

Podwyżki czynszu

Powiadomienie

Nie wolno jest wynajmującemu podnosić Twojego czynszu częściej niż raz na 6 miesięcy. Odnosi się to do odnawialnych (tj. z miesiąca na miesiąc) umów wynajmu, jak i umów na okres ustalony, które zezwalają na podwyżki czynszu w czasie trwania okresu wynajmu. (Jeżeli w Twojej umowie na ustalony okres jest klauzula, która zezwala na więcej niż jedną podwyżkę w ciągu 6-miesięcznego okresu, jest ona nieważna).

Wynajmujący musi Ci dać na piśmie 60 dni uprzedzenia o podwyżce czynszu i musi to zrobić w odpowiedniej formie. Jeśli powiadomienie zostało wysłane pocztą, musi on założyć 2 dni robocze na dostarczenie poczty do Ciebie.

Powiadomienie może dotyczyć tylko jednej podwyżki czynszu i musi informować Cię o Twoim prawie odwołania się do Consumer Affairs Victoria (Wiktoriańskiego Biura Ochrony Klienta) w ciągu 30 dni w celu zbadania podwyżki, jeżeli uważasz, że jest ona zbyt wysoka.

Jeżeli powiadomienie o podwyżce czynszu nie spełnia wszystkich tych warunków, wówczas jest ono nieważne i nie musisz płacić podwyższonej sumy. Jeżeli otrzymałeś powiadomienie o podwyżce i sądzisz, że może ono być nieważne, skontaktuj się z Tenants Union (Związkiem Najemców) po poradę.

Kwestionowanie podwyżki czynszu

Jeśli sądzisz, że podwyżka czynszu jest zbyt wysoka, możesz poprosić inspektora z Wiktoriańskiego Biura Ochrony Klienta o przyjście, obejrzenie lokalu i ocenienie, czy podwyżka jest rozsądna, czy nie. Prośbę tę musisz złożyć w ciągu 30 dni od otrzymania powiadomienia.

Adres dla Twojej prośby:
The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123A
Melbourne VIC 3001

Inspektor powinien obejrzeć stan lokalu, udogodnienia i wszelkie dostępne dla lokalu usługi i porównać czynsz płacony za Twój dom z podobnymi lokalami w okolicy. W czasie

inspekcji powinieneś wskazać na wszystko, co uzasadnia Twoje zdanie, że podwyżka czynszu jest wygórowana. Należy to tego stan techniczny lokalu, problemy z lokalizacją i wszelkie udogodnienia, o które zadbałeś Ty, a nie wynajmujący.

Po dokonaniu inspekcji, inspektor wyśle Ci raport. Jeżeli raport przemawia na Twoją korzyść, a wynajmujący nadal obstaje przy podwyżce, możesz odwołać się do Victorian Civil and Administrative Tribunal (Wiktoriańskiego Trybunału Cywilno-Administracyjnego) o polecenie niepodwyższenia czynszu. Z wnioskiem tym musisz wystąpić w ciągu 30 dni od otrzymania raportu inspektora.

Jeżeli Trybunał uzna, że podwyżka czynszu jest zbyt wysoka, może nakazać, by czynsz nie został podniesiony, lub żeby został podwyższony o niższą sumę. Może również ustalić okres czasu (do 12 miesięcy), w którym wynajmującemu nie wolno jest podwyższyć czynszu. Tym niemniej Trybunał wyda takie polecenia jedynie wtedy, gdyby proponowana podwyżka sprawiła, że Twój czynsz byłby znacznie wyższy w porównaniu z podobnymi lokalami w tej okolicy.

Gdyby termin podwyżki czynszu wypadł w okresie przed rozprawą Trybunału, wówczas powinieneś zapłacić podwyższoną sumę czynszu do czasu decyzji Trybunału. Jeżeli decyzja przemawia na Twoją korzyść, Trybunał może nakazać wynajmującemu zwrot nadpłaconej przez Ciebie sumy.

Ograniczenie usług lub udogodnień

Jeżeli Twój wynajmujący ograniczy usługi lub udogodnienia dla Twojego lokalu (np. zamknie wspólną pralnię) bez obniżenia czynszu, możesz poprosić o raport Wiktoriańskiego Biura Ochrony Klienta stwierdzający, czy przysługuje Ci obniżka czynszu. Jeżeli raport stwierdzi na Twoją korzyść, możesz wystąpić do Trybunału o nakaz, by czynsz został obniżony.

Ciąg dalszy na odwrocie...

Negocjowanie z wynajmującym

Warto jest spróbować negocjować ze swoim wynajmującym lub agentem proponowaną podwyżkę czynszu. Mogą być oni skłonni ją zmniejszyć, zwłaszcza, jeżeli wynajmujesz lokal od długiego czasu i jesteś solidnym najemcą lub mógłbyś zostać zmuszony do wyprowadzenia się ze względu na podwyżkę.

Jeśli posiadasz raport inspektora, możesz go również użyć w negocjacjach z wynajmującym lub agentem, żebyś nie musiał wykonać następnego kroku, tj. występować do Trybunału. Dopilnuj, by osiągnięte porozumienie zostało podpisane przez Ciebie i wynajmującego lub agenta.

Odmowa zapłacenia podwyżki

Jeżeli wynajmujący lub agent doręczą Ci uzasadnione powiadomienie o podwyżce czynszu, a Ty odmówisz zapłacenia go, wówczas oznaczać to będzie, że będziesz zalegał z zapłatą czynszu. Po upływie 14 dni opóźnienia z zapłatą, wynajmujący lub agent mogą Ci dać 14-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu i wystąpić do Trybunału o wyeksmitowanie Cię. Będziesz miał szansę przedstawienia swojego stanowiska w Trybunale, ale zawsze istnieje możliwość, że zostaniesz wyeksmitowany. Więcej informacji na ten temat znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Uniknięcie eksmisji z tytułu zaległości w zapłaceniu czynszu**. Możesz się również zwrócić o poradę do Związku Najemców.

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