A şartına uygun olarak konuta girerse, girdikten sonra mümkün olan en kısa sürede konuta girdiğini size bildirmek için tüm makul çabayı göstermelidir.</p> <p>25C Acil durum şunları içerir:</p> <p>(a) konutun veya civarındaki konutların ağır hasar görmesini, daha fazla hasar görmesini veya yıkılmasını önlemek için acil çalışma gerektiren bir durum ve</p> <p>(b) ev sahibi tarafından 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)</p>
<p>21 Konutun güvenliği</p> <p>(1) Sözleşme sahibi, konutun güvenli olmasını sağlamak için makul adımları atmalıdır.</p> <p>(2) Sözleşme sahibi, konutun dış veya iç kapılarındaki herhangi bir kilidi, bu tür değişikliklerin daha önce mevcut olandan daha az güvenlik sağlamaması koşuluyla değiştirebilir.</p>	<p>Konutun güvenliği (S)</p> <p>27D (1) Konutun güvenli olmasını sağlamak için gerekli önlemleri almalısınız. (S)</p> <p>(2) <i>Aşağıdaki 27D (3) ve 27D (4) numaralı şartlara tabi olmak kaydıyla</i>, konutun dış veya iç kapılarındaki herhangi bir kilidi, bu tür değişikliklerin daha önce mevcut olandan daha az güvenlik sağlamaması koşuluyla değiştirebilirsiniz. (S)</p> <p>(3) <i>Konutun yangına dayanıklı dış veya iç kapılarındaki kilitleri değiştirmemelisiniz (çünkü kapı yangın güvenliği amacı</i></p>

	<p><i>taşımaktadır ve bir değişiklik yangın durumunda etkililiğini olumsuz yönde etkileyebilir). Herhangi bir dış kapının veya iç kapının yangına dayanıklı bir kapı olup olmadığı konusunda şüpheniz varsa, herhangi bir değişiklik yapmadan önce ev sahibiyle iletişime geçmek zorundasınız. (A)</i></p> <p><i>(4) Konut bir yaşlılar evi programı kapsamındaysa, ortak veya ana anahtar sisteminde herhangi bir değişiklik yapmamalısınız. (A)</i></p>
--	---

Yönetmelik 22 - Konutun onarımı

İlgili hüküm, 14(1) sayılı Yönetmeliğe atıfta bulunmak yerine, eşdeğer ek süre kapsamındaki bildirimde atıfta bulunmaktadır.

EK C – KONUTA AİT 2023/24 DÖNEMİ HİZMET ÜCRETLERİNİN AYRINTILI LİSTESİ

EK D

Açıklayıcı bölüm - halefiyet

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 kira sözleşmesi kapsamında kiralamışsa 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 kiraladığı alt sözleşmenin sizin ölümünüzden önce sona ermesi halinde bu kişi kapsam dışı bırakılmaz.

Güvenceli kiracılığın 1 Aralık 2022 tarihinde bu dönüştürülmüş güvenceli sözleşmeye dönüştürülmesinden önce bir halefiyet meydana gelmişse, öncelikli halefiyet statüsüne veya yedek halefiyet statüsüne sahip olabilirsiniz. Bu durum, dönüştürülen bu güvenli sözleşme için başka bir halefiyetin gerçekleşip gerçekleşmeyeceğini etkileyebilir.