

Co powinienem wiedzieć przed wyprowadzeniem się?

Jest kilka rzeczy, o które powinieneś zadbać zanim się wyprowadzisz, chociaż Twoje prawne obowiązki mogą się nieco różnić w zależności od Twojego typu mieszkania.

złożenie wypowiedzenia

Zakończenie najmu nie jest tak proste, jak ustalenie daty i wyprowadzenie się. Aby uniknąć obciążenia czynszem po wyprowadzeniu się, będziesz musiał wysłać do wynajmującego powiadomienie stwierdzające, że zamierzasz opuścić lokal. Wymagana w tym celu ilość dni uprzedzenia zależy od typu Twojego mieszkania i rodzaju umowy najmu. Musisz zwrócić klucze w dniu, w którym się wyprowadzisz. Jeżeli zatrzymasz klucze, możesz się liczyć z tym, że będziesz obciążany czynszem za każdy dzień zwłoki.

akademiki i domy z umeblowanymi pokojami do wynajęcia

Jeżeli mieszkasz w akademiku lub w domu z umeblowanymi pokojami do wynajęcia i nie podpisałeś umowy najmu (najem) na czas ustalony, wówczas musisz dać tylko dwa dni wypowiedzenia. Wypowiedzenie może być ustne lub pisemne, jeżeli właściciel domu z umeblowanymi pokojami do wynajęcia lub akademika na to nalega.

najemcy lokali prywatnych

Jeżeli jesteś prywatnym najemcą lokalu, musisz dać 28 dni wypowiedzenia na piśmie, jeśli:

- > mieszkasz w lokalu prywatnym (dotyczy to również wspólnych domów)
- > mieszkasz w domu z umeblowanymi pokojami do wynajęcia lub akademiku i podpisałeś umowę najmu na czas ustalony

Z końcem najmu na czas ustalony Twój najem automatycznie staje się okresowy (z miesiąca na miesiąc), o ile nie podpiszesz nowego najmu na następny czas ustalony. Nie musisz się wyprowadzać po wygaśnięciu najmu na czas ustalony, jeżeli nie chcesz, albo, jeżeli nie otrzymasz Wypowiedzenia Wynajmu (Notice to Vacate).

Jeśli chcesz się wyprowadzić, będziesz musiał złożyć 28-dniowe wypowiedzenie. Możesz w tym celu użyć formularza Powiadomienia o zamiarze Wyprowadzenia się (Notice of Intention to Vacate form) – dostępnego w Związku Najemców (Tenants Union) lub Twojej studenckiej służbie mieszkaniowej – lub też wysłać do wynajmującego lub agenta nieruchomości list powiadamiający o Twoim zamiarze wyprowadzenia się z podaniem daty, kiedy opuścisz lokal. Jeżeli chcesz wyprowadzić się przed końcem Twojego najmu na czas ustalony, powinieneś poprosić swoją

studencką służbę mieszkaniową lub Tenants Union o poradę. Jeśli wynajmujący nie zgodzi się zakończyć najmu wcześniej, być może będziesz musiał pokryć koszty przerwania najmu, co może być kosztowne. Więcej informacji znajdziesz w naszych arkuszach informacyjnych:

- > **When you want to leave (Kiedy chcesz się wyprowadzić)**
- > **Breaking a lease (Przerwanie najmu)**
- > **Notices to Vacate (Wypowiedzenie wynajmu)**

wspólne domy

Wspólne domy mają tendencję stwarzania stale zmieniającego się środowiska i wyprowadzenie się kogoś może powodować komplikacje. Jednak, jeżeli podejmiesz pewne środki ostrożności przed wyprowadzeniem się, powinno Ci się udać uniknąć często spotykanych problemów.

Jeśli Twoi współlokatorzy pozostają w lokalu, który Ty opuszczasz, musisz dopilnować, żeby Twoje nazwisko zostało usunięte z najmu. Będziesz w tym celu potrzebował zgody wynajmującego. Jeżeli Twoje nazwisko nie zostanie skreślone z najmu, możesz zostać obciążony odpowiedzialnością za niezapłacony czynsz lub jakiegokolwiek uszkodzenia lokalu po Twoim wyprowadzeniu się.

Jeżeli na Twoje miejsce wprowadza się nowa osoba, wynajmujący powinien zgodzić się na usunięcie Twojego nazwiska z najmu i zastąpienie go nazwiskiem nowej osoby (nazywa się to „przeniesieniem”). Jeśli Twój wynajmujący odmówi dokonania przeniesienia bez rozsądnych powodów, być może będziesz musiał wystąpić do Wiktoriańskiego Trybunału Cywilno-Administracyjnego (Victorian Civil and Administrative Tribunal) o pozwolenie na przeniesienie bez zgody wynajmującego.

Jeśli się wyprowadzasz, a na Twoje miejsce nikt nowy się nie wprowadzi, to, żeby skreślić Twoje nazwisko z najmu, będziesz potrzebował pisemnej zgody Twojego wynajmującego, jak również pozostałych najemców. Jednak wynajmujący nie musi wyrazić zgody, co oznacza, że Twoje nazwisko pozostanie na najmie do czasu jego wygaśnięcia lub do czasu, kiedy wprowadzi się na Twoje miejsce nowa osoba (zob. wyżej).

Dopilnuj, żeby Twoje nazwisko zostało usunięte z rachunków gospodarstwa domowego, takich, jak gaz, elektryczność, telefon, Internet i płatna telewizja.

Ciąg dalszy na odwrocie...

Jeżeli Twoje nazwisko znajduje się na jakichkolwiek kontraktach wypożyczenia sprzętu gospodarstwa domowego, jak lodówka, pralka lub telewizor, będziesz musiał dojść do porozumienia w tych sprawach z firmą wypożyczającą i z Twoimi współlokatorami.

Jeżeli Twoja część kaucji została Ci zwrócona przez pozostałych najemców albo najemcę, który przyszedł na Twoje miejsce, musisz powiadomić o tym Zarząd Kaucji Za Najem Mieszkaniowy (Residential Tenancies Bond Authority - RTBA). W tym celu nowy najemca i wynajmujący (lub agent) będą musieli wypełnić formularz Przeniesienia Kaucji (Bond Transfer form) – dostępny w Tenants Union lub w Twojej studenckiej służbie mieszkaniowej – i wysłać go do RTBA.

spory pomiędzy współnajemcami

Ustawa o najmie mieszkaniowym z 1997 r. (*The Residential Tenancies Act 1997*) chroni prawa najemców i wynajmujących w Wiktorii i reguluje spory pomiędzy najemcami i wynajmującymi oraz/lub agentami nieruchomości. Ustawa jednak nie obejmuje sporów pomiędzy współnajemcami (tj. współlokatorami), co znaczy, że Wiktoriański Trybunał Cywilno-Administracyjny (Victorian Civil and Administrative Tribunal -VCAT) nie może pomóc w sporach pomiędzy współnajemcami. Tenants Union również nie jest w stanie pomóc w sporach pomiędzy współnajemcami, ponieważ nie staje po żadnej ze stron.

Jeśli powstanie problem pomiędzy Tobą a Twoim współlokatorem, skontaktuj się ze swoją studencką służbą mieszkaniową. Gdyby tam nie mogli Ci pomóc, skierują Cię do innej służby, takiej jak Ośrodek Rozwiązywania Sporów (Dispute Settlement Centre of Victoria), lub do Twojego lokalnego Społecznego Ośrodka Prawnego (Community Legal Centre). Zapoznaj się również z naszym arkuszem informacyjnym **Shared households (Wspólne domy)**.

odzyskiwanie swojej kaucji

Jeśli wypełniłeś Raport o Stanie (Condition Report) na początku swojego najmu, powinieneś wypełnić dział dotyczący stanu lokalu na swojej kopii raportu, kiedy się wyprowadzasz i poprosić wynajmującego o podpisanie się pod tym. Przechowuj swoją kopię w bezpiecznym miejscu. Jest to Twój dowód na to, że pozostawiłeś lokal w czystym stanie. Warto jest zrobić zdjęcia czystych, pustych pokoi zanim zwrócisz klucze.

Wynajmujący lub agent nieruchomości dokonają „ostatecznej inspekcji” lokalu i wręczą Ci formularz Żądania Zwrotu Kaucji (Bond Claim form). Będą mogli wystąpić z żądaniem potrącenia kosztów z Twojej kaucji, jeśli uznają, że uszkodziłeś lokal, nie pozostawiłeś go w dość czystym stanie lub nadal zalegasz z czynszem. Jeśli zaakceptujesz ich roszczenie i zgodzisz się z uwagami na formularzu, podpisz go i zwróć swojemu wynajmującemu lub agentowi nieruchomości, którzy wyślą go do RTBA. Następnie RTBA wypłaci Tobie i Twojemu wynajmującemu sumy uzgodnione na formularzu.

studium przypadku W ostatnim tygodniu w wynajmowanym przez siebie mieszkaniu, Terri otrzymała formularz Żądania Zwrotu Kaucji (Bond Claim form) od jej agenta nieruchomości. Zadzwoiła do agenta, by dowiedzieć się, co ma zrobić i usłyszała, że po prostu musi podpisać formularz i odesłać go z powrotem do agenta, który zajmie się resztą. Dwa tygodnie później Terri sprawdziła stan swojego konta i zobaczyła, że jej pieniądze za kaucję zostały zwrócone, ale nie w całości. Było tam \$350 mniej, niż zapłaciła na początku najmu. Kiedy zapytała o to agenta, agent powiedział jej, że \$350 zostało potrącone na pokrycie kosztów sprzątanania i ponownego pomalowania ścian w kuchni, pomimo to, że Terri dokładnie wymyła kuchnię. Terri mogłaby tę sprawę wziąć do Wiktoriańskiego Trybunału Cywilno-Administracyjnego (Victorian Civil and Administrative Tribunal - VCAT) z żądaniem odszkodowania. Musiałaby w tym celu przedstawić dowody stwierdzające, że agent wprowadził ją w błąd i że stan kuchni wynikał z normalnego zużycia. Gdyby Terri miała zdjęcia lub inne dowody na poparcie jej stwierdzeń, być może mogłaby dowieść, że \$350 za sprzątananie i malowanie było nieuzasadnione.

Nie podpisuj formularza Żądania Zwrotu Kaucji (Bond Claim form), jeżeli nie zgadzasz się ze stwierdzeniami wynajmującego lub agenta i nigdy nie podpisuj niewypełnionego formularza ani nie zostawiaj żadnych pól ze znakiem \$ niewypełnionych.

Wynajmujący musi wystąpić do VCAT w ciągu 10 dni roboczych, by zatrzymać część lub całość Twojej kaucji. Jeżeli Twój wynajmujący nie zwróci Ci kaucji lub nie wystąpi do VCAT w ciągu 10 dni roboczych, możesz wystąpić do Trybunału o zwrot Twojej kaucji. Za zwrot Twojej kaucji nie obowiązuje żadna opłata. Więcej informacji znajdziesz w arkuszach informacyjnych **Ending a Tenancy (Zakończenie najmu)** i **Bonds (Kaucje)**.

referencje

Z końcem najmu warto jest poprosić swojego wynajmującego lub agenta nieruchomości o pisemne referencje. Poproś ich, żeby stwierdzili, że płaciłeś czynsz w terminie i że utrzymywałeś lokal w czystości i w dobrym stanie. Będzie to przydatne, gdy będziesz występował o następny lokal do wynajęcia.

W celu uzyskania dodatkowych informacji zadzwoń do Infolinii Związku Najemców (Tenants Union Advice Line) pod numer ☎ (03) 9416 2577.