

Przerwanie najmu

Jeśli podpisałeś umowę najmu (najem) na okres ustalony i chcesz się wyprowadzić przed uzgodnionym terminem, możesz przerwać najem w jeden z następujących sposobów.

Obopólna zgoda

Umowa najmu może zostać przerwana "za obopólną zgodą" wynajmującego i lokatora. Stanowczo doradzamy zawarcie takiego porozumienia na piśmie z zaznaczeniem, że nie będziesz odpowiedzialny za żadne dodatkowe koszty ze względu na przerwanie umowy. Porozumienie takie powinien podpisać Twój wynajmujący lub agent i Ty. Dopilnuj, by zatrzymać sobie kopię.

Kiedy wynajmujący naruszył umowę

Jeśli Twój wynajmujący lub agent nie dopełnił któregoś z swoich „obowiązków” zgodnie z *Ustawą o najmie mieszkaniowym (Residential Tenancies Act 1997)*, wówczas być może będziesz mógł wcześniej zakończyć najem. Jest tak w przypadku, gdyby wynajmujący:

- > nie dopilnował, by lokal był dość czysty i pusty w chwili, kiedy miałeś się wprowadzić
- > przeszkadza Ci w Twoim prawie do mieszkania w spokoju
- > nie utrzymuje lokalu w dobrym stanie
- > nie zapewnia zamków lub nie dał Ci klucza w przypadku zmiany zamków
- > nie wymienił wadliwego urządzenia wodnego na urządzenie kategorii A.

Są pewne kroki, które należy wykonać, żeby wcześniej zakończyć najem ze względu na niedopełnienie którejkolwiek z powyższych obowiązków przez wynajmującego.

Po więcej informacji skontaktuj się z Tenants Union lub zapoznaj się z arkuszami informacyjnymi **Kiedy chcesz się wyprowadzić (When you want to leave)** i **Powiadomienie o Niedotrzymaniu Obowiązku (Breach of Duty Notice)**.

Przeniesienie

Zamiast przerwania najmu, może się wydać łatwiejsze "przeniesienie" Twojej umowy najmu na innego lokatora. Nie zawsze jest to jednak prosta opcja. Lepiej jest dać właściwe wypowiedzenie i zakończyć umowę najmu oraz pozwolić nowym lokatorom zawrzeć nową umowę. Więcej informacji znaleźć można w arkuszu informacyjnym **Przeniesienie i podnajem (Assignment and sub-letting)**.

Trudności

Jeżeli pozostanie w lokalu do czasu upłynięcia terminu umowy ma Ci sprawić dużą trudność, możesz wystąpić do Wiktorianańskiego Trybunału Cywilno-Administracyjnego (Victorian Civil and Administrative Tribunal) o nakaz, by termin najmu został skrócony. Należy poprosić Trybunał, by rozpatrzył sprawę możliwie jak najszybciej. Dopóki to nie nastąpi, będziesz musiał nadal płacić czynsz jak zwykle.

By móc uzasadnić wnioskiem trudnościami, będziesz musiał przekonać Trybunał, że:

- > zaszła nieprzewidziana zmiana okoliczności (np. straciłeś pracę)
- > doświadczysz poważnych trudności, jeżeli najem będzie kontynuowany
- > trudności, jakich doświadczysz, jeśli najem nie zostanie przerwany, będą większe niż trudności wynajmującego, jeśli najem zostanie przerwany.

Trybunał może nakazać Ci zapłacenie rekompensaty wynajmującemu za jakiegokolwiek straty spowodowane wcześniejszym zakończeniem najmu. Może to oznaczać, że będziesz musiał zapłacić taką samą sumę pieniędzy, jaką byś zapłacił, gdybyś po prostu przerwał najem.

Zerwanie umowy najmu

Zerwanie umowy najmu na okres ustalony może być kosztowne. Wynajmujący może domagać się rekompensaty z tytułu uzasadnionych kosztów, jakie będzie musiał ponieść w wyniku przerwania najmu.

Do kosztów, za jakie możesz być odpowiedzialny należą:

- > opłata za ponowne wynajęcie (zazwyczaj w wysokości jedno- lub dwutygodniowego czynszu). Musi się ona opierać na opłacie, którą agent obciąża wynajmującego i dlatego warto jest poprosić o kopię faktury
- > koszty ogłoszeń
- > czynsz do czasu wprowadzenia się nowych lokatorów lub do końca umowy (cokolwiek nastąpi wcześniej).

Ciąg dalszy na odwrocie...

➡ Czego wynajmujący lub agent mogą Ci nie powiedzieć, to to, że musisz zapłacić opłatę za wynajem tylko proporcjonalnie, co znaczy, że musisz jedynie pokryć opłatę za pozostający okres najmu. Na przykład, jeżeli wyprowadzasz się po siedmiu miesiącach upływu dwunastomiesięcznej umowy najmu, to pozostaje do końca jedynie około 40% okresu umownego i dlatego musisz zapłacić tylko około 40% opłaty za ponowny wynajem.

Jeżeli chcesz zakończyć najem wcześniej, powinieneś dać możliwie jak najdłuższe wypowiedzenie na piśmie (zatrzymaj sobie kopię tego listu). Dobrze jest podać dokładną datę opuszczenia przez Ciebie lokalu i stwierdzić, że chcesz, żeby wynajmujący lub agent znaleźli nowego lokatora. Wynajmujący musi podjąć wszelkie rozsądne kroki, żeby jak najszybciej znaleźć nowego lokatora. Im więcej możesz zrobić, żeby pomóc znaleźć nowego lokatora (jak na przykład udostępnić lokal do inspekcji lub ogłaszać lokal samemu), tym mniej jest prawdopodobne, że będziesz musiał płacić.

➡ Jeżeli przerywasz najem pod koniec terminu przewidzianego w umowie, możesz argumentować, że gdybyś dał wypowiedzenie z końcem tego terminu, wynajmujący byłby i tak zobowiązany do poniesienia opłaty za ponowny wynajem i dlatego nie powinieneś pokrywać kosztów ponownego wynajmu lub kosztów ogłoszenia).

Powinieneś zapłacić czynsz tylko do dnia, w którym się wyprowadzisz. Wynajmujący może w dalszym ciągu mieć roszczenia z tytułu straconego czynszu po tej dacie w formie rekompensaty, ale prędzej zrobi wysiłek, żeby znaleźć szybko nowych lokatorów, kiedy przestanie otrzymywać czynsz. Kiedy wprowadzą się nowi lokatorzy, wówczas będziesz mógł zapłacić wynajmującemu rekompensatę za stracony czynsz.

Powinieneś dopilnować, żeby wynajmujący lub agent próbowali wynająć ponownie lokal po wręczeniu im wypowiedzenia i dowiedzieć się, kiedy wprowadzą się nowi lokatorzy. Wynajmujący ma obowiązek ograniczyć swoje straty do minimum i dlatego, jeśli robi on coś, co utrudnia znalezienie nowego lokatora (jak na przykład podniesienie czynszu), lub jeśli nie dokłada starań, żeby znaleźć nowego lokatora, możesz spierać się, że nie powinieneś płacić.

➡ Sprawdź dział Lokale do Wynajęcia w najważniejszych gazetach oraz Wykaz Lokali do Wynajęcia u agenta. Jeśli masz dostęp do Internetu, możesz również sprawdzić witrynę internetową agenta. Jeżeli lokal nie jest ogłaszany lub jest ogłaszany za wyższy czynsz, zatrzymaj to jako dowód, że wynajmujący nie próbował ograniczyć swoich strat do minimum i dlatego nie powinieneś płacić.

Jeżeli uważasz, że roszczone przez wynajmującego koszty są nieuzasadnione, nie zgadzaj się płacić. Wtedy wynajmujący będzie musiał wystąpić do Victorian Civil and Administrative Tribunal o rekompensatę lub wystąpić z roszczeniem o Twoją kaucję. Wynajmujący musi Cię powiadomić o swoim roszczeniu, a wówczas Ty będziesz miał szansę przedstawić swoją wersję Trybunałowi. Więcej informacji znaleźć możesz w arkuszach informacyjnych **Bronienie się przed roszczeniem o rekompensatę (Defending a compensation Claim) i Kaucje (Bonds)**.

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