

# Kaucje

Kaucja, jest to depozyt na zabezpieczenie roszczeń (na ogół równowartości jednego miesiąca), który wpłacasz wynajmującemu lokal lub jego agentowi na początku okresu wynajmu. Na koniec okresu wynajmu, wynajmujący ma prawo zatrzymać całość lub część Twojej kaucji tytułem odszkodowania za uszkodzenia mienia lub niezapłacony czynsz.

➔ Jeśli wpłacisz kaucję, wynajmujący lub agent zobowiązani są wręczyć Ci dwa egzemplarze Raportu o Stanie (Condition Report) podpisanego przez wynajmującego. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Początek wynajmu**.

Kiedy wpłacisz kaucję, Ty i wynajmujący lub agent musicie podpisać wypełniony formularz Wpłaty Kaucji (Bond Lodgement) Zarządu Kaucji Za Najem Mieszkaniowy (Residential Tenancies Bond Authority).

Jeśli Dyrektor ds. Mieszkalnictwa (Director of Housing – DoH) zapłaci za Twoją kaucję w ramach Programu Pożyczki Kaucji (Bond Loan Scheme), musisz podpisać wypełniony formularz Programu Pożyczki Kaucji DoH. Jeżeli Dyrektor ds. Mieszkalnictwa wpłaca część Twojej kaucji, musisz użyć formularz Programu Pożyczki Kaucji DoH w odniesieniu do wpłaconej przez niego sumy oraz formularz Wpłaty Kaucji Zarządu Kaucji w odniesieniu do pozostałej części kaucji.

Wynajmujący lub agent muszą Ci dać jeden egzemplarz formularza (lub formularzy), które powinieneś zatrzymać jako dowód zapłaty Twojej kaucji.

Wynajmujący lub agent muszą następnie złożyć Twoją wpłatę oraz formularz (lub formularze) Wpłaty Kaucji w Zarządzie Kaucji w ciągu 10 dni roboczych od wpłaty przez Ciebie. Powinieneś otrzymać potwierdzenie z Zarządu, że Twój wynajmujący lub agent złożyli kaucję. Jeżeli nie otrzymasz pokwitowania w ciągu 15 dni roboczych, powinieneś się skontaktować z Zarządem Kaucji.

## Kiedy się wyprowadzasz

Jeśli wyprowadzasz się ze swojego lokalu i ktoś inny przejmuje Twój wynajem, musisz w ciągu 5 dni powiadomić Zarząd Kaucji że Twój udział w kaucji został przeniesiony na innego podnajemcę. Możesz tego dokonać wypełniając formularz Przeniesienia Kaucji (Bond Transfer), (który musi zostać podpisany przez Ciebie, nowego podnajemcę i wynajmującego lub agenta) i wysyłając go do Zarządu Kaucji. Zarząd Kaucji nie zwolni kaucji do końca najmu, w związku z czym do Ciebie należy odebranie płatności od nowego podnajemcy. Powinieneś te pieniądze odebrać przed podpisaniem nowego formularza Przeniesienia Kaucji.

Twoja kaucja przetrzymywana jest w Zarządzie Kaucji do końca Twojego wynajmu, kiedy to mogą zaistnieć następujące przypadki:

- > Twój wynajmujący nie zgłasza roszczeń do Twojej kaucji
- > uzgadniasz ze swoim wynajmującym należną mu sumę z Twojej kaucji
- > nie udaje Ci się osiągnąć porozumienia z wynajmującym, który występuje do Victorian Civil and Administrative Tribunal (Wiktoriańskiego Trybunału Cywilno-Administracyjnego) o nakaz wypłacenia mu części lub całości Twojej kaucji.
- > Ty występujesz do Trybunału o zwrot Twojej kaucji.

## Twój wynajmujący nie zgłasza roszczeń

Jeśli Twój wynajmujący nie zgłasza roszczeń w stosunku do Ciebie o Twoją kaucję, wówczas Ty i wynajmujący musicie wystąpić o zwrot Twojej kaucji. Obydwaj musicie podpisać formularz Żądania Zwrotu Kaucji (Bond Claim), a na formularzu musicie podać dane konta bankowego, na które chcesz, by wpłynęły pieniądze. Po złożeniu formularza w Zarządzie, Twoja kaucja powinna zostać wpłacona na wskazane konto bankowe następnego dnia roboczego.

➔ W celu zapobieżenia złożenia przez wynajmującego fałszywego roszczenia, nie pozostawiaj niewypełnionego żadnego pola ze znakiem \$ na formularzu Żądania Zwrotu Kaucji. Jeśli kaucja ma zostać Ci wypłacona w całości, dopilnuj, by wpisać pełną sumę w części 'Tenant payment details' i wpisz słowo 'zero' lub przekreśl część 'Total amount payable to Landlord/Agent if applicable'. Dopilnuj, by zachować swój egzemplarz.

Jeśli Twoja kaucja została wpłacona przez Dyrektora ds. Mieszkalnictwa w ramach Programu Pożyczki Kaucji, a wynajmujący nie zgłasza w stosunku do niego żadnych roszczeń, wówczas Ty i Twój wynajmujący lub agent musicie wypełnić formularz Żądania Zwrotu Kaucji, a wówczas suma kaucji zostanie wypłacona bezpośrednio do Office of Housing (Biura Mieszkalnictwa).

*Ciąg dalszy na odwrocie...*

## Zgadzasz się ze swoim wynajmującym

Jeśli zgadzasz się, że Twój wynajmujący uprawniony jest do części lub całości sumy kaucji, możesz wyrazić zgodę na wypłacenie mu tej sumy. Zarówno Ty, jak i wynajmujący musicie wypełnić formularz Żądania Zwrotu Kaucji, stwierdzając wysokość kaucji, jaka ma zostać wypłacona wynajmującemu, a jaka Tobie.

➡ Jeśli kaucja ma zostać podzielona pomiędzy Ciebie a wynajmującego, upewnij się, by wpisać właściwe sumy w częściach 'Tenant payment details' i 'Total amount payable to Landlord/Agent if applicable'. Sprawdź, że po dodaniu równają się one sumie kaucji.

Formularza Żądania Zwrotu Kaucji nie należy wypełniać do ostatniego tygodnia najmu. Jeśli formularz nosi datę wcześniejszą niż 7 dni przed końcem Twojego okresu najmu, Zarząd Kaucji nie zaakceptuje go.

Jeśli Twoja kaucja została wpłacona przez Biuro Mieszkalnictwa w ramach Programu Pożyczki Kaucji, wówczas nie możesz się zgodzić, by część jej została wypłacona wynajmującemu. Wynajmujący lub agent muszą wystąpić do Trybunału o nakaz wypłacenia im części kaucji. Trybunał powiadomi Biuro Mieszkalnictwa na temat swojej decyzji dotyczącej wypłaty kaucji w ramach Programu Pożyczki Kaucji.

## Twój wynajmujący występuje o zatrzymanie kaucji

Jeśli nie zgadzasz się z wynajmującym lub agentem, co do rozdysponowania Twojej kaucji, muszą oni wystąpić do Trybunału o nakaz wypłaty im części lub całości kaucji. Muszą oni złożyć wniosek w ciągu 10 dni roboczych od końca Twojego najmu.

Jeśli wynajmujący lub agent wystąpią do Trybunału w ciągu 10 dni roboczych, wówczas zostanie wysłana do Ciebie z Trybunału kopia ich wniosku oraz Powiadomienie o Rozprawie (Notice of Hearing). Jeśli chcesz sprzeciwić się roszczeniu wynajmującego, **musisz udać się na rozprawę**.

Możesz również złożyć swój własny wniosek do Trybunału, jeśli sądzisz, że kaucja powinna Ci zostać zwrócona w części lub w całości.

## Wnioskowanie do Trybunału o zwrot Twojej kaucji

Jeśli upłynęło 10 dni roboczych od Twojego wyprowadzenia się, a nadal nie otrzymałeś zwrotu kaucji, powinieneś wystąpić do Trybunału o zwrot swojej kaucji. Załącz do wniosku kopię pokwitowania otrzymania kaucji.

Możesz wystąpić do Trybunału zaraz, jak tylko się wyprowadzisz, ale rozprawa nie zostanie wyznaczona wcześniej niż po upływie 10 dni roboczych.

Za wniosek o zwrot kaucji nie obowiązuje opłata.

## Rozprawy Trybunału

Niezależnie od tego, czy to Ty, czy wynajmujący występujecie do Trybunału, powinieneś przynieść ze sobą na rozprawę informacje takie jak:

- > data rozpoczęcia najmu i typ najmu (na czas określony lub odnawialny, np. z miesiąca na miesiąc)
- > zapłacona suma kaucji
- > czas uprzedzenia dla przerwania najmu, bądź to przez Ciebie, bądź przez wynajmującego
- > dowód dotyczący stanu lokalu na początku najmu (np. Raport o Stanie, jeśli posiadasz)

➡ Jeżeli Twoja kaucja została zapłacona w ramach Programu Pożyczki Kaucji, a wynajmujący wygrał sprawę o roszczenie, będziesz musiał zwrócić pożyczkę na kaucję Dyrektorowi ds. Mieszkalnictwa. Niespłacony dług Dyrektorowi ds. Mieszkalnictwa może niekorzystnie wpłynąć w przyszłości na Twoje podania o mieszkanie państwowe lub pożyczkę na kaucję.

Więcej informacji na temat sporu z wynajmującym o zwrot Twojej kaucji można znaleźć w arkuszu informacyjnym **Obrona przed roszczeniem o odszkodowanie** lub rozmawiając z Tenants Union. (Związkiem Najemców).

Jeśli Trybunał zdecyduje, że otrzymasz zwrot kaucji częściowo lub w całości, będziesz musiał wypełnić formularz Żądania Zwrotu Kaucji o zwolnienie pieniędzy przez Zarząd Kaucji. Załącz kopię nakazu Trybunału do swojego formularza Żądania Zwrotu Kaucji.

Kiedy zwrot kaucji przysługuje więcej niż jednemu najemcy (np. we wspólnie wynajmowanym lokalu), wówczas Ty i inni najemcy będziecie musieli uzgodnić między sobą, jak powinna zostać wypłacona kaucja. Na przykład, możecie się zgodzić, że należy wypłacić mniejszą część jednemu z najemców, który spowodował stratę, w wyniku której wynajmujący potrącił część kaucji.

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