

Wspólne gospodarstwa domowe

Nie wszystkie układy dotyczące wspólnego zamieszkiwania są takie same. Kiedy dzielisz dom lub mieszkanie z innymi ludźmi, może to być na zasadzie umowy współnajmu, gdzie wszyscy najemcy mają równe prawa, albo gdzie jeden najemca może podnajmować od innego najemcy, bądź też może on mieć umowę licencyjną bez żadnych praw najmu.

Kiedy dzielisz mieszkanie z innymi najemcami, mogą powstać problemy, zwłaszcza, kiedy wprowadzasz się do zamieszkałego już „wspólnego domu”. Mogą być wątpliwości co do Twojego statusu prawnego, przy czym *Ustawa o najmie mieszkaniowym z 1997 r. (Residential Tenancies Act 1997)* nie określa praw i obowiązków współnajemców we wzajemnych stosunkach i nie reguluje porozumień licencyjnych.

Wspólnajem

Wspólnajem jest najbardziej powszechnym typem układu wspólnego zamieszkiwania. Wspólnajem powstaje, gdy dwóch lub więcej najemców wymienionych jest na najmie.

Wspólnajemcy, którzy wymienieni są na umowie najmu są „wspólnie i z osobną odpowiedzialni” w ramach tej umowy. Oznacza to, że jeżeli wynajmujący poniesie stratę lub szkodę, może on ścigać od któregośkolwiek albo od wszystkich podnajemców całą sumę swojego roszczenia.

Wspólnajem nie kończy się dopóki wszyscy współnajemcy nie opuszczą lokalu i nie zwrócą kluczy. Jeśli wyprowadzisz się ze wspólnego mieszkania (tj. wspólnego domu) przed końcem najmu, a Twoje nazwisko nadal widnieje na najmie, możesz być obciążony odpowiedzialnością za wszelkie straty lub szkody, które powstaną po Twoim wyprowadzeniu się.

Nazwiska na najmie

Jeśli jesteś współnajemcą, powinieneś dopilnować, żeby na najmie znajdowały się nazwiska wszystkich najemców oraz, żeby wynajmujący i agent zostali poinformowani na piśmie o jakichkolwiek zmianach od czasu popisania pierwotnego najmu. Warto jest zachować kopie wszelkiej korespondencji, jaką prowadziłeś z wynajmującym lub agentem, ponieważ możesz jej później potrzebować, jako dowodu.

Jeżeli jeden najemca wyprowadza się i zostaje zastąpiony przez innego, upewnij się, że nazwisko wyprowadzającego się najemcy jest skreślone z najmu i zastąpione nazwiskiem nowego najemcy.

➔ Możesz poprosić wynajmującego lub agenta o dokonanie inspekcji i wypełnienie nowego Raportu o Stanie, ale nie muszą oni tego robić. Jeśli Ci odmówią, warto jest zrobić zdjęcia pokazujące stan lokalu na wypadek, gdyby trzeba je było użyć jako dowodu.

W tym samym czasie powinien być również wypełniony formularz Przekazanie Kaucji Najemcy (Bond Tenant Transfer). Przekazanie Kaucji Najemcy dostępne są w Zarządzie Kaucji za Najem Mieszkaniowy (Residential Tenancies Bond Authority), u agentów nieruchomości lub w Związku Najemców (Tenants Union).

Czynsz i rachunki

Będziesz musiał wynaleźć system płacenia czynszu i rachunków. Często we wspólnym mieszkaniu jedna osoba bierze na siebie odpowiedzialność za płacenie czynszu i rachunków. Mogą powstać problemy, kiedy ta osoba nie dokona płatności lub jeśli inni współlokatorzy nie zapłacą swojego udziału. Jeżeli zapłaciłeś swój udział w czynszu, a ktoś inny nie, wynajmujący może wszcząć postępowanie w celu wyeksmitowania was wszystkich, jeśli opóźnienie w zapłacie czynszu wynosi więcej niż 14 dni. Wynajmujący nie pozwie tylko tej osoby, która nie zapłaciła.

Wyprowadzenie się ze wspólnego mieszkania

Powinieneś umówić się, z jakim uprzedzeniem ktoś, kto chce się wyprowadzić, musi złożyć wypowiedzenie. Również i tu *Residential Tenancies Act 1997* nie obejmuje współnajemców w takich sytuacjach. Jeśli nazwisko najemcy znajduje się na umowie najmu, najemca ten będzie w ramach umowy w dalszym ciągu odpowiedzialny – nawet, jeżeli już nie mieszka w tym lokalu – aż do końca najmu i dokąd wszyscy się wyprowadzą lub do czasu zawarcia nowego najmu. Jest to jeden z najtrudniejszych aspektów wspólnego wynajmowania i najemcy powinni umówić się na początku najmu co do tego, jak radzić sobie z tymi sprawami.

Ciąg dalszy na odwrocie...



Podnajem

Podnajem ma miejsce wtedy, gdy jeden z najemców (zwany „głównym najemcą”) przenosi część, (ale nie całość) najmu na rzecz innej osoby. Podnajęty może zostać jeden pokój – lub też cały lokal – na ustalony okres czasu, który jest krótszy od czasu trwania najmu głównego najemcy.

Ustalenia dotyczące podnajmu są omówione w *Residential Tenancies Act 1997*. Główny najemca staje się wtedy wynajmującym, a podnajemca – najemcą. Główny najemca może być uznany za odpowiedzialnego za jakiegokolwiek straty, które poniesie właściciel lokalu w wyniku działań podnajemcy. Równocześnie główny najemca ma takie same obowiązki w stosunku do podnajemcy, jak wynajmujący.

Czynniki, które *mogą* wskazywać na podnajem – w odróżnieniu od współnajmu – są następujące:

- > podnajemca ma w „wyłącznym posiadaniu” pokój lub część lokalu
- > pokwitowania za czynsz i/lub kaucję są na nazwisko tylko jednego najemcy
- > jeden najemca zbiera czynsz od innych i płaci go wynajmującemu
- > jeden najemca jest odpowiedzialny za załatwianie wszystkich spraw z wynajmującym
- > jeden najemca wprowadził się przed innymi, a późniejsi najemcy zapłacili kaucję pierwszemu najemcy
- > jeden najemca podpisał umowę na piśmie z właścicielem lokalu lub agentem, zaś inni tego nie zrobili

Najemcy nie wolno jest podnajmować całości lub części wynajmowanego lokalu bez pisemnej zgody wynajmującego. Bez pisemnej zgody wynajmującego podnajem jest nieważny. Niemniej jednak wynajmujący nie powinien bez uzasadnienia wstrzymywać udzielenia zgody, a najemca może wystąpić do Wiktorjańskiego Trybunału Cywilno-Administracyjnego (Victorian Civil and Administrative Tribunal) o nakaz, by lokal mógł zostać podnajęty, jeżeli uważa, że wynajmujący postępuje nierozsądnie. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Assignment & sub-letting (Cesja i podnajem)**.

Licencja

Mówiąc językiem prawnym, żeby być najemcą, musisz mieć w „wyłącznym posiadaniu” całość lub część wynajmowanego lokalu. Jeżeli wprowadzisz się do zamieszkałego już lokalu, możesz być uważany po prostu za licencjobiorcę, bez praw najemcy według *Residential Tenancies Act 1997*. Jeżeli dzielisz dom z wynajmującym, *uważany* jesteś za licencjobiorcę. Jeśli wynajmujesz pokój, a drzwi są zamykane na zamek, możesz być uznany za najemcę, ale to samo w sobie może nie być wystarczające dla ustalenia, że istnieje najem.

Licencjobiorcy mogą zgodnie z *Ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów z 1999 r. (Fair Trading Act 1999)* występować o rozstrzygnięcie swoich sporów w Trybunale z Listy Roszczeń Cywilnych (Civil Claims List), ale powinni wiedzieć, że ich ochrona prawna w ramach Ustawy nie jest tak dobra, jak ta, z jakiej korzystają najemcy zgodnie z *Residential Tenancies Act 1997*.

Otrzymanie porady

Tenants Union nie może udzielać porad w sporach dotyczących wspólnego mieszkania, ponieważ wiele sytuacji nie jest objętych *Residential Tenancies Act 1997*, a my nie możemy stawać po którejkolwiek ze stron w sporze pomiędzy najemcami. Jednym ze sposobów rozwiązywania sporów jest mediacja w Ośrodku Rozwiązywania Sporów (Dispute Settlement Centre) pod ☎ (03) 9603 8370 lub ☎ 1800 658 528 (telefon bezpłatny). Jednak w takim wypadku obie strony w sporze muszą się zgodzić na udział.

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