

İsviçre’de yaşamak

Ev kiralama hakkında
gerekli bilgiler



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Office fédéral du logement OFL
Ufficio federale delle abitazioni UFAB

İsviçre’de ikamet

İçindekiler

Rol dağılımı	5
Kim ne yapıyor?	
Bir daire bulmak	7
Nerede aranmalı?	
Bir daire kiralamak	9
Başvuru ve daire teslimi	
İkamet	13
Birlikte yaşamak ve hasar durumunda yapılacaklar	
Sonlandırma ve taşınma	17
İzlenecek yöntem?	
Zorluklarda	19
Bilgi ve danışmanlık	
Bilinmesinde yarar olan şeyler	21
Günlük yaşam için ipuçları	
Daha fazla bilgi	22
Sol	



Ev kiralama hakkında gerekli bilgiler

İsviçre’de çoğu insan kiralık dairelerde yaşıyor. Daha doğrusu: Nüfusun neredeyse yüzde 60’ı kiralık dairede yaşıyor. Daire kiralamanın şartları kanunda ve kira sözleşmesinde düzenlenmiştir. Ancak sözleşmelerdeki yasa ve koşulların anlaşılması her zaman kolay değildir. Bu bilgi sayfası en önemli noktaları açıklar ve herhangi bir sorunuz olursa kimin yardımcı olabileceğini gösterir. Ek bir bilgi kaynağı www.ch.ch web sitesidir (anahtar kelimeler: ikamet, kira).



Rol dağılımı

- **Ev sahibi dairenin sahibidir.** Dairede kendisi yaşamıyor, ancak bir ücret karşılığında başkalarının kullanmasına izin veriyor.
- **Kiracı** evi satın almaz, sadece belirli bir süreliğine kiralar ve orada oturur. Bunun için bir kira bedeli öder. Bunun genellikle aylık olarak peşin ödenmesi gerekir.
- Bir ev sahibi, kiracılarla ilgili her şeyi halletmesi için bir **mülk yönetim şirketi** görevlendirmiş olabilir. Bu durumda, mülk yönetimi kiracılar için irtibat noktasıdır.
- Özellikle büyük evlerde veya apartman bloklarında **kapıcılar** vardır. Küçük onarımlardan ve binanın güvenliğinden ve bakımından sorumludurlar. Ayrıca kiracılardan gelen soruları da yanıtlıyorlar.

Özellikle kentsel alanlarda **konut kooperatiflerine** ait daireler bulunmaktadır. Bu daireleri kiralayabilmek için genellikle bu kooperatiflere üye olmak gerekir. Üyelik genellikle bir mali harcama ile ilişkilendirilir. Konut kooperatiflerinin üyelerinin bazı avantajları vardır: Yaşamla ilgili pek çok konuda söz sahibi olabiliyor ve karar alabiliyorlar ve özel haklara sahipler. Sizin de belli sorumluluklarınız var.



Bir daire bulmak

Bir daire bulmak, konuma ve bütçeye bağlı olarak zor veya kolay olabilir. Bir şehirdeki ya da büyük şehirlerdeki dairelerin kiralari genellikle merkezlerin dışındaki ve kırsal bölgelerdeki kiralardan çok daha yüksektir. **Başarılı bir arama kesinlikle biraz sabır gerektirir.** Aşağıdaki yardımcı araçlar veya irtibat noktaları mevcuttur:

- **İnternet:** Burada, istenen kriterlere göre bir arama aboneliğinin ayarlanabileceği çeşitli arama platformları bulacaksınız.
- **Yerel ve bölgesel gazeteler ve ücretsiz ilanlar:** Ayrıca daire reklamlarını da listeliyorlar.
- **Mülk yönetimi ve konut kooperatifleri:** Konut kooperatiflerinin özel koşulları ve genellikle daha uzun bir bekleme listesi vardır.

- **Belediye veya şehir yetkilileri ile dernekler ve kuruluşlar:** Bütçeniz çok kısıtlıysa veya genel olarak uygun bir daire bulmakta zorlanıyorsanız bu ofislerle de iletişime geçebilirsiniz.

Bir daire kiralamak

Bir daire tutmak isteyen kişi önce bir başvuru formu doldurur. Diğer şeylerin yanı sıra, aşağıdakiler belirtilmelidir:

- Meslek/faaliyet
- Aylık gelir
- Çocuk sayısı
- Vatandaşlık veya oturma veya yerleşim izni
- İşveren

Evcil hayvanınız varsa, ev sahibinin evcil hayvana izin verip vermediğini önceden sormalısınız.

Genellikle borç tahsilat kayıt özeti gerekir. Bu, kiracının faturalarını ödeyebileceğinin ve borcu olmadığını kanıttır. Özel iki şekilde sipariş edilebilir.

- **İnternet üzerinden:** Örneğin, [postanede](#) > Borç tahsilat kayıt özeti
- Kişisel: İkamet ettiğiniz kantondaki borç tahsilat bürosunun veznesinden. [www.ch.ch](#) > adresindeki liste > Borç tahsilat kayıt özeti.

Öte yandan, bir daire aramakla bağlantılı olarak – örneğin bir daire rezerve etmek veya başvurunun geri çekilmesi nedeniyle – hiçbir ücret alınamaz. **Bu, kayıt formunda böyle bir ücret ödenmesi gerekiyorsa da geçerlidir.**

Ev sahipleri, mülklerindeki kiracıların kimlerden oluşacağına kendileri karar verebilirler. O bu nedenle kira sözleşmesi akdederken başvuranlar arasından seçim yapabilir. Bununla birlikte, anayasal eşit muamele hakkı nedeniyle, herhangi bir ayrımcı seçim kriteri uygulamayabilir. Yine de ayrımcılığa maruz kalan kişiler, kanton entegrasyon programları (KIP) çerçevesinde bir danışmanlık hizmetinden yararlanma fırsatına sahiptir:

www.kip-pic.ch/de



Kira sözleşmesinin imzalanması

Ev sahibi ile kiracılar arasında bir kira sözleşmesi yapılır. Çoğu durumda, bir kira sözleşmesi genel hüküm ve koşulları ve bina kurallarını da içerir. Kiracı imzalamakla sözleşmeye uymayı taahhüt eder. Sözleşmedeki bütün maddelerin tam olarak anlaşılması ve anlaşılmayan madde varsa, imzalamadan önce sorulması önemlidir. Birçok belediyede zor formülasyonların açıklığa kavuşturulmasına yardımcı olabilecek irtibat noktaları bulunmaktadır (Schreibstube Bern, Fairwil Wil – ayrıca «Zorluk durumunda» bölümüne bakınız).

Bazı kantonlarda ev sahibinin kiracıya, çok yüksek ilk kiraya karşı kendisini nasıl savunacağını bildiren bir form da eklemesi gerekir. www.bwo.admin.ch > Kiracılık hukuku > Kiracılık hukuku > Belgelere gelene kadar aşağı gidin > Form yükümlülüğü – Belgeler

Depozito ödemek

Bir kira sözleşmesi imzalayan herkes genellikle teminat olarak sabit bir miktar ödemek zorundadır. Buna depozito veya belirli bölgelerde teminat adı verilir. **Bu tutar en fazla üç aylık kiradır ve kira depozito hesabı olarak adlandırılan özel bir banka hesabına ödenir.** Bu hesap kiracıların adıdır. Depozito, ev sahibi için teminat görevi görür. Taşındıktan sonra kiracı depozitoyu faiziyle birlikte geri alır.

Konut kooperatiflerinde kiracılar normalde depozito ödemez, hisse senedi satın alırlar.

Eve taşınma

Kiracının temiz ve kullanılabilir bir daireye taşınma hakkı vardır. Daire teslimi yeni daireye taşınmadan önce gerçekleşir. Ev sahibi ve kiracı birlikte dairenin durumunu kontrol eder ve kusurları yazılı olarak bir protokole kaydeder. Bu aynı zamanda aşağıdakiler gibi küçük hasarlar için de geçerlidir: Arızalı bir priz veya hasarlı bir banyo aynası.

Önemli: Kiracı önceki kiracıdan mobilya gibi eşyalar devralmışsa, taşınırken bunları masrafları kendisine ait olmak üzere çıkarmak veya tasfiye etmek zorundadır.

Kira ve ek giderlerin ödenmesi

Esas olarak kiracı her ay bir sonraki ayın kirasını peşin olarak öder. Çoğu durumda ayrıca ek giderleri de öder. Bunlara ısınma, sıcak su veya kablolu televizyon maliyetleri dahildir. Ev sahibi ek giderleri farklı şekilde hesaplayabilir.

Eğer «hesaben» faturalandırılıyorlarsa (yani peşinat olarak) ev sahibi yılda en az bir kez ayrıntılı bir beyanda bulunmalıdır. Kiracı ek bir meblağ ödemek zorunda kalabilir. Ancak parayı geri alması da mümkündür. Ek giderlerin faturası her zaman dikkatlice kontrol edilmelidir.

Ev sahibi kirayı artırmak istiyorsa, bunun resmi bir form kullanılarak yapılması gerekir. Kira artışı, örneğin bir tadilatın sonra veya ipotek referans oranının yükselmesi durumunda gerçekleşebilir. Kira artışının haksız olduğunu düşünen herkesin uzlaştırma kuruluna yazılı olarak itiraz etmek için 30 günü vardır (bkz. «Zorluklarda» bölümü). Uzlaştırma kurulu, kiracılar ve ev sahipleri arasında kiracılıkla ilgili anlaşmazlıklar ortaya çıktığında irtibat noktasıdır.

Ancak kiracının kira indirimi talebinde bulunabileceği sebepler de vardır.

Örneğin, ipotek referans faiz oranı düşmüşse durum böyledir. Diğer bir sebep ise bakım çalışmalarıdır. Dairenin kullanımı kısıtlıysa veya hiç mümkün değilse, geçici bir kira indirimi için başvurulabilir.

Devlet desteği ile yapılan dairelerin kira düzenlemelerinde özel kurallar geçerlidir.

İkamet



Yıllar boyunca bir apartman dairesinde belirli bir miktar aşınma ve yıpranma normal olsa bile, kiracılar genellikle mobilyalara, daireye ve eve özen göstermelidir. Çamaşır makinesi, kurutma makinesi, vantilatör, ısıtma vb. cihazlar ve sistemler hakkında herhangi bir sorunuz varsa, en iyisi doğrudan kapıcı veya ev sahibi ile iletişime geçmektir.

Dairede bir şeyi değiştirmek istiyorsanız, önce ev sahibinin yazılı iznine ihtiyacınız var. Bu tür değişiklikler örneğin badana, halı değişikliği, çamaşır makinesi montajı, vb. olabilir.

Kiracı evlenir veya boşanırsa veya daireye başka kişiler taşınmak isterse ev sahibine haber verilmelidir.

Birlikte yaşamak

Birlikte uyumlu bir şekilde yaşamak için farklı kiracıların birbirlerine saygı göstermesi ve belirli kurallara uyması önemlidir. **Kural olarak gece istirahati saat 22:00'den sabah 7:00'ye kadar, öğlen istirahati ise saat 12:00'den 13:00'e kadar sürer. Bu süreler içinde:**

- TV ve müzik cihazlarını oda sesine ayarlayın
- Gürültülü faaliyetlerde bulunmayın

Ayrıca Pazar ve tatil günlerinde de gürültüden kaçınılmalıdır. Kutlamalar önceden komşulara duyurulmalıdır. Giriş, merdivenler, çamaşırhane, park yeri vb gibi yerler, bütün kiracılar içindir. Bu ortak kullanım alanlarına kişisel eşyaların koyulmaması ve temizliğine dikkat edilmesi önemlidir. Çoğu apartmanlarda çamaşırhaneyi kimin ne zaman kullanacağı ayrıca düzenlenmektedir. Bu ya kira sözleşmesinde ya da çamaşırhanenin kendisinde yer alır.

Köpek ya da kedi gibi evcil hayvanlar bulundurulmasına her apartmanda izin verilmemektedir. **Bir evcil hayvanla birlikte bir daireye taşınmak veya bir daireye evcil hayvan almak istiyorsanız, ev sahibiyle buna izin verilip verilmediğini ve hangi koşullar altında izin verildiğini netleştirmeniz çok önemlidir.**

Çoğu apartmanda merdivenlerde, asansörde ya da ortak alanlarda sigara içilmesi yasaktır. Ayrıca sadece sigara kullanmayanların kiralamasına izin verilen evler de vardır.

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

Bir şey bozulduğunda

Basit onarımları ya da küçük temizlikleri kiracının üstlenmesi, masrafını da kendisinin ödemesi gerekir. Bu, aspiratör filtresinin değiştirilmesi, bir fırın tepsisinin veya duş hortumunun değiştirilmesi gibi onarımları kapsar.

Büyük bir hasar olması durumunda, kapıcı veya ev sahibi derhal bilgilendirilmelidir. Hiçbir şey yapmazlarsa, kiracı hasarı yazılı olarak ve tercihen taahhütlü yazı ile bildirmelidir.

Kiracı hasara kendisi neden olmuşsa, masrafların en azından bir kısmını üstlenmelidir. Kendisi bundan sorumlu değilse, masraflar ev sahibi tarafından karşılanacaktır.



Sonlandırma ve taşınma

Kira sözleşmesi hem kiracı hem de ev sahibi tarafından feshedilebilir. Uyulması gereken tarihler ve süreler sözleşmede yazılıdır.

Sözleşmeyi kiracı feshediyorsa, bunu yazılı olarak ve en iyisi taahhütlü yazı ile bildirmelidir. Evli çiftler söz konusu olduğunda, bir fesih yalnızca her iki eşin de fesih mektubunu imzalaması halinde geçerlidir.

Daireyi kararlaştırılan sürenin dışında, yani sözleşmede kararlaştırılardan farklı bir zamanda bırakmak isterseniz, kira sözleşmesini devralmak isteyen yeni bir kiracı önerebilirsiniz. Ev sahibinin, adayların sözleşmeyi devralma koşullarını karşılayıp karşılamadığını kontrol etmek için yaklaşık bir ayı vardır. Yeni kiracının uygun bulunmaması halinde kiracı kira bedelini sözleşmede belirtilmiş olan süreye kadar ödemek zorundadır.

Sözleşmeyi ev sahibi feshediyorsa, bunu resmi bir form ile bildirmelidir. Evli çiftler söz konusu olduğunda, eşlerin her birine ayrı bir zarf içinde bir form verilir. Fesih ihbarı alan kişi, 30 gün içinde uzlaştırma kuruluna yazılı itirazda bulunabilir.

Evden taşınma

Boşaltma sırasında kiracı evi temiz olarak teslim eder. İnternette bu son temizlik için kontrol listeleri bulunmaktadır. Bazen bazı şeylerin yenilenmesi gerekir. Herhangi bir sorunuz varsa, kapıcı veya ev sahibi ile mümkün olduğunca erken iletişime geçmeniz tavsiye edilir.

Daireyi teslim ederken, ev sahibi ve kiracı dairenin durumunu birlikte kontrol eder ve kusurları bir tutanakla yazılı olarak kaydeder. Bu aynı zamanda küçük hasarlar için de geçerlidir. Gerekirse, hangi onarımların masraflarını kimin karşılayacağı birlikte kararlaştırılır.

Kiracı dernekleri, kiracıların hangi hasarlar için ödeme yapması gerektiği konusunda bilgi sağlar. Kiracının her bir noktayı net bir şekilde anlaması önemlidir. Çünkü imzası ile her türlü masrafı kabul ettiğini ve ödeyeceğini teyit eder.





Buna ek olarak, İsviçre genelinde çeşitli devlet ve özel danışmanlık merkezleri veya «yazı odaları» bulunmaktadır. Bunlar size örneğin ev aramada, mektup yazmada, tercümana ihtiyaç duymanız halinde ya da komşular arasındaki sorunlarda yardımcı olmaktadır.

Waadt: www.relais.ch

Kiracı maddi sıkıntıya girerse, derhal ev sahibi ve belediyenin sosyal yetkilileri ile iletişime geçmelidir. Kirayı geç ödeyen veya hiç ödemeyenler, bir hatırlatma süresinden sonra feshedilebilir. Çoğu konut kooperatifleri, kiracıları için kendi sosyal danışma merkezlerine sahiptir.

Bilinmesinde yarar olan şeyler



- **Kiracılıkla ilgili evrak ve belgeler her zaman saklanmalıdır.** Bu hem kiracının ev sahibinden aldığı hem de ev sahibine gönderdiği belgeler için geçerlidir. Bunlar, örneğin, kira sözleşmesi, kira artışları veya düşüşleri durumunda belgeler, taşınma protokolü veya ek gider beyanlarıdır.
- Çoğu belediyede atıklar haftada bir ya da iki kez toplanmaktadır. Çöp torbalarının özel olarak işaretlenmiş toplama konteynerlerine atılması gereken belediyeler de vardır. **Çöplerin atılması için, genellikle yerel marketlerden satın alınabilen özel, ücretli çöp torbaları veya çöp jetonları kullanılmalıdır.** Atık kağıt, atık cam, metal, kompost, PET şişeler vb. ayrı olarak toplanır veya merkezi toplama noktalarında bertaraf edilir. Belediyeden bilgi alınabilir.
- Doğru şekilde havalandırır ve ısıtırsanız, enerji ve ısıtma maliyetlerinden tasarruf edersiniz. Kapıcı veya ev sahibi ile belediye veya kanton bu konuda ipuçları verebilir.
- İsviçre’de acil durum telefon numaraları: **117 polis, 118 itfaiye, 144 Tıbbi.**
- Ev sigortası ve sorumluluk sigortası yaptırmanız şiddetle tavsiye edilir. Hatta bazı kira sözleşmelerinde bu sigortanın yaptırılması bir koşul olarak yer almaktadır. Bu sigortalar belirli hasarları karşılamaktadır. Örneğin: taşan bir küvet döşemeye zarar vermişse ya da lavabolarda çatlaklar oluşmuşsa.

Daha fazla bilgi

www.ch.ch

www.bwo.admin.ch

www.bwo.admin.ch > Nasıl yaşıyoruz >
Bilgi sayfası «İsviçre’de ikamet» >
[Danışmanlık ve ipuçları](#)

www.edi.admin.ch > Irkçılıkla mücadele
için uzman ofisi > Hukuk ve danışmanlık >
[İletişim ve danışma merkezleri](#)

www.bwo.admin.ch > BWO Konut
Piyasası > Çalışmalar ve yayınlar
«Konut pazarı» > [İsviçre konut
piyasasında etnik ayrımcılık](#)

Künye

Yayımcı

Federal Konut Ofisi BWO

Düzen/Çizimler: [Les graphistes.ch](http://Lesgraphistes.ch)

Ortak kuruluşlar Eğitimli
kapıcılar profesyonel derneği
www.bvah.ch

Federal Göç Komisyonu FKM
www.ekm.admin.ch

Fédération romande immobilière FRI
www.fri.ch

Ev Sahipleri Derneği İsviçre
(HEV İsviçre)
www.hev-schweiz.ch

Casafair www.casafair.ch

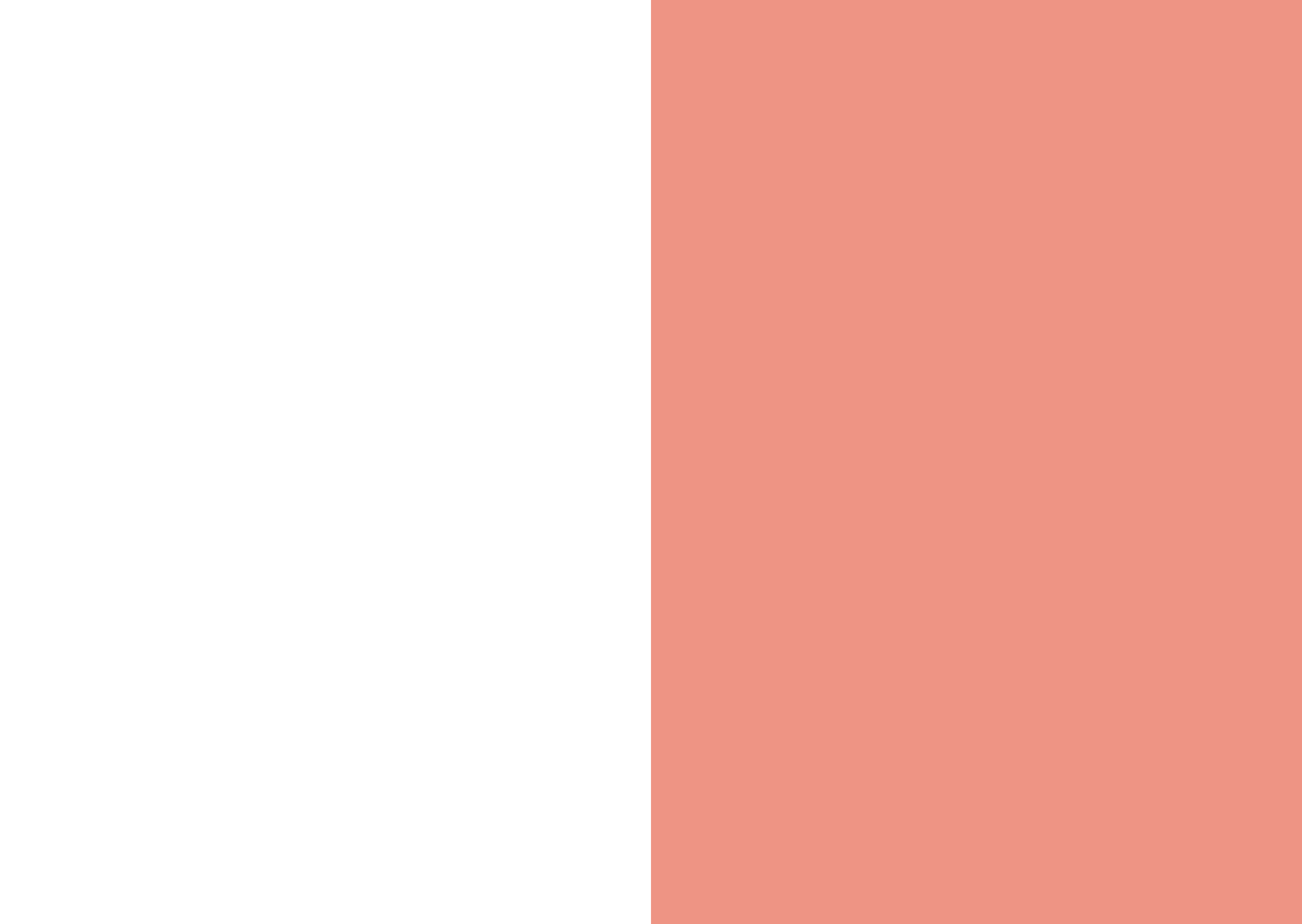
İsviçre kapıcılar profesyonel
derneği SFH www.sfh.ch

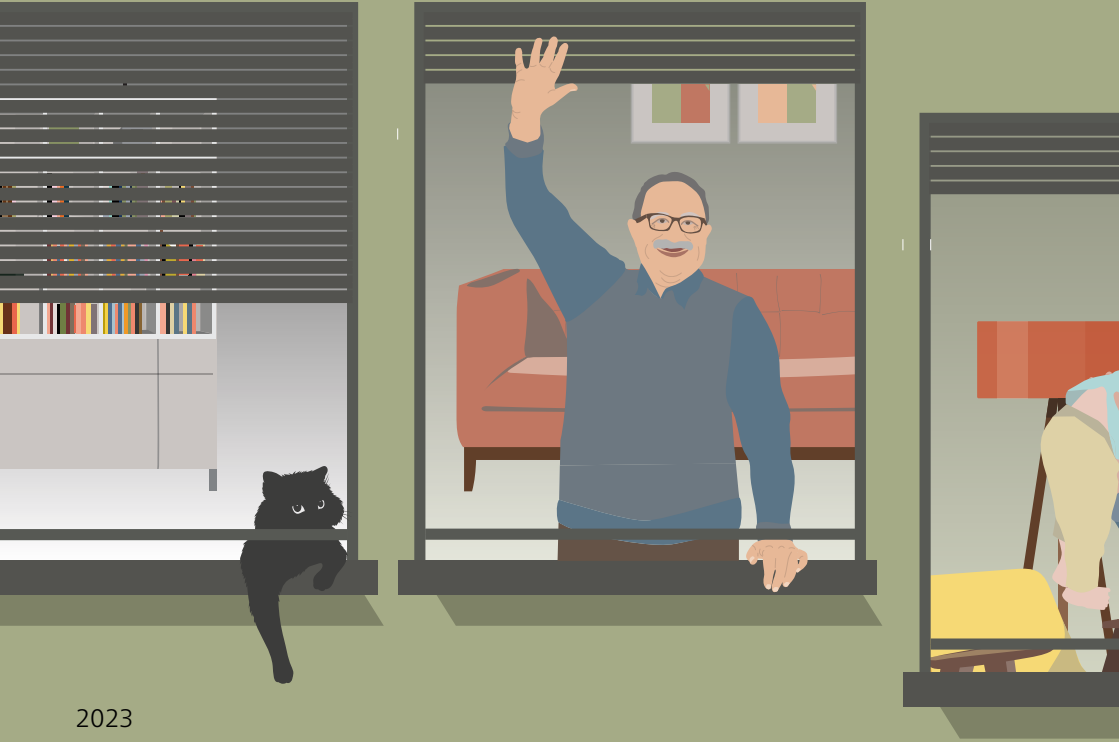
Kiracılar Derneği İsviçre
www.mieterverband.ch

Gayrimenkul endüstrisinin İsviçre
derneği SVIT İsviçre
www.svit.ch

Union suisse des professionnels
de l’immobilier (USPI Suisse)
www.uspi-suisse.ch

İsviçre Konut Kooperatifleri, Kar Amacı
Gütmeyen Konut Geliştiricileri Derneği
www.wbg-schweiz.ch





2023

Çeşitli dillerde mevcuttur ürün
no. 725.037.tur

Referans adresi ve indirmeler:
www.bundespublikationen.admin.ch