



Utrzymanie zgody między współnajemcami

Dla wielu osób mieszkanie z innymi osobami we wspólnym domu może być dobrym sposobem dzielenia kosztów czynszu i innych rachunków oraz może być fajniejsze niż mieszkanie samemu. Jednak, kiedy powstają spory z innymi współlokatorami, może być czasem trudno je rozwiązać, zwłaszcza, kiedy w dalszym ciągu mieszkacie razem.

Jakiego typu wspólne gospodarstwo?

Jest szereg typów wspólnych gospodarstw, które możesz utworzyć i wprowadzić się. Nie wszystkie są takie same i sposób, w jaki zostaną one utworzone, determinuje Twoje prawa i obowiązki.

Jeżeli podpiszesz umowę najmu (najem) z wynajmującym lub agentem nieruchomości wspólnie z co najmniej jeszcze jednym najemcą, wówczas wejdiesz we *wspólnajem*. Jako współnajemca będziesz w równym stopniu odpowiedzialny za płacenie czynszu i rachunków wraz z innymi najemcami. Wspólnajemcy są *wspólnie i z osobną odpowiedzialni* w ramach umowy najmu. Oznacza to, że wynajmujący może domagać się całości niezapłaconego czynszu lub odszkodowania za jakiegokolwiek uszkodzenie lokalu od wszystkich współnajemców lub od któregośkolwiek indywidualnego najemcy.

Możesz zostać uznany za współnajemcę, nawet, jeżeli nie jesteś wymieniony w najmie, ale wynajmujący lub agent nieruchomości wiedzą, że mieszkasz w lokalu. Na przykład możesz płacić swój udział w czynszu bezpośrednio wynajmującemu lub agentowi albo kontaktować się z nimi w sprawie napraw.

Nawet, jeżeli nie jesteś wymieniony w najmie, to, jeśli wystąpią jakieś problemy z wynajmem, będziesz objęty *Ustawą o najmie mieszkaniowym z 1997 r.* (*Residential Tenancies Act 1997*), która określa prawa i obowiązki najemców i wynajmujących. Jeżeli Twój spór jest ze współnajemcą, będzie go trudniej rozwiązać, ponieważ prawo dotyczące wynajmu nie obejmuje sporów pomiędzy współnajemcami.

Możesz również wprowadzić się do mieszkania w ramach porozumienia *podnajmu*. Możesz zostać uznany za *podnajemcę*, jeżeli Twoje nazwisko nie jest na umowie najmu, a inny najemca (tzw. główny najemca) pobiera czynsz i płatności za rachunki od Ciebie. Podnajemca zazwyczaj nie załatwia spraw bezpośrednio z

wynajmującym lub agentem nieruchomości. Przed wprowadzeniem się w charakterze podnajemcy, powinieneś dopilnować, żeby wynajmujący lub agent dali głównemu najemcy zgodę na piśmie, żebyś mógł się wprowadzić do lokalu. Prawo dotyczące najmu obejmuje spór pomiędzy podnajemcą i głównym najemcą wynajmowanego lokalu.

Jeżeli dzielisz mieszkanie z właścicielem lokalu, wówczas może to być uznane, jako porozumienie *sublokatorskie* lub *licencyjne*. W takiej sytuacji nie będziesz uznany za najemcę i dlatego nie będziesz korzystał z takiej samej ochrony prawnej jak najemcy.

Jeżeli mieszkasz we wspólnym domu, gdzie jest jeden lub więcej pokoi do wynajęcia dla czterech (4) lub więcej osób, możesz zostać uznany za *mieszkańca domu z umeblowanymi pokojami do wynajęcia*. Mieszkańcy domu z umeblowanymi pokojami do wynajęcia posiadają ochronę prawną, kiedy dochodzi do sporu z właścicielem lub menadżerem domu z umeblowanymi pokojami do wynajęcia.

Jeżeli mieszkasz we wspólnym domu i powstaje spór z wynajmującym lub agentem nieruchomości, lub jeżeli nie masz pewności, w jakiego typu układzie mieszkasz, możesz otrzymać bezpłatną i poufną poradę z Wiktoriańskiego Związku Najemców (Tenants Union of Victoria). Warto jest również odwiedzić Tenants Union lub zwrócić się o poradę prawną zanim podpiszesz umowę najmu (najem), jeśli nie masz pewności, co do któregośkolwiek warunku.

Jeśli dojdzie do sporu z innym najemcą, możesz otrzymać poradę w Społecznym Ośrodku Prawnym (Community Legal Centre) lub pomoc ze strony Ośrodka Rozwiązywania Sporów (Dispute Settlement Centre of Victoria). Im wcześniej otrzymasz pomoc, tym bardziej prawdopodobne jest, że będziesz w stanie rozwiązać problem.



Co należy rozważyć w sprawie mieszkania we wspólnym domu

By uniknąć często spotykanych problemów wiążących się z mieszkaniem we wspólnym domu, możesz rozważyć następujące kwestie:

Wprowadzenie się do istniejącego już wspólnego mieszkania

- > **Czy wynajmujący zgodził się, żebyś się wprowadził?**
Czy masz to na piśmie? Zgodnie z prawem, wynajmujący lub agent nieruchomości muszą wiedzieć, kiedy nowa osoba wprowadza się do lokalu, a Ty musisz otrzymać na to ich pisemną zgodę.
- > **Czy istnieje aktualna umowa najmu (najem)?**
Jeśli tak, to możesz zechcieć rozważyć dodanie swojego nazwiska do najmu, by zapewnić sobie równe prawa ze swoimi współlokatorami. Pamiętaj, że będzie to także oznaczać, że jesteś wspólnie i z osobną odpowiedzialny w ramach najmu.
- > **Czy zapłaciłeś kaucję? Komu?**
Kiedy się wprowadzasz do mieszkania z innymi ludźmi, zazwyczaj zostaniesz poproszony o zapłacenie udziału w kaucji. Kiedy będziesz płacił kaucję, dopilnuj, żeby podpisać formularz Przeniesienia Kaucji (Bond Transfer form) i otrzymać pokwitowanie za wpłaconą sumę.
- > **Czy obliczyłeś, jakie inne rachunki będziesz musiał płacić, kiedy się wprowadzisz?**
Telefon, gaz, elektryczność i inne rachunki za usługi komunalne zazwyczaj dzielone są pomiędzy ludzi mieszkających razem w domu. Sprawdź, czyje nazwiska widnieją na tych rachunkach i włącz te wydatki na życie do swojego budżetu.
- > **Czy istnieją jakieś umowne zasady postępowania?**
W niektórych domach współlokatorzy wypracowują swoje własne zasady lepszego zarządzania wspólnym gospodarstwem. Umowne zasady postępowania obejmować mogą harmonogram sprzątnięcia, gotowania i zakupów żywnościowych. Mogą one również dotyczyć sposobu płacenia rachunków oraz tego, jak długie wypowiedzenie powinien dać ktoś, kto chce się wyprowadzić. Jeśli umowne zasady już istnieją, upewnij się przed wprowadzeniem, że je rozumiesz i zgadzasz się na nie.

Utworzenie wspólnego gospodarstwa

W niektórych przypadkach możesz woleć utworzyć wspólny dom z innymi ludźmi. O ile to możliwe, najlepiej jest wprowadzić się z kimś, kogo znasz, kto jest solidny i stać go na udział w czynszu i rachunkach. Żeby mieć pewność, że wszyscy współlokatorzy mają równe prawa i obowiązki, wszystkie nazwiska powinny znaleźć się na najmie.

By uniknąć później sporów, warto jest, żebyście doszli wszyscy do porozumienia co do tego, jak ma funkcjonować wasze wspólne gospodarstwo. Dla uniknięcia nieporozumień, możecie spisać umowę na piśmie i wszyscy ją podpisać. Umowa ta powinna obejmować następujące kwestie:

- > **Ile czynszu powinna płacić każda osoba?**
Zazwyczaj czynsz dzielony jest po równo lub ktoś może płacić większą część czynszu za większą sypialnię.
- > **Jak powinny być dzielone i płacone rachunki?**
Na czyje nazwiska będą przychodziły rachunki? Możecie również

ustalić system udziału w rachunkach za telefony (np. w oparciu o faktyczne rozmowy każdej osoby).

- > **Ile pieniędzy będzie zbierane?**
- > **Czy będziecie mieli wspólną kasę na domowe wydatki, np. zakupy żywności?**
- > **Kto zapewni meble i sprzęt gospodarstwa domowego?**
Zazwyczaj warto jest wyjaśnić, jakie sprzęty każdy lokator wniesie do mieszkania. W niektórych przypadkach ludzie wypożyczają sprzęt elektryczny i dzielą ten koszt między siebie. Jeżeli są jakieś inne artykuły gospodarstwa domowego, których potrzebujecie, być może wolicie, żeby każdy kupił swoje własne oddzielnie.

Mieszkanie we wspólnym gospodarstwie

Warto jest omówić warunki wspólnego mieszkania przed wprowadzeniem się, by mieć pewność, że będą one odpowiadały Twoim potrzebom i żeby uniknąć później ewentualnych sporów.

- > **Czy gospodarstwo domowe będzie miało charakter wspólnoty, czy też będziecie mieszkać raczej oddzielnie?**
Czy chcesz, żebyście robili zakupy i gotowali razem, czy wolisz samemu? Różni współlokatorzy mogą mieć różne oczekiwania.
- > **Jaki jest dopuszczalny poziom hałasu?**
Może to stanowić problem, jeżeli Ty i Twoi współlokatorzy prowadzą różny styl życia. Przed wprowadzeniem się, najlepiej jest wyraźnie uzgodnić zasady dotyczące stopnia hałasu. Możecie się zgodzić na określoną godzinę późnym wieczorem i rano, kiedy głośny hałas jest nie do przyjęcia.
- > **Co będzie, kiedy Ciebie lub Twoich współlokatorów odwiedzą znajomi?**
Najlepiej jest zgodzić się co do tego, jak długo inna osoba (np. znajomi, rodzina lub partner) może przebywać w domu, zanim dojdzie do tego, że powinna zacząć uczestniczyć w kosztach, włączając w to czynsz i rachunki.
- > **Kto jest odpowiedzialny za płacenie czynszu i rachunków?**
Jak będą dzielone opłaty za czynsz i rachunki? Powinieneś porozmawiać z firmą telefoniczną i dostawcami usług komunalnych na temat dostępnych opcji płatności, np., czy możesz płacić miesięcznie. Dopilnuj, żebyś otrzymywał pokwitowania wszystkich płatności.

Wyprowadzanie się ze wspólnego mieszkania

Co się dzieje, kiedy ktoś chce się wyprowadzić z domu? Zazwyczaj do sporów dochodzi wtedy, gdy jeden z lokatorów musi się wyprowadzić przed końcem najmu. Można tego uniknąć umawiając się jasno co do tego, jak długie należy dać wypowiedzenie, jeżeli ktoś chce się wyprowadzić, kto będzie szukał nowego lokatora i kto będzie odpowiedzialny za powiadomienie wynajmującego lub agenta nieruchomości.

Jeśli jesteś wymieniony w najmie, będziesz miał obowiązek płacić czynsz do końca okresu najmu lub do czasu wprowadzenia się nowego lokatora.

Więcej informacji znajdziesz w arkuszach informacyjnych **Shared households (Wspólne mieszkania)** i **Assignment & sub-letting (Cesja i podnajem)**.

Pewne wskazówki dotyczące dogadania się ze swoimi współlokatorami

- > Rozmawiajcie twarzą w twarz, dając sobie dużo czasu na omówienie kwestii spornej
- > Jeśli sprawa dotyczy wszystkich współlokatorów, możecie umówić się na wspólne spotkanie w dogodnej dla wszystkich porze
- > Jasno przedstaw w zarysie, na czym, Twoim zdaniem, polega problem, starając się zachować spokój i nie denerwować się
- > Porozmawiajcie raczej o kwestii lub zachowaniu, które stwarza problem, możliwie bez wskazywania osoby, która ten problem spowodowała
- > Słuchaj uważnie, co inny współlokator ma do powiedzenia i staraj się mu nie przerywać
- > Powołaj się na uzgodnione zasady, które Twoim zdaniem zostały naruszone
- > Rozmawiaj o możliwych rozwiązaniach problemu
- > Uzgodnij, jakie kroki każdy powinien podjąć w celu rozwiązania problemu

Jeżeli problemu nie da się rozwiązać, być może Ośrodek Rozwiązywania Sporów (Dispute Settlement Centre) będzie Ci w stanie zaferować jakieś sugestie lub zorganizować sesję mediacyjną, jeśli Twoi współlokatorzy się zgodzą przyjść. Spotkanie ze wszystkimi współlokatorami poprowadzi niezależna osoba (mediator), która będzie się starać wam pomóc w dojściu do porozumienia.

Jeżeli mediacja okaże się nieodpowiednia, lub nie zakończy się powodzeniem, możesz skontaktować się ze Społecznym Ośrodkiem Prawnym (Community Legal Centre) o poradę.

Gdzie można otrzymać pomoc

Wiktoriański Związek Najemców (Tenants Union of Victoria)

po bezpłatną poradę prawną dotyczącą najmu w sprawach sporów z Twoim wynajmującym lub agentem nieruchomości.

☎ 9416 2577

www.tuv.org.au

Federacja Społecznych Ośrodków Prawnych (Federation of Community Legal Centres)

po bezpłatną poradę prawną w sprawach sporów pomiędzy współnajemcami, zadzwoni do federacji z pytaniem o najbliższy ośrodek pomocy prawnej.

☎ 9652 1500

www.communitylaw.org.au

Wiktoriański Ośrodek Rozwiązywania Sporów (Dispute Settlement Centre of Victoria)

po bezpłatną usługę mediacyjną w celu pomocy w rozwiązaniu sporów z Twoimi współlokatorami.

☎ 9603 8370 (telefon bezpłatny ☎ 1800 658 528 spoza Melbourne)

www.justice.vic.gov.au/disputes

Wiktoriańska Komisja ds. Równouprawnienia i Praw Człowieka (Victorian Equal Opportunity & Human Rights Commission)

po bezpłatną poradę, jeżeli uważasz, że jesteś dyskryminowany przez Twojego wynajmującego lub agenta nieruchomości.

☎ 1300 292 153

www.equalopportunitycommission.vic.gov.au

Zarząd Kaucji Za Najem Mieszkaniowy (Residential Tenancies Bond Authority)

z zapytaniami o swoją kaucję.

☎ 1300 137 164

www.rtba.vic.gov.au

Służba Pomocy Studentom Zagranicznym (International Student Care Service)

zapewnia 24-godzinną pomoc – 7 dni w tygodniu – dla studentów zagranicznych, służąc poradą w sprawach najmu, sprawach osobistych, wizowych, nagłych przypadkach i innych ważnych sprawach.

☎ 1300 55 99 62 (24 hours, 7 days)

www.internationalstudentcare.com

Usługi Dla Studentów (Students Services)

Sprawdź, czy istnieje studencka pomoc w zakwaterowaniu, pomoc dla studentów zagranicznych lub pomoc prawną dla studentów w miejscu Twoich studiów, która może Ci doradzić i udzielić wsparcia.

Telefoniczna Służba Tłumaczy (Telephone Interpreting Service)

jeżeli potrzebujesz tłumacza ustnego dzwoniąc do którejś z wyżej wymienionych organizacji.

☎ 131 450 (24 godziny, 7 dni w tygodniu)



Niniejsza informacja odnosi się tylko do stanu Wiktoria, Australia i należy z niej korzystać jedynie, jako z przewodnika. Nie powinna być ona stosowana w miejsce profesjonalnej porady prawnej lub *Residential Tenancies Act 1997*.