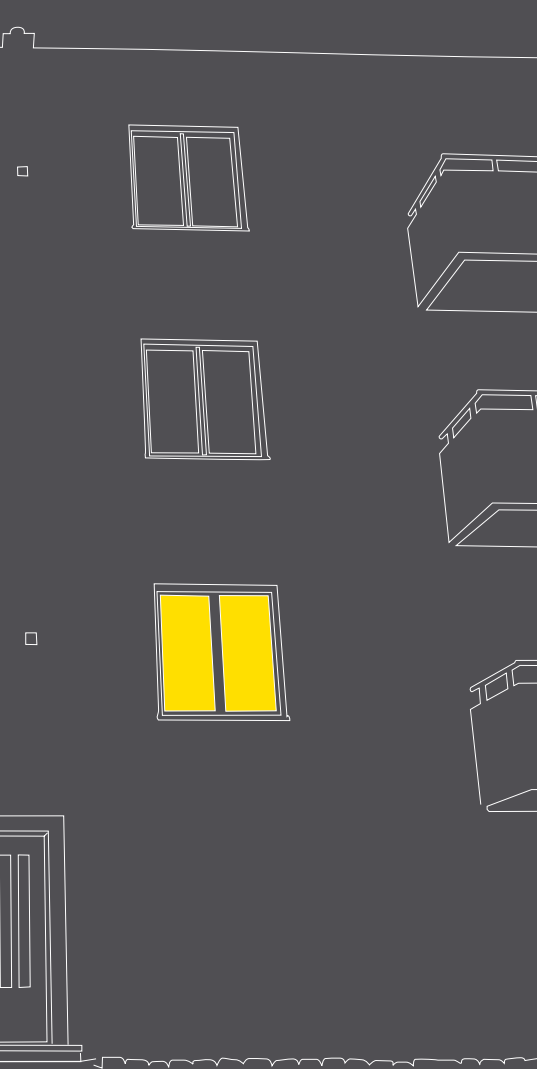


BILDABOSTAD

Kiralık konuttan süresiz oturma hakkı (Bostadsrätt) konuta



Kendi evin - kendi seçimin



Bir çok kişi, içinde oturduğu evin sahibi olmak ister – ancak herkes değil. Seçme hakkına sahip olabilmek için, hem kiralık hem de süresiz oturma haklı konutların (Bostadsrätt) olması önemli. Bugün Stockholm`ün bir çok semti bu seçme özgürlüğünden yoksun. Stockholm`ün tüm semtlerini daha çekici kılmamanın ve hem kiralık hem süresiz oturma haklı konut (Bostadsrätt) biçimlerini birarada oluşturmanın koşulu, şehrin dış semtlerini tekrar yapılandırma ile mümkündür.

Liljeholm ve Årsta dışında, Stockholm'ün dış semtlerinde oturan sizler, kirada oturma veya süresiz oturma haklı konut sahibi olma konusunda seçme ve karar alma olanağına sahipsiniz.

Karar verebilmek için, gerekli bilgiye sahip olmak önemli bir unsurdur. Bu broşürde iki değişik konut formu arasındaki farklar, bir konutu satın alıp, yeni bir konut şekline dönüştürmek için yapılması gerekenler, süresiz oturma haklı konutta yaşamının gerektirdikleri ve ekonominizi nasıl etkileyeceği anlatılmaktadır.

Dairenizde bugün olduğu gibi kirada oturmaya devam edebilirsiniz

Oturduğunuz dairede kiracı olarak kalmak isterseniz elbette kirada oturmaya devam edebilirsiniz – içinde oturduğunuz apartman tekrar yapılandırılıp süresiz oturma haklı konutlara dönüştürülse bile. Aradaki tek önemli fark artık yeni evsahibiniz, daire sahiplerinin kurmuş olduğu dernek (bostadsrättsförening) olacak, ama haklarınız daha önce olduğu gibi kiracı yasaları (hyreslagstifningen) tarafından belirlenecektir. Eğer herhangi bir nedenle hoşnut olmazsanız bugün olduğu gibi kiracılar derneğinden (Hyresgästförening) yardım isteyebilirsiniz.

KİRALIK KONUTLARI SÜRESİZ OTURMA HAKLI KONUTLARA (BOSTADSRÄTTER) DÖNÜŞTÜRMEİNİN SAĞLAYACAĞI İMKANLAR

Güven içinde oturmak için yapılan bir yatırım...

Bir apartmanı satın almak ve tekrar yapılandırılarak süresiz oturma haklı dairelere dönüştürmek, hem sizin hemde komşularınızın, konut çevresindeki güvenliğini arttıracaktır. Deneyimler, tekrar yapılandırma sonrasında konut sahiplerinin, konut ve çevresi ile ilgili, daha sorumlu davrandıklarını gösteriyor. Konut sahipleri derneğinin (Bostadsrättsförening) üyeleri, konutun ortak alanlarının bakım ve onarımının ne zaman ve nasıl yapılacağına dair kararları hepberaber alır ve uygular.

... gelecekte ki ekonominiz...

Tekrar yapılandırma ile oluşturulan süresiz oturma haklı konutların fiyatları normalde piyasa fi-

yatlarından daha düşük olmaktadır. Bunun nedeni, konutun her bir daire değeri üzerinden değil, tüm apartman değeri üzerinden satılmasıdır. Bu şekilde her dairenin tek tek piyasa değeri ile karşılaştırıldığında, daha düşük bir değer üzerinden satın alınmış olur. Bütün bunlar göz önüne alındığında, kirada oturduğunuz konutu satın alıp süresiz oturma haklı konutlara dönüştürmek gelecek için iyi bir yatırım olabilir.

... ve gelecekte ki yaşamınız...

Konut sahibi olarak, oturma giderlerinizi ve konutunuzun değer artışıını etkileyebilme olanağına sahipsiniz. Bir konutu onarıp daha iyi bir hale getirmek aynı zamanda konutun değerinin de artmasını sağlar. Taşınmak istediğiniz zaman bu olası değer artışı nedeni ile elde edeceğiniz kazancı, gelecekteki konutunuza yatırabilirsiniz.

Seçme özgürlüğünde artış

Tekrar yapılandırma ve yeni konutların inşası, hem kiralık hem de süresiz oturma haklı konutların bulunduğu karışık oturma şekillerinin Stockholm'ün dış semtlerinde artışına neden olacaktır. Bir semtte değişik oturma şekillerinin olması, sadece seçme özgürlüğünün artmasına neden olmakla kalmaz, aynı zaman-

da değişik kùltùrlerden, değişik geçmişe sahip ve yaőamın değişik safhalarındaki insanların bir araya gelmesi için de zemin hazırlamıő olur.

Konut firmaları parayı böyle kullanacaklar

Kaç kiraralık konutun kamu yararına (allmännytan) satılıp tekrar süresiz oturma haklı konutlar olarak yapılandırılacağı, konutlarda oturanlar tarafından yönlendirilecek. Stockholm’deki belediyeyle ait konut firmaları, şehrin sakinlerine ait olduğundan, kiralık konutların satılması halinde elde edilecek kapitalde herkesin yararına kullanılacaktır.

Belediyeyle ait konut firmaları satılardan elde ettikleri parayı, daha eski konutların onarılıp tekrar donatılması ve Stockholm’de daha fazla kişiye yaşama olanağı tanımak için, yeni kiralık konutların inőaasında kullanılmaktadır.

KİRALIK KONUTLARLA, SÜRESİZ OTURMA HAKLI KONUTLAR (BOSTADSRÄTTER) ARASINDAKİ FARKLAR

SÜRESİZ OTURMA HAKLI KONUTTA YAŞAMAK

Süresiz oturma haklı konuta sahip olduğunuzda, sahip olduğunuz konutun derneğine de üye olmuş olursunuz. Bu da, siz ve komşularınızın o apartmanın sahibi olduğunuz anlamına gelir. Böylece apartmanın ne şekilde donatılıp, temizliğinin nasıl yapılacağı ve ortak alanların nasıl kullanılacağı konusunda alınacak kararları etkileyebilirsiniz.

Artan özgürlüğünüz ve kendi sorumluluklarınız

Derneğinizin yönetim kurulu aracılığı ile, tüm apartmanın sorumluluğunu komşularınızla bölüşürken, kendi dairenizi nasıl onaracağınıza ve donatacağınıza kendiniz karar verebilirsiniz.

niz. Süresiz oturma haklı konuta sahip olmak özgürlüklerinizin de artması anlamına gelmekle birlikte, beraberinde birtakım sorumluluklar da getirmektedir.

Apartmentın bakım ve yönetim giderleri, tüm üyelerin yani, apartman sakinlerinin aidatları ile karşılanır. Bir süresiz oturma haklı konut derneğı kazanç sağlama hakkına sahip olmadığı için, bütçe fazlası olduğu takdirde fazla olan miktar, ya aidatların düşürülmesi ya da konutun ortak yaşam alanlarının daha iyi hale getirilmesine harcanır.

Değer artışı ve oturma giderleri

Süresiz oturma haklı konut bir değere sahiptir, satılabilir, miras olarak bırakılabilir, ipotek ve hibe edilebilir. Bu nedenle süresiz oturma haklı konut sahibi olduğunuzda konutun piyasa değerinin artışından da dolaylı olarak pay almış olursunuz. Fiyatlar yükselebileceğı gibi düşebilir de. Ancak uzun vadede bakıldığında, Stockholm’de süresiz oturma haklı konuta sahip olmak her zaman iyi bir yatırım olmuştur.

Aylık oturma giderinizi, konut derneğine ödeyeceğiniz aidatlarınızı, konutunuzun değerini ödeyebilmek için bankadan almış olduğunuz

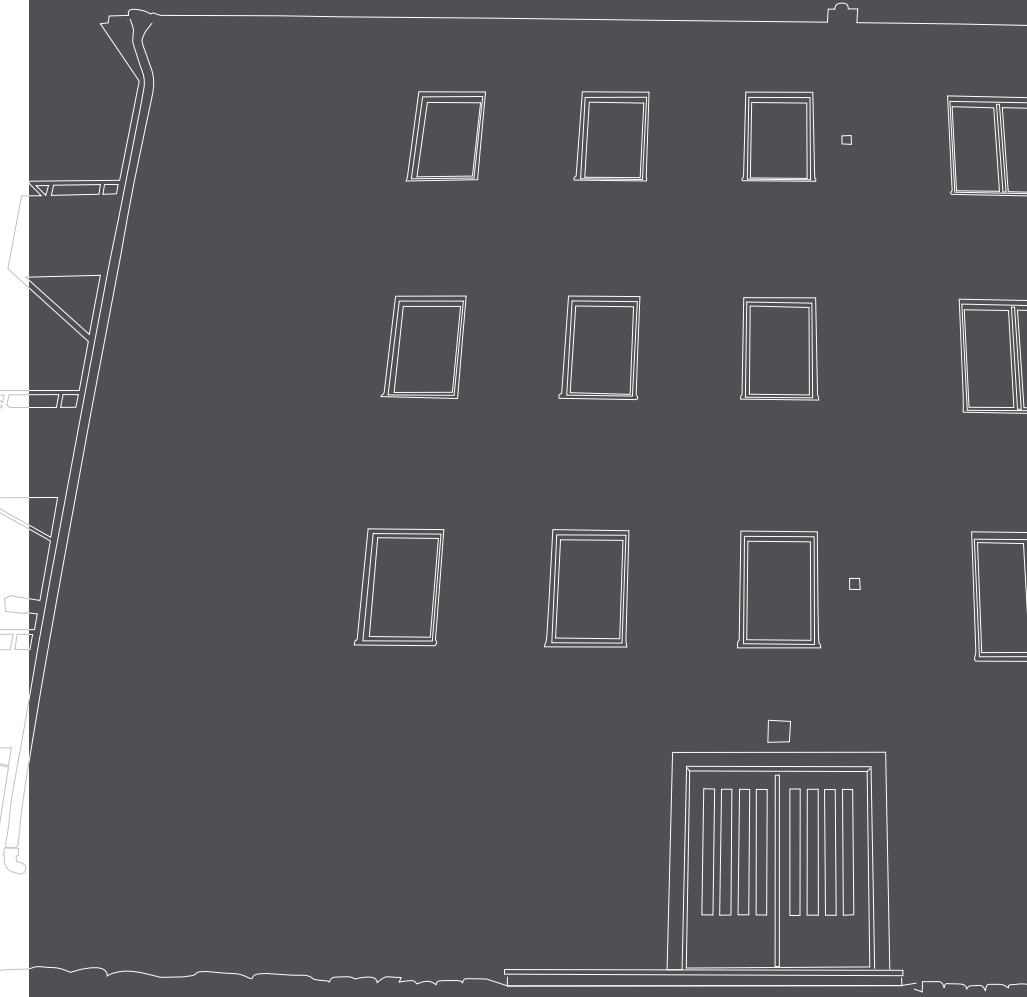
kredinin aylık faiz tutarı ve borcunuzu amorte etmiş olduğunuz aylık miktar oluşturur.

KİRADA YAŞAMAK

Kiralık bir evde yaşıyorsanız dairenizin ve binanın ne zaman onarılacağına ev sahibiniz karar verir. Siz giderlerin bir bölümünü kira olarak ödersiniz. Evinizde herhangi bir değişiklik yapıp yapamayacağımıza yada ne gibi bir değişiklik yapacağınıza evsahibiniz karar verir. Öte yandan üstlenmiş olduğunuz sorumluluklar da, süresiz oturma haklı bir evde üstleneceğiniz sorumluluklardan daha azdır.

Kolay ve daha az etkileme hakkı

Kirada büyük artışlar ancak evsahibi evde kapsamlı bir onarım yaptığı zaman meydana geleceği için, oturma giderlerinizin aylık tutarını tahmin etmek daha kolaydır. Çoğunlukla kiralık evinizi eğer ev sahibide onaylarsa, başka bir kiralık evle değiştirme hakkına sahipsiniz. Kamu yararına bir kiracı olarak konutların kendi sakinleri arasında oluşturulan ev sırasına katılma hakkına da sahipsiniz.



İsterseniz kiralama devam edin

İçinde oturduğunuz konutu komşularınızla beraber satın alıp süresiz oturma haklı konutlara dönüştürmek size tanınan bir olanaktır - zorunluluk değil. Herkes kiracı olarak kalıp kalmamak konusunda ki kararı kendi verir. Komşularınız konutları satın almayı seçseler bile siz her zaman, kiracı olarak oturmaya devam edebilirsiniz.

KİRALIK BİR KONUTU TEKRAR YAPILANDIRILARAK SÜRESİZ OTURMA HAKLI KONUTA (BOSTADRÄTT) DÖNÜŞTÜRMEK NE KADARA ÇIKAR?

Sadece zenginler için değil

Bir çok kişi sadece ekonomik durumu iyi olanların kiralık konutları satın alıp, süresiz oturma haklı konuta dönüştürebileceği kanısındadır. Halbuki bu yanlış bir kanıdır. Bugün dış semtlerde oturan kiracıların büyük bir bölümünün ekonomik durumu bu geçişe elverecek kadar iyidir.

Yeniden yapılandırma ile satın alınan bir dairenin fiyatı, açık piyasada satılan benzer bir daireden daha düşük olduğu için, ender olarak bir peşinat yatırmayı gerektirir.

Bağımsız olarak değer biçme

Kiralık daireler, kurulan süresiz oturma haklı konut derneği tarafından satın alınırken fiyat, evsahibi tarafından tutulan bağımsız bir değer biçme firması tarafından belirlenir. Değerlendirmede bir çok şeyin yanı sıra binanın durumu, yakın gelecekte onarım gerektirip gerektirmediği ve semti göz önünde tutulur.

Aidat + faiz = oturma gideri

Süresiz oturma haklı konutta oturma giderlerini, dairenin değerini ödemek için almış olduğunuz banka kredisinin faizi ile, kurmuş olduğunuz konut derneğine ödenen ve apartmanın bakım, onarım ve ısınma giderlerini karşılayan aidat oluşturur.

Kredi alıp alamayacağınıza ya da amorte etmeniz gerekip gerekmediğine bankanız ya da bir kredi kurumu karar verir.

Dış semtlerde oturan ve bugün kiralarnı ödeyebilecek ekonomik güce sahip kiracıların hemen hepsi, konutlarının dönüştürülmesi işlemine katılabilir.

Yaklaşık bir yıl önce Ulf Liljeros ve komşuları Östberga' da, içinde yaşamakta oldukları apartmanı satın aldılar. Ulf Liljeros aşağıda deneyimlerini bizimle paylaşıyor ve konutların dönüştürülmesinin komşular arasındaki bağları ve hoşnutluğu nasıl güçlendirdiğini anlatıyor.

Buraya 2002 yılında taşındım. Bu dönüşüm sürecine daha başından katıldım. Fakat tam o sırada bu dönüşümü engelleyen durdurma yasası çıktı ve sürecin daha fazla ilerlemesini engelledi.

Tekrar dönüştürme olanağı doğduğunda apartman sakinleri olarak toplandık. Başlangıçta çok az kişi ilgileniyordu o nedenle de böyle bir dönüşümün olacağını sanmıyordum. Ama posta kutularına broşür ve davetiye atmaya, kapıları tek tek çalıp toplantıya davet etmeye devam ettik.

Kapı kapı dolaşırken anlattıklarımız genellikle, eğer dönüşüm gerçekleşirse konut ile ilgili ne gibi hayal ve planlarımız olduğuydu. Durmadan aynı şeyleri tekrar etmekten yada baskı yapmaktan dikkatle kaçındık.

Tüm dönüşüm süreci boyunca ortam çok iyiydi. Daha başlangıçtan itibaren amaçlarımızdan biri, satın almaya katılmayanların da kendilerini, bu süreçte pay sahibi hissetmelerini, hoşnut olmalarını ve herşeyin daha iyiye gittiğini görmelerini sağlamak oldu. Zira sonuçta ister oturduğumuz konutu satın alalım ister almayalım hepimiz komşu olmaya devam edeceğiz.

İsveç Konutları firmasından (Svenska Bostäder) fiyat değerlendirmesi sonuçlarını alıp

da bütçe hazırladığımızda, hemen yapmak istediğimiz onarımların tutarını da hesapladık ve bu bütçeye kattık. Aidatları ve kiraları sonradan arttırmak zorunda kalmaktansa, daha baştan onarımların derneğin ekonomisini nasıl etkileyeceğini görüp bilmenin daha iyi olacağını düşündük. Genede oturma giderleri yaklaşık olarak satın almadan önceki kiralar kadar oldu.

Geçen bahar dönüştürme süreci tamamlandıktan sonra, dönüştürme danışmanımızdan bina yönetim işlemleri konusunda yardım aldık. Çok fazla yapılması gereken ve bizim için tamamen yeni çok iş olduğundan, mümkün olan danışmanlık yardımlarının hemen hepsini satın almayı tercih ettik.

”Daha başlangıçtan itibaren amaçlarımızdan biri, satın almaya katılmayanlarında, kendilerini bu süreçte pay sahibi hissetmelerini, hoşnut olmalarını ve herşeyin daha iyiye gittiğini görmelerini sağlamak oldu.”

”En zor şeyleri kolayca açıklayabilen bir danışman seçin ve tavsiye isteyin ”

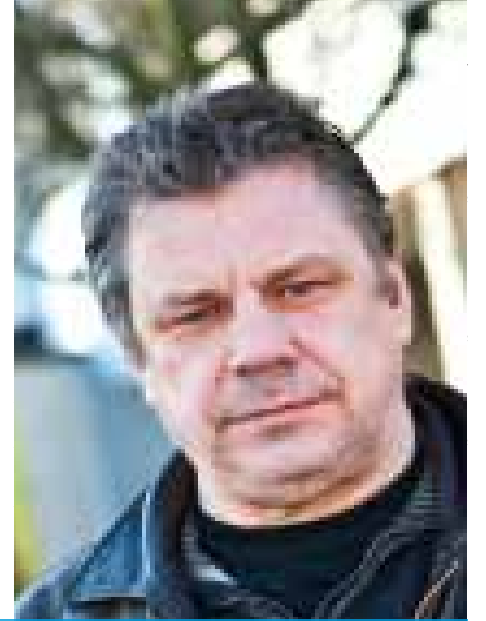
Apartmanı devraldıktan sonra çok değişiklikler yapıldı. İki apartman arasına herkesin oturup konuşabileceği tahta bir güverte yaptırıldı. Apartmanın elektrik şebekesini değiştirttik ve Noelde avluya kocaman bir yılbaşı ağacı koydurttuk.

Gelecek projemiz apartmanın dış cephesini onartmak. Bu konuda, çevrede yeni inşa edilen evlerden epeyce esinlendik. Avluları da tekrar düzenlemeyi, çiçeklendirmeyi ve içinde sauna ile bilardo masası olan bir dernek lokali oluşturmayı düşünüyoruz.

Kiralık evde oturmakla süresiz oturma haklı evde yaşamak arasındaki en büyük fark, şimdi evde yapacağım değişiklikleri planlarken uzun vadeli düşünmem. Bir gardrobu sökerken, onu bir gün tekrar yerine oturtmam gerekeceğini bilmek çok rahatlatıcı.

Dönüştürme süreci içinde olanlara verebileceğim bir öğüt, dönüştürme danışmanını seçerken büyük özen göstermeleri olacak. En zor

şeyleri kolayca açıklayabilen bir danışman seçin ve tavsiye isteyin. Bizim danışmanlarımız, bu süreç boyunca bizim için vaz geçilmez birer unsur oldu.



”Kiralık evde oturmakla süresiz oturma haklı evde yaşamak arasındaki en büyük fark, şimdi evde yapacağım değişiklikleri planlarken uzun vadeli düşünmem.”

Şöyle Yapın

DÖNÜŞTÜRME SÜRECİNİN 9 SAFHASI

Komşularınızla konuşun/ Toplantıya çağırın

Kimlerin ilgilendiğini ve daha fazla bilgiye gerek duyduğunu anlamak

için komşularınızla konuşarak işe başlayın. Apartmanı satın almak ve daireleri süresiz oturma haklı konutlara dönüştürme olanaklarını tartışıp konuşmak için herkesi bir ev toplantısına çağırın. Tüm sorulara yanıt alabilmek için dönüştürme danışmanı da denen bir uzman yada BildaBostad' tan (KonutYapılandırma) birini çağırılmakta oldukça uygun olabilir. Dönüştürme danışmanlarının kapsamlı bir listesini www.bildabostad.se adresinde bulabileceğiniz gibi, danışman seçerken nelere dikkat etmeniz gerekeceği konusunda öneriler de bulabilirsiniz. Toplantı öncesi fikir edinmek için BildaBostad'ta (KonutYapılandırma) bizde başvurabilirsiniz.

2 Konut derneğinin kaydedilmesi

Ev sahibinin size bir fiyat verebilmesi için bir konut derneği (bostadsrättsförening) kurmanız gerekir. Konut derneğinin kurulması içinse beş kişi (üç asil üye, bir yedek üye ve bir sayman) gerekse de, başlangıçta en iyisi mümkün olduğunca çok kişinin katılmasıdır. İleride satın almak konusunda yapılacak olası bir oylamaya katılabilmek için üye olmak gerekir. Lokal kiracıları hariç, tüm apartman sakinleri üyelik hakkına sahiptir. Tüm dönüştürme süreci zarfında yönetim kurulunu, konut derneğinin temsilcileri oluşturur ve dönüştürme danışmanları, banka ve evsahibi ile iletişimi sağlar.

Kurulan konut derneğinin ticaret odasına (Bolagsverket) kaydı için başvurmadan önce adının ve tüzüğünün belirlenmesi gerekir. Gerekli tüzük ve tutanak örnekleri başlangıç paketimizin içinde olup www.bildabostad.se adresinden indirilebilir. Ayrıca Ticaret odasının 060-18 40 00 numaralı telefonu aracılığı ile istenebileceği gibi site adresi www.bolagsverket.se'den de ısmarlanabilir. Bu konuda bir dönüştürme danışmanının yardımına da başvurabilirsiniz.

3 Ev sahibine yazılı olarak ilgi başvurusunda bulunun

Derneğinizin Ticaret odasına (Bolagsverket) kaydı yapıldıktan sonra sıra, evsahibine yazılı olarak ilgi başvurusunda bulunmaya gelir. O zaman ev sahibi konutun tümüne değer biçmesi için bağımsız bir değerlendirme firması tutar.

Ev sahibinin bir firma tutup konuta değer biçirtmesi için o evde oturanların en az %40' ının ilgi başvurusunu imzalamış olması gerekir. Kira sözleşmesinde adı olanlar ve ikametgah adresi olarak satın alınacak konuta kayıtlı olanlar (lokal kiracıları bunun dışındadır, ikametgah adresi olarak o konuta kayıtlı olmaları gerekmez). Kira sözleşmesinde aynı daire için birden fazla kişinin adı kayıtlı ise, hepsinin başvurusu imzalaması gerekir.

DİKKAT! Eğer bir ilgi başvurusunun (intresseanmälan) altına imza atarsanız bu konut için bir fiyat biçilmesi ile ilgilendiğiniz anlamına gelir. Bir konutun dönüştürülmesini isteyip istemediğiniz konusunda karar aşamasına ilk, olası bir satın alma toplantısı yapıldığında gelinir.

Yeni kurulan konut derneği, ilgi başvurusunu ev sahibine teslim ettikten sonra ev sahibi kiracılara bir sonra ki adım konusunda bilgi verir. Eve değer biçilme işlemi tamamlandığında ev sahibi ev için konan fiyatı bildirir. Konan fiyat pazarlığa açık değildir.

4 Ekonominin planlanması

Derneğiniz, ev sahibinden bir fiyat önerisi aldıktan sonra atılacak adım, mali durumun planlanmasıdır. Ekonomi planı, konut derneğinin gelecekteki mali durumunu belirleyen bir dökümandır. Bu bir dönüştürme danışmanının yardımı ile derneğin yönetim kurulu tarafından hazırlanır.

Planda her dairenin fiyatı ve aidatı belirlenir. İlk kez bu aşamada ev sakinleri oturdukları dairenin fiyatı konusunda bilgilendirilirler. Plan gelecekte yapılacak onarımları ve apartmanın bakım masraflarını da kapsar. Planı dernek yönetim kurulu yürürlü-

ğe sokar. Konut Genel Müdürlüğü' nün (Boverket) belirlediği dışarıdan iki kişi planın doğru ve yapılan hesapların gerçekçi olduğuna dair şahitlik eder.

Ekonomi planını dernek üyelerine tanıtmak gerekir ki herkes ne gibi ekonomik sorumluluk altına girdiğini tam olarak anlayabilsin.

5 Kredi

Hem derneğinizin, hem de tek tek dernek üyeleri olarak sizlerin, apartmanı ve kendi oturduğunuz daireyi satın alabilmek için, kredi alması gerekebilir.

Faiz ve kredi koşulları kredi kuruluşuna göre yada bankadan bankaya değişebilir. O nedenle değişik banka ve kuruluşlarla ilişkiye geçmekte fayda vardır. Dönüştürme danışmanınız dernek ve kişisel krediler için banka ile pazarlıkta size yardımcı olabilir.

Erken bir safhada henüz satın alma toplantısı yapılmadan önce, bankalarla iletişime geçip kredi koşulları konusunda bilgi ve kişisel kredi için söz almak da yararınıza olabilir.

6 Satın alma toplantısı

Ekonomi planı tamamlandığında dernek yönetim kurulu, planı ve ekteki dökümanları tüm sakinlere dağıtır ve satın alma toplantısı (köpstämna) için çağrıda bulunur.

Toplantıda resmi satın alma kararı alınacağı için üyelerin hepsinin koşullar konusunda gerekli tüm bilgiye sahip olması önemlidir.

Satın almanın gerçekleşmesi için üyelerin en az üçte ikisinin satın almayı onaylaması gerekir. Kiracı olarak kalmayı tercih eden

kiracılar da oy kullanıp satın almayı onaylayabilir ve daha sonra da kiracı olarak oturmaya devam edebilirler.

7 Satın alma

Eğer satın alma toplantısında ev sakinlerinin en az üçte ikisi satın almayı onaylamışsa (oy kullanabilmek için konut derneğine üye olmak gerekir) ev sahibi ve konut derneği bir satış sözleşmesi (köpavtal) imzalar. Bağlayıcı olan bu satış sözleşmesidir.

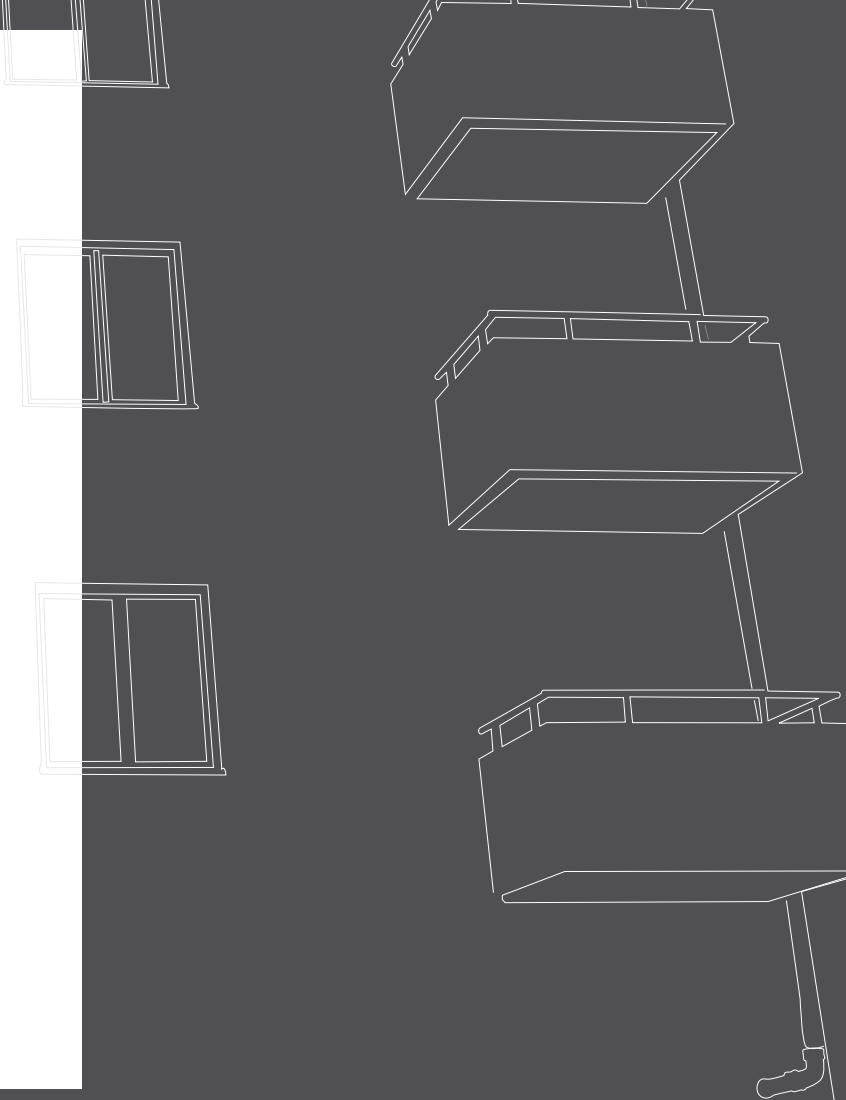
8 Devretme sözleşmesi ve giriş

Devretme sözleşmesi (upplåtelseavtal) imzalanır ve şimdi dairelerinin resmi sahipleri olan üyelere, dernek, dairelerine giriş hakkı tanır. Şu andan itibaren dernek apartmanın sahibidir. Dairelerin değer tutarları derneğe ödentikten sonra dönüştürme süreci tamamlanmış olur.

9 Apartman yönetimi (Förvaltning)

Dernek apartmanın sahibi olup, bakımından ve gelecekteki kiracıların kabul edilmesinden de sorumludur. En azından başlangıçta profesyonel bir bakıcı tutmak iyi olabilir.

Dönüştürme süreci ve dönüştürme danışmanının görevleri konusunda daha fazla bilgi edinmek için web sitemizi www.bildabostad.se adresinden ziyaret edebilirsiniz.



Christian Kroon
Enskededalen'de, Plommon-
gården konut derneğinin
başkanı. 93 dairesel apartman
geçen yaz dönüştürme sü-
recini tamamladı. Burada
Christian dönüştürme süreci
sırasındaki deneyimlerini biz-
lerle paylaşıyor.

Bizim oturduğumuz evin dönüştürülmesinden bahsedilmeye başlandığında ilginin çok büyük olduğu görüldü. Apartman sakinlerinden ikisi daireleri dolaşarak komşularla konuştu ve ilgilenenlerin sayısının %60' ın üstünde olduğunu saptadı. O zaman büyük bir toplantı yaptık ve yönetim kurulunu seçtik, böylece süreci başlatmış olduk.

Başlangıçta bizim için oldukça yoğun bir dönem oldu. Kapı kapı dolaşarak, her kesin herşeyden hemen haberdar olmasını sağladık. Bilgilendirmeye daha başlangıçta önem ver-

”Dönüştürme süreci başlamadan önce apartmanda kimlerin oturduğunu pek iyi bilmiyordum – şimdiyse hemen herkesi tanıyor, çocuklarının isimlerini dahi biliyorum.”

dik. O yüzden gereğinden az kapı çalmaktansa bir kere fazla çalmayı tercih ettik. Bu sanırım etkisini gösterdi. Zira başlangıçta dönüşüme karşı olan bir çok kişi dönüştürme işleminin onlar için ne demek olduğunu anlayınca, fikir değiştirdi. Üstelik bizim için de iyi oldu, böylece komşularımızı tanımış olduk. Dönüştürme süreci başlamadan önce apartmanda kimlerin oturduğunu pek iyi bilmiyordum – şimdiyse hemen herkesi tanıyor çocuklarının isimlerini dahi biliyorum.

Tuttuğumuz dönüştürme danışmanının bize çok yardımcı dokundu. İhtiyacımız olan her an yardımımıza koştu ve bize her zaman ihtiyacımız olan bilgileri sunmayı başardı. Üste-

lik herkesin anlayabileceği basit bir dille herkese bilmesi gerekeni anlatabildi. Konuşurken, herkesin değişik bir geçmişe sahip olduğunu bilmek ve karşındakinin kim olduğunu dikkate almak önemli bir unsur. Şimdi söyleyeceğim şeyi, bu kişi nasıl anlayabilir?

Oturduğumuz semtteki diğer konut derneklerinden de yardım aldık. Her ay bir gün buluşup konuştuk ve birbirimize öneri ve deneyimlerimizle yardımcı olduk. Apartmanın resmi devralımı yazortası haftasında (mittsommarveckan) oldu. O zaman ortak bir apartman ve bahçe temizliğine başladık. Ardından kutlamak için bahçede bir şölen verdik. O zamandan bu yana bir çok toplantı veya buluşma düzenledik.



Bunlardan biride Lucia' da ev sakinlerini kahfe içmek ve yönetim kuruluna öneride bulunmak için çağırdığımız ve apartman lokalinde düzenlediğimiz davet oldu. Şimdi iki ayda bir tekrar edilecek ve tüm daire sahiplerinin katılıp birbiri ile sohbet edebileceği bir davet vermeyi planlıyoruz.

Bir kiralık evde oturmakla kendi evinde oturmak arasındaki en büyük fark ne mi? Şimdilik söyleyebileceğim apartmanda sessiz bir anın olmadığı. Zira apartmandaki her daire onarımda. Herkes yirmi yıldır iyice yıpranmış banyo ve mutfakları söküp attı. O yüzden de her an onarımda olan muhakkak bir daire var. Değişikliklerde göze çarpıyor tabi, her şey yavaş yavaş daha iyiye doğru değişiyor eskiden olduğu gibi kötüye doğru değil. Bu da eskiye nazaran büyük bir fark.

Bu dönüşüm yolculuğu sırasında çok şey öğrendik. Diğer konut derneklerine öneride bulunmam istenirse, bulunabileceğim üç öneri şunlar olacaktır; komşularınızla konuşun, onları tanıyın ve iyi bir dönüştürme danışmanı tutun.

”Diğer konut derneklerine öneride bulunmam istenirse, bulunabileceğim üç öneri şunlar olacaktır; komşularınızla konuşun, onları tanıyın ve iyi bir dönüştürme danışmanı tutun.”

Sözlük

KAMU YARARINA (ALLMÄNNYTAN) konutlar ya belediyelere yada belediyelere ait konut firmaları ile vakıflara aittir.

TİCARET ODASI (BOLAGSVERKET) konut dernekleri gibi ticari dernek ve firmaların kaydını tutan resmi kurum.

SÜRESİZ OTURMA HAKLI DAİRE (BOSTADSRÄTT) apartman dairesinde oturmanın bir şekli olup, o dairenin süresiz olarak kullanılabilceği anlamına gelir. Bir süresiz oturma haklı daire, satın alınabilir, satılabilir, hibe ve ipotek edilebilir ve miras olarak bırakılabilir. Süresiz oturma haklı daire sahipleri, aynı zamanda süresiz oturma haklı konut derneğinin üyelerini oluştururlar. Süresiz oturma haklı konut derneği (bostadsrättsförening) kazanç sağlama hakkı olmayan ticari bir dernektir ve kiralık bir konutu, süresiz oturma haklı konuta dönüştürme süreci esnasında satın alarak o konutun bakım ve yönetim sorumluluğunu üstlenir.

KONUT GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (BOVERKET) konutlara ait sorunlarla ilgilenen, köy ve şehirlerin gelişim ve çevre planlamasından sorumlu resmi kuruluştur.

EKONOMİ PLANI (EKONOMISK PLAN) mali bir plan olup bir konut derneğinin bir apartmanı süresiz oturma haklı konutlara dönüştürmek için satın alması esnasında yapılır. Plan her bir dairenin bir yıllık fiyat ve aidatını gösterir. Planda ayrıca, üyelerin nasıl bir ekonomik sorumluluk yüklediklerini tam olarak anlayabilmeleri için, kısa zaman içinde yapılacak onarım ve reparasyonlarında gösterilmesi gerekir.

KONUT YADA APARTMAN (FASTIGHET) satın alma sonrası, bir konut derneğine ait arsa ve üzerindeki binaların tümüne verilen attır. Bakımının ve yönetiminin kolay olması için daha küçük parçalara bölünebilir.

SATIN ALMA (FRIKÖP) belediyenin konut şirketlerinden, bir konut derneğinin konut satın almasıdır. Konut derneğinin üyeleri satışın ardından kiralık daireleri süresiz oturma haklı dairelere dönüştürebilirler.

KONUT YÖNETİMİ (FÖRVALTNING) bir konutun bakımı, onarımı ve ekonomisinin yönetimini kapsar. Bir konut derneğine ait konutun bakımını genellikle derneğin tuttuğu bir bakım ve onarım şirketi üstlenir.

KİRADA OTURMA (HYRESRÄTT) bir dairede oturma şekli olup, ev sahibi tarafından sahip olunan dairelerin, ev sahibine ödenen bir kira karşılığında kiracılar tarafından kullanılması anlamına gelir.

İÇSEL KONUT SIRASI (INTERN BOSTADSKÖ), belediyeye ait bir konut şirketinin kiracıları kendi dairelerini, o konut şirketinin sahip olduğu konutlar arasında başka bir konutta bulunan bir daire ile değiştirme olanağına sahiptir.

ONAYLAYAN KİŞİ (INTYGSGIVARE) konut derneğinin bir dönüştürme sırasında hazırladığı ekonomi planını incelemek için, Konut Genel Müdürlüğü' nün belirlediği dışarıdan biridir.

RESMİ SATIN ALMA TOPLANTISI (KÖPSTÄMMA) bir konut derneği üyelerinin toplanarak resmi olarak konutu satın almaya karar verdikleri toplantıdır. Karar alınmadan önce tüm üyelerin yeterince bilgi sahibi ve satın alma koşullarından haberdar

olmasına dikkat edilmelidir. Konutun satın alınabilmesi için kiracıların en az üçte ikisinin onayının alınmış olması gerekir. Dairelerini satın almak istemeyen kiracılar da oylamada satın almadan yana oy kullanabilir, aynı zamanda da dairelerinde kiracı olarak oturmaya devam edebilirler.

SATIŞ SÖZLEŞMESİ (KÖPEKONTRAKT) satın alma toplantısında eğer kiracıların üçte ikisinin konutu satın almaya evet demesi halinde konut derneği ve konut sahibi tarafından imzalanan ve bağlayıcı olan belgedir.

AİDAT (MÅNADS AVGIFT) bir konut derneğinin üyelerinin, derneğin kredi faiz tutarını, konutun bakım, onarım, vergi ve yönetim giderlerini karşılamak üzere ödedikleri aylık tutardır.

DÖNÜŞTÜRME İŞLEMİ (OMBILDNING) bir konut derneği bir konutu satın aldıktan sonra kiralık dairelerin süresiz oturma haklı dairelere dönüştürülmesidir.

DÖNÜŞTÜRME DANIŞMANI (OMBILDNINSKONSULT) kiralık bir konutu süresiz oturma haklı konuta dönüştürme sürecinde konut derneği tarafından derneğe yardımcı olması için tutulan

uzmandır. Dönüştürme danışmanlarına genellikle süreç tamamlanmadan önce ödeme yapılmaz ve dönüştürme sadece oturanlar onayladığı takdirde yapılabilir. Dönüştürme danışmanları diplomalı olmadıkları için, bir danışmana başvurulduğunda referans sorulmalıdır.

MUHASEBECİ (REVISOR) bir dernek yada şirketin mali bilançosundan sorumlu kişidir.

YEDEK ÜYE (SUPLEANT), örneğin bir yönetim kurulu toplantısında, asil üyelere birinin kurulda hazır bulunamaması halinde geçici olarak onu temsil eden kişidir.

TEKNİK DENETİM (TEKNISK BESIKTNING) bazı kiralık konutların satın alınması sırasında, olası bir hata, hasar ve yıpranmayı ve de onarım ihtiyacını göstermek için yapılır. Bu denetleme, yapılacak olan ekonomi planına da temel oluşturur.

DEVRETME SÖZLEŞMESİ (UPPLÅTELSEAVTAL) bir konut derneğinin konuttaki daireleri içinde yaşayanlara devrettiği ve konutta oturanların, dairelerinin resmi sahibi durumuna geldiği sözleşmedir.

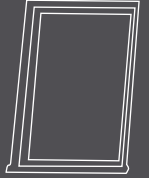
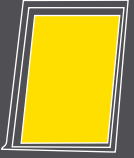
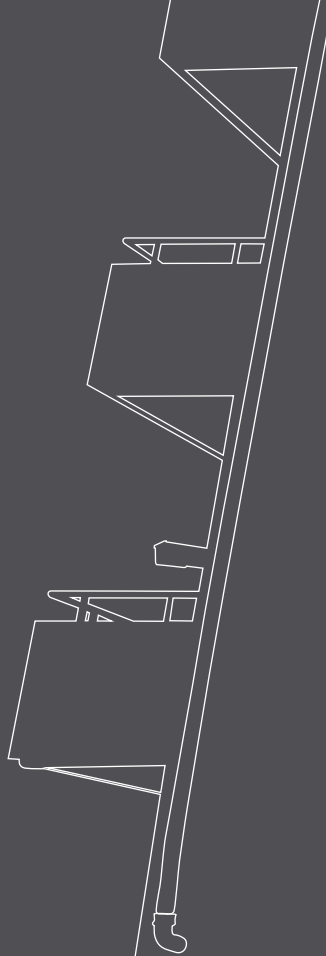
6+6 AY (6+6 MÅNADER) satın alınan bir konutta kiracı olarak kalmayı seçenler için tanınan pişmanlık süresidir. Satın almadan sonraki ilk 6 ay boyunca kiracı olarak oturmaya devam eden her kişi içinde oturduğu daireyi, ekonomik plandaki tutarını (vede o süre zarfındaki faizini) ödemek koşulu ile satın alma hakkına, daha sonraki altı ay zarfında ise piyasa fiyatı üzerinden satın alma hakkına sahiptir.

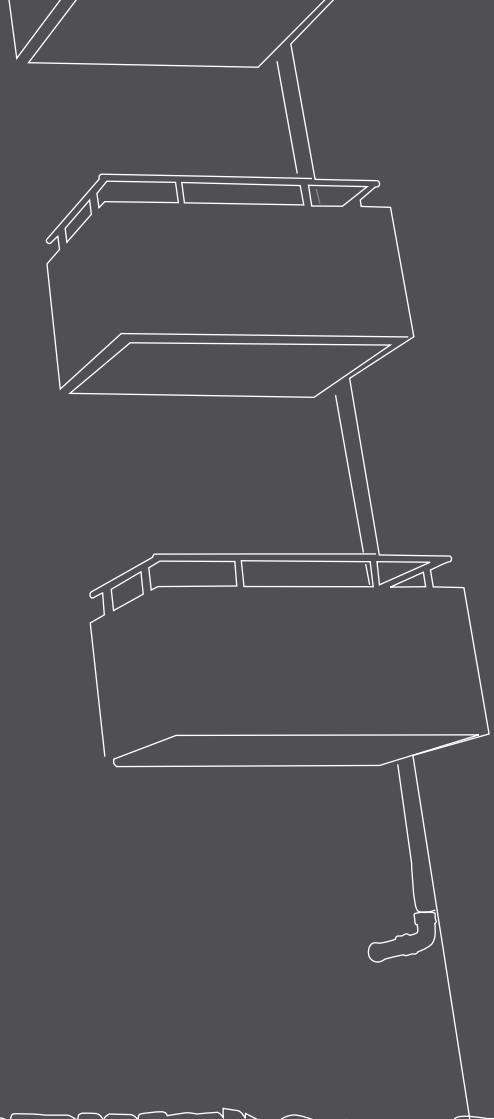
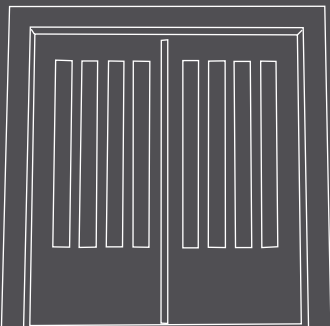
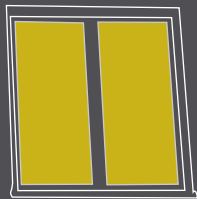
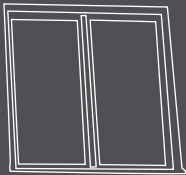
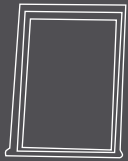
DAHA FAZLA BİLGİ EDİNMEK İSTER MİSİNİZ?

BildaBostad (KonutYapılandırma) bir bilgilendirme projesi olup Stockholm belediyesinin inisiyatifi ile stockholmliüleri süresiz oturma haklı konutların oluşturulması konusunda aydınlatmak amacı ile başlatılmıştır. Bunun arkasında yatan neden, Şehir Belediye Meclisi'nin kamu yararına kiralanan konutlarda yaşayan kiracılara, içinde oturdukları konutları satın alma olanağı sunma kararı almış olmasıdır. Ekim 2008' de karar sadece (Liljeholmen ve Årsta dışında kalan) Stockholm' ün dış semtlerini kapsamak koşulu ile sınırlandırılmıştır.

www.bildabostad.se internet adresinden daha fazla bilgi edinebilirsiniz. Bu adresten aynı zamanda detaylı açıklamalar ve size ve komşularınıza dönüştürme işlemi başlatmak için gerekli formları içeren, başlangıç paketimizi de indirebilirsiniz. Sorularınıza cevap alabilmek için bize telefonla da başvurabilirsiniz.

Hepinize içtenlikle hoş geldiniz diyoruz!





Bu broşür www.bildabostad.se
adresinden indirilebilir. Broşürü sitemizde
isveççe, arapça, türkçe, farsça, somali
dilinde ve ispanyolca olarak bulabilirsiniz.



Telefon: **020-65 70 80**

E-meil: **info@bildabostad.se**

Web sitemizi de ziyaret edebilirsiniz **www.bildabostad.se**