

Początek najmu

Umowy najmu

Umowa najmu (najem) może być pisemna lub ustna. Może być zawarta na okres ustalony (np. 6 lub 12 miesięcy) lub odnawialna (z miesiąca na miesiąc).

Umowy na okres ustalony są pewniejsze, ponieważ trudniej jest wynajmującemu Cię eksmitować, ale też mogą być kosztowne, jeżeli Ty chcesz się wyprowadzić przed końcem ustalonego okresu. (Więcej informacji na ten temat znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Przerwanie najmu (Breaking a lease)**). Dlatego zdecyduj się na podpisanie umowy na okres ustalony jedynie wtedy, gdy jesteś pewien, że chcesz pozostać w lokalu przez cały okres najmu.

➡ Upewnij się, że odpowiada Ci stan, w jakim znajduje się lokal zanim cokolwiek zapłacisz i zanim się wprowadzisz. Jeśli wynajmujący zaoferuje się lub zgodzi naprawić lub poprawić lokal przed Twoim wprowadzeniem się (np. zainstalować grzejnik), dopilnuj, by zostało to włączone do umowy najmu lub uzyskaj tę obietnicę na piśmie.

Jeżeli umowa najmu została zawarta na piśmie, powinieneś otrzymać jej egzemplarz, zanim ją podpiszesz. Jeżeli trzeba, zasięgnij przed podpisaniem porady, zwłaszcza, jeżeli załączone są do umowy „dodatkowe warunki”. Musisz otrzymać egzemplarz umowy w ciągu 14 dni od jej podpisania.

Raport o Stanie i inne dokumenty

Na początku najmu, Twój wynajmujący musi Ci wręczyć:

- > oświadczenie o Prawach i Obowiązках (broшуra z Consumer Affairs Victoria)
- > 2 egzemplarze wypełnionego Raportu o Stanie, (jeżeli wpłaciłeś kaucję), podpisanego przez wynajmującego lub agenta
- > imię i nazwisko/pełną nazwę wynajmującego lub agenta, adres, numery telefonu i faksu, (jeżeli nie ma agenta)
- > numer telefonu w nagłych przypadkach dla pilnych napraw, (jeżeli nie ma agenta)
- > oświadczenie zezwalające agentowi zatwierdzanie pilnych napraw, (jeżeli wynajmujący ma agenta), maksymalną wysokość kosztu naprawy, do podpisania którego jest on upoważniony oraz numer telefonu lub faksu agenta w sprawie pilnych napraw.

Raport o Stanie (Condition Report) może stanowić rozstrzygający dowód w kwestii stanu lokalu (zarówno wewnątrz, jak i na zewnątrz) w chwili Twojego wprowadzenia się. Raport może również pomóc Ci w obronie w przypadku roszczenia do Twojej kaucji lub rekompensaty lub kosztów sprzątnięcia/czyszczenia po zakończeniu najmu. Dopilnuj, żeby wpisać na obu egzemplarzach raportu wszelkiego rodzaju problemy (takie, jak np. plamy na dywanie). Jeżeli zabraknie miejsca na formularzu, napisz „see attached” w odpowiednim dziale i załącz oddzielną kartkę. Po wypełnieniu podpisz i zwróć jeden egzemplarz wynajmującemu (w ciągu trzech dni roboczych) a drugi zatrzymaj dla siebie i przechowaj w bezpiecznym miejscu.

➡ Więcej informacji na temat inspekcji i ubiegania się o lokal do wynajęcia znaleźć można w arkuszu informacyjnym **Ubieganie się o lokal do wynajęcia (Applying for a private rental property)**.

Czynsz i kaucja

Jeśli Twój czynsz wynosi \$350 lub mniej tygodniowo, możesz zostać poproszony o maksimum jednomiesięczny czynsz z góry plus kaucję w wysokości maksimum jednomiesięcznego czynszu. Jeżeli Twój czynsz płacony jest co tydzień, wówczas możesz zostać poproszony o maksimum dwutygodniowy czynsz z góry.

Jeśli Twój czynsz wynosi \$350 lub więcej tygodniowo, wówczas nie ma maksymalnego limitu wysokości kaucji lub czynszu z góry. Jeżeli Twoja umowa najmu stwierdza, że lokal jest głównym miejscem zamieszkania wynajmującego i że zamierza się on wprowadzić z powrotem po wygaśnięciu najmu, wówczas również nie ma limitu na maksymalną kaucję.

Agent nie ma prawa obciążać Cię kosztem wydania po raz pierwszy karty opłat za czynsz lub za zorganizowanie i/ lub używanie bezpośredniego obciążania konta w celu płatności czynszu. Więcej informacji można znaleźć w arkuszu informacyjnym **Skargi na wynajmujących i agentów nieruchomości Complaints about landlords and real estate agents**.

Ciąg dalszy na odwrocie...

Jeżeli płacisz za swój czynsz osobiście, wówczas powinieneś otrzymać pokwitowanie natychmiast. Jeżeli stosujesz inną metodę płatności za czynsz i prosisz o pokwitowanie w momencie dokonywania zapłaty, wówczas powinieneś otrzymać pokwitowanie w ciągu pięciu dni roboczych. Nawet, jeżeli nie poprosisz o pokwitowanie w tym momencie, to możesz nadal poprosić o nie w ciągu 12 miesięcy od daty płatności.

W większości przypadków nie możesz być proszony równocześnie o kaucję i gwarancję. Jeżeli tak się stanie, skontaktuj się ze Związkiem Najemców (Tenants Union) o poradę.

Kiedy wpłacisz kaucję, wynajmujący lub agent muszą wypełnić i podpisać formularz Wpłaty Kaucji (Bond Lodgement form) i dać Ci go do podpisania. Muszą złożyć ten formularz wraz z Twoją kaucją w Zarządzie Kaucji Za Najem Mieszkaniowy (Residential Tenancies Bond Authority) w ciągu 10 dni roboczych. Bond Authority musi wysłać Ci pokwitowanie w ciągu 15 dni roboczych od jego otrzymania. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Kaucje (Bonds)**.

⤿ Nie wolno jest podwyższać Ci renty częściej niż raz na 6 miesięcy. Więcej informacji można znaleźć w arkuszu informacyjnym **Podwyżki czynszu (Rent increases)**.

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