

Ubieganie się o prywatny wynajem domu

Przy poszukiwaniu następnego domu do wynajęcia należy rozważyć szereg spraw zarówno przed, jak i w trakcie poszukiwania.

Koszt wynajmu

Przed przystąpieniem do poszukiwania miejsca do wynajęcia, należy sobie ustalić budżet, który obejmować będzie następujące koszty:

- > kaucję
 - > czynsz z góry
 - > opłaty za podłączenie gazu, elektryczności i telefonu
 - > koszty przeprowadzki
 - > meble i artykuły gospodarstwa domowego
- Sprawdź, czy przysługuje Ci pomoc finansowa typu:
- > Zapomoga na Czyst (po dodatkowe informacje skontaktuj się z Centrelink)
 - > czynsz z góry (skontaktuj się ze swoim lokalnym Biurem Mieszkaniowym i zapytaj o Fundusz Pomocy w Zasadzeniu (Housing Establishment Fund), inaczej HEF)
 - > pożyczka na kaucję (informację na temat Programu Pożyczki na Kaucję (Bond Loan Scheme) możesz otrzymać ze swojego lokalnego Biura Mieszkaniowego)

Koszty bieżące obejmować będą czynsz, rachunki i – o ile to możliwe – ubezpieczenie mienia ruchomego. Być może będziesz jeszcze musiał wziąć pod uwagę regularne koszty dojazdów. Jeśli nie uda Ci się znaleźć przystępnego dla Ciebie miejsca do wynajęcia w pobliżu pracy, szkoły lub uniwersytetu, będziesz prawdopodobnie musiał przewidzieć w budżecie koszty dojazdów.

➔ O ile to możliwe, Twój czynsz nie powinien przekroczyć 25% twoich dochodów.

Gdzie szukać

Jest szereg miejsc, gdzie możesz szukać ogłoszeń domów do wynajęcia przez agentów nieruchomości. Warto zacząć od:

- > ogłoszeń agentów nieruchomości
- > Internetu (witryn internetowych agentów nieruchomości oraz witryn poszukiwania domów, takich jak domain.com.au i realestate.com.au)

Prywatne domy do wynajęcia lub współwynajmu są na ogół ogłaszane w:

- > gazetach: *The Age* (w soboty), *Herald Sun* (w soboty), gazetach lokalnych

- > na środowiskowych tablicach ogłoszeń w miejscowych kawiarniach, księgarniach, uniwersytetach lub na TAFEs.

Załatwianie inspekcji

W celu obejrzenia nieruchomości ogłaszanej przez agenta, będziesz musiał złożyć depozyt za otrzymanie kluczy. Wynosi on na ogół \$50, ale czasami może to być \$100 (nie zapomnij poprosić o pokwitowanie). Pieniądze otrzymasz z powrotem przy zwrocie kluczy.

Dobrze jest również mieć przy sobie dowód tożsamości ze zdjęciem, gdyż możesz zostać poproszony o taki dowód przed wręczeniem ci klucza. Agent może zechcieć zrobić fotokopię Twojego dowodu osobistego i zatrzymać ją na czas przeprowadzania przez Ciebie inspekcji. W takim wypadku możesz poprosić agenta o zwrot tej kopii po odniesieniu kluczy.

Agent lub wynajmujący mogą czasami otworzyć dom na inspekcję, co oznacza, że będziesz oglądać nieruchomość w tym samym czasie, co inni ludzie. Czas takiej otwartej inspekcji wynosi zazwyczaj tylko 30 minut i dlatego ważne jest, żebyś przybył w oznaczonym terminie. W takim wypadku nie musisz wpłacać depozytu za obejrzenie nieruchomości.

Musisz zdawać sobie sprawę, że agent lub wynajmujący będą przyglądać się odwiedzającym i dlatego powinieneś się postarać zrobić dobre wrażenie na wypadek, gdybyś się zdecydował ubiegać się o wynajem.

Oglądanie nieruchomości

Obejrzyj dokładnie dom, zarówno wewnątrz, jak i na zewnątrz. Upewnij się, że Ci się podoba, zanim podpiszesz umowę najmu lub wpłacisz jakieś pieniądze. Pamiętaj, że podpisując umowę najmu, akceptujesz nieruchomość w stanie, w jakim się znajduje. Na przykład, jeżeli w momencie podpisania umowy dom nie posiada grzejnika, wynajmujący nie ma obowiązku ci go zapewnić. (Niemniej jednak wynajmujący będzie musiał naprawić wszystko, co w tym czasie należy do domu, jeżeli zostało uszkodzone lub nie pracuje właściwie).

Więcej informacji na ten temat można znaleźć w arkuszu informacyjnym **Property Inspection Checklist (Lista Kontrolna Przy Inspekcji Nieruchomości)**.

Ciąg dalszy na odwrocie...

➔ Większość firm ubezpieczeniowych nie oferuje ubezpieczenia mienia ruchomego, o ile okna nie posiadają zamków na klucz, a drzwi – zamków antywłamaniowych.

Ubieganie się o wynajem domu

Po obejrzeniu domu i zdecydowaniu, że ci się on podoba, będziesz poproszony o wypełnienie formularza podaniowego.

Zawarte w nim pytania mogą wymagać podania:

- > Twojego dochodu
- > Twoich danych bankowych
- > Twojej historii wynajmowania
- > Twojej obecnej pracy i historii zatrudnienia
- > Twoich referencji (przynajmniej dwóch)

➔ Jeśli niedawno przyjechałeś do Australii, być może nie będziesz miał wszystkich dokumentów, o jakie Cię poproszą. Więcej informacji na ten temat znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Renting a Home in Victoria: A guide for newly arrived migrants and refugees (Wynajmowanie domu w Wiktorii: przewodnik dla nowoprzyjezdnych migrantów i uchodźców)** dostępnym w 14. językach do otrzymania w Związku Najemców Wiktorii (Tenants Union of Victoria) lub Wiktoriańskim Biurze Ochrony Klienta (Consumer Affairs Victoria).

Wynajmujący lub agent nie mają prawa pytać Cię o:

- > Twoją rasę
- > stan cywilny
- > niepełnosprawność lub upośledzenie
- > preferencje seksualne lub tożsamość płciową
- > przekonania religijne lub polityczne

Wynajmujący lub agent nie mają prawa dyskryminowania najemców z dziećmi. Tym niemniej Ustawa o najmie mieszkaniowym (Residential Tenancies Act 1997) zezwala wynajmującemu lub agentowi odmówić mieszkania z dziećmi w wynajmowanej nieruchomości, jeżeli:

- > wynajmujący mieszka w tym samym domu
- > dom jest nieodpowiedni dla dzieci
- > rząd zapewnił ten dom wyłącznie dla osób samotnych lub par bezdzietnych

Jeśli myślisz, że dopuszczono się w stosunku do Ciebie dyskryminacji, możesz złożyć skargę w Komisji ds. Równouprawnienia (Equal Opportunity Commission) dzwoniąc pod numer ☎ 9281 7100 lub ☎ 1800 134 142 (rozmowa bezpłatna).

Sprawdzanie zdolności kredytowej

Agenci nieruchomości mogą zechcieć sprawdzić Twoją historię zdolności kredytowej. Prawo jednak im tego zabrania. Skontaktuj się z Tenants Union o poradę, jeśli agent nalega na sprawdzanie Twojej zdolności kredytowej.

Bazy danych najemców

Agenci nieruchomości korzystają czasami z bazy danych najemców w celu sprawdzenia, czy nie znajdujesz się na liście trudnych lokatorów. Możesz sprawdzić, czy nie jesteś tam odnotowany, kontaktując się ze swoim poprzednim agentem lub z firmami prowadzącymi takie bazy. Więcej informacji na ten temat można znaleźć w arkuszu informacyjnym **Tenant databases (Bazy danych najemców)**.

Jeśli twoje podanie zostanie przyjęte

Jeśli wynajmujący zgodzi się wynająć Ci swój dom, wówczas poprosi Cię o podpisanie umowy najmu (Residential Tenancy Agreement). Umowa ta jest prawnym kontraktem i dlatego powinieneś ją uważnie przeczytać i upewnić się przed jej podpisaniem, że ze wszystkim się zgadzasz.

Podłączenie usług komunalnych

Niektórzy agenci nieruchomości oferują usługę podłączenia w Twoim imieniu gazu, elektryczności, wody, telefonu itp. Bądź ostrożny z podpisaniem wszelkich umów dotyczących usług komunalnych. Sprawdź warunki oraz wymagane opłaty. Nie masz obowiązku korzystania z tej usługi i być może znajdziesz lepszą ofertę, jeżeli się dobrze rozejrzysz i załatwisz podłączenie samemu. Więcej informacji na ten temat można znaleźć w arkuszu informacyjnym **Utilities (Usługi komunalne)**.

Podobnie poszukaj dodatkowych informacji na temat umów najmu, czynszu, kaucji i innych kwestii w arkuszu informacyjnym **Starting a tenancy (Początek najmu)** lub zwróć się do Tenants Union o poradę.

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