

# TENANTS RIGHTS

P O L I S H

P O L S K I

## PRAWA LOKATORÓW



Wszyscy lokatorzy mieszkań na terenie Wiktorii posiadają swoje prawa. Prawa te zagwarantowane są Ustawą o Prawie Lokalowym (Residential Tenancies Act) z 1977r. Właściciele lokali, którzy uniemożliwiają lub utrudniają lokatorom korzystanie z należnych im praw, zachowują się bezprawnie.

Niniejsza broszura zawiera streszczenie głównych wytycznych ustawy o prawie lokalowym, podejmując jednocześnie próbę udzielenia odpowiedzi na najczęściej zadawane pytania na temat prawa lokalowego.

Osoby, dla których broszura okaże się niewystarczająco dokładnym źródłem informacji, lub osoby, które pragną uzyskać dodatkową pomoc, powinny skontaktować się z lokatorską służbą informacyjną (tenant advice service).

Lokatorska służba informacyjna działa na terenie całej Wiktorii. Działalność służby polega na świadczeniu bezpłatnych oraz poufnych porad lokatorom pragnącym korzystać z należnych im praw. Jedną z organizacji zajmujących się obroną praw lokatorskich jest Zrzeszenie Lokatorów (Tenants Union), z którym można nawiązać kontakt dzwoniąc pod numer telefonu 9416 2577. Dane na temat lokatorskiej służby informacyjnej dostępne są także na internecie pod adresem [www.tuv.org.au](http://www.tuv.org.au) Osoby, które pragną skorzystać z pomocy tłumacza mogą połączyć się z nami za pośrednictwem Telefonicznej Służby Tłumaczy (TIS) dzwoniąc pod numer 131 450.

Zrzeszenie Lokatorów (Tenants Union) oferuje szereg usług dla lokatorów takich jak np:

- pomoc przy wypełnianiu różnych formularzy i umów najmu lokalu
- poradnictwo w konkretnych sprawach, takich jak np remonty lub podwyżki opłat czynszowych
- podejmowanie negocjacji w imieniu najemcy z właścicielem lokalu lub agentem
- pomoc lub reprezentacja prawna przy sprawach rozpatrywanych przez Victorian Civil and Administrative Tribunal
- organizowanie pogadank środowiskowych na temat praw przysługujących lokatorom
- kierowanie zainteresowanych do najbliższych placówek zajmujących się świadczeniem usług dla lokatorów

### PRAKTYCZNE WSKAZÓWKI DLA PRZYSZŁYCH NAJEMCÓW

Poniżej podajemy listę praktycznych wskazówek, które mają zastosowanie w większości sytuacji związanych z wynajmem mieszkań:

- nie ulegaj presji ze strony właściciela lokalu lub agenta i nie podpisuj formularzy lub umów, których treści nie rozumiesz lub nie jesteś w stanie rozczytać. (skontaktuj się z Tenants Union lub inną placówką lokatorskiej służby informacyjnej z prośbą o pomoc w wyjaśnieniu wątpliwych kwestii)
- jeżeli nosisz się z zamiarem zawarcia umowy najmu lokalu z właścicielem lub agentem, postaraj się o to, aby była to umowa pisemna podpisana przez Ciebie, właściciela lokalu lub agenta. (umowy ustne nie są w Australii tak poważnie traktowane jak w innych krajach)
- za wszelkie kwoty pieniężne wypłacone właścicielowi lub agentowi należy żądać pokwitowania. Dotyczy to szczególnie wszelkich transakcji gotówkowych.
- wszelkie pokwitowania, rachunki, kopie umów najmu oraz inne dokumenty należy przechowywać w bezpiecznym miejscu do czasu wygaśnięcia umowy najmu lokalu.
- w kwestiach spornych z właścicielem lub agentem warto zwrócić się o poradę lub mediację do informacyjnej służby lokatorskiej lub do Consumer Affairs Victoria (Biuro Ochrony Konsumenta w Wiktorii)
- kwestie sporne z właścicielem lub agentem, które nie dają się rozwiązać polubownie należy kierować do Victorian Civil and Administrative Tribunal. Należy pamiętać, że Trybunał nie pełni funkcji sądu. Oznacza to, że osoba, która nie wygra sprawy w Trybunale nie podlega karze. Trybunał stanowi jedynie nieformalne oraz niekosztowne forum na którym rozpatrywane są kwestie sporne pomiędzy najemcami a właścicielami lokali. Lokatorzy powinni więc korzystać z tego forum w obroni swoich praw.

## PIERWSZE KROKI PRZY WYNAJ CIU MIESZKANIA

### PODANIE W SPRAWIE ZAWARCIA UMOWY NAJMU

Zdarza się, że osoby, które występują z podaniem o wynajęcie lokalu indagowane są przez właściciela lub agenta w sprawach natury osobistej. Warto więc wiedzieć, że właściciele i agenci nie mają prawa wypytywać potencjalnych najemców o:

- przynależność rasową
- przekonania polityczne
- przekonania religijne
- stan cywilny
- stan zdrowia
- płeć
- dobór partnerów seksualnych

Powyższe kwestie nie mają żadnego wpływu na ustalenie czy zainteresowany wynajęciem mieszkania jest osobą odpowiadającą wymaganiom właściciela lokalu lub agenta. Potencjalni najemcy mogą więc śmiało odmówić odpowiedzi na tego typu pytania. Osoby, które podejrzewają, że podanie ich zostało odrzucone z powodu nieudzielenia odpowiedzi na wspomniane wyżej pytania, powinny zwrócić się o poradę do Tenants Union.

W niektórych przypadkach właściciele lokali i agenci nie mają prawa odrzucić podania o wynajem lokalu osobom z dziećmi. Tym, którym odrzucono podania ponieważ mają dzieci, także zaleca się zwrócenie się o poradę do Tenants Union.

### UMOWA NAJMU

Osoby, których podania o najem lokalu zostały pozytywnie rozpatrzone, mogą przystąpić do zawarcia umowy najmu. Istnieją dwa rodzaje umów najmu; na termin określony (fixed-term) i nieokreślony (periodic).

Na mocy umowy na czas określony nabywa się prawa do użytkowania lokalu na z góry ustalony okres, zazwyczaj 6 lub 12 miesięcy. Umowy na czas nieokreślony zawierane są zazwyczaj na okres jednego miesiąca z możliwością dalszego przedłużenia. Po wygaśnięciu umowy najmu na czas określony, umowa automatycznie przechodzi w umowę na czas nieokreślony (periodic), chyba, że podpisana zostanie nowa umowa najmu na czas określony (fixed term). Lokatorzy nie są zobowiązani do opuszczenia zajmowanego przez siebie lokalu z momentem wygaśnięcia umowy na czas określony, z wyjątkiem sytuacji, w których otrzymali tzw "Powiadomienia o Zwolnieniu Lokalu" (Notice to Vacate, patrz Powiadomienia o Zwolnieniu Lokalu w dalszej części broszury).

Sporządzenie umowy najmu na piśmie jest dla najemcy najlepszą gwarancją uniknięcia przykrych niespodzianek przy rozstrzyganiu kwestii spornych bez względu na to, że każdy wynajmujący mieszkanie na warunkach umowy na czas nieokreślony (periodic), chroniony jest na mocy ustawy o prawie lokalowym (Residential Tenancy Act).

Jeżeli wynajmujesz mieszkanie wspólnie z przyjacielem lub znajomym, upewnij się, że imię i nazwisko współlokatora wpisane zostało do formularza umowy. W przypadku decyzji o wyprowadzeniu się z lokalu w sytuacji gdy w mieszkaniu pozostaje współlokator, należy w uzgodnieniu z właścicielem lub agentem usunąć swoje nazwisko z umowy najmu. Pozostawienie swojego imienia na umowie najmu po opuszczeniu lokalu może pociągnąć za sobą konsekwencje prawne w odniesieniu do wszelkich zaniedbań ze storny pozostającej w mieszkaniu osoby (dotyczy to wszelkiego rodzaju zniszczeń z winy lokatora, zaległości w opłatach czynszowych itp.)

### CZYN SZ I KAUCJA (RENT & BONDS)

Właściciel lub jego agent będzie żądał od Ciebie, jako przyszłego lokatora, opłacenia czynszu za miesiąc z góry. Tylko w nielicznych przypadkach od przyszłego najemcy można żądać opłat czynszowych z większym niż miesięczne wyprzedzeniem.

Przyszły lokator powinien także otrzymać od właściciela lub jego agenta formularz Bond Lodgement, czyli zawiadomienia o zdeponowaniu kaucji. Wypełniony i podpisany formularz należy przekazać na ręce właściciela lokalu lub jego agenta. Właściciel lub agent powinien odesłać kopie formularza Bond Lodgement przyszłemu lokatorowi, a następnie zdeponować wpłacone jako kaucję pieniądze w Residential Tenancies Bond Authority. W ciągu 14 dni Residential Tenancies Bond Authority powinna przesłać na ręce wynajmującego lokal zawiadomienie o zdeponowaniu kaucji. Zwrot kaucji przysługuje lokatorom po zwolnieniu wynajmowanego przez siebie lokalu.

Urząd d/s Lokalowych (The Office of Housing) jest w stanie przyjąć z pomocą finansową osobom, których nie stać na wpłacenie kaucji. Warunkiem otrzymania pomocy jest posiadanie pobytu stałego w Australii. Osoby zainteresowane skorzystaniem z tej formy pomocy powinny skontaktować się z miejscowym wydziałem Urzędu d/s Lokalowych (patrz

w książce telefonicznej White Pages pod hasłem Human Services w przedziale literowym od A do K) i poprosić o formularz Bond Loan Application. Osoby, które podjęły decyzję opuszczenia lokalu i przeniesienia praw objętych umową najmu na inną osobę, powinny wypełnić formularz o nazwie Transfer of Bond (dostępny w biurze agenta nieruchomości, Tenants Union lub Consumer Affairs Victoria).

## **INSPEKCJA MIESZKANIA**

Przed wprowadzeniem się lokatora do mieszkania właściciel posesji lub jego agent powinni dokonać inspekcji pomieszczenia i sporządzić tzw raport oględzin (Condition Report) będący szczegółowym opisem stanu mieszkania. Raport powinien być wręczony lokatorowi w dwóch egzemplarzach.

Jest rzeczą istotną, aby w przypadku jakichkolwiek zastrzeżeń uzupełnić raport swoimi uwagami. Wszelkie uszkodzenia, zabrudzenia pomieszczeń powinny zostać odnotowane w raporcie po to, by uniknąć w przyszłości bezpodstawnych roszczeń do części lub całości wpłaconej przez siebie kaucji. Po podpisaniu raportu przekaż jeden egzemplarz właścicielowi lub jego agentowi zachowując kopię dla siebie.

## **DODATKOWA DOKUMENTACJA I INFORMACJE**

Właściciel lokalu lub jego agent powinien podać lokatorowi numer telefonu do osób, z którymi należy kontaktować się w przypadku nagłej potrzeby usunięcia awarii lub przeprowadzenia drobnego remontu. Właściciel lub jego agent powinien także wręczyć lokatorowi egzemplarz Statutu Praw i Obowiązków (Statement of Rights and Duties), w którym znaleźć można skrót praw i obowiązków lokatorów i właścicieli wynajmowanych lokali.

## **PODŁĄCZENIE DO GAZU, ELEKTRYCZNOŚCI I TELEFONU**

Jeszcze przed zasiedleniem lokalu, należy podłączyć mieszkanie do sieci gazowej, elektryczności oraz telefonu we własnym imieniu. W ten sposób uniknąć można obciążenia z tytułu niuregulowanych opłat pozostawionych przez poprzedniego lokatora. Właściciel lokalu lub jego agent mogą udzielić informacji do kogo należy zwrócić się w sprawie dokonania podłączeń.

Za podłączenie do wody, prądu i sieci telefonicznej pobierane są opłaty.

## **INFORMACJA DLA LOKATORÓW PO ZASIEDLENIU LOKALU**

### **Naprawy**

Obowiązkiem właściciela lokalu lub jego agenta jest zadbanie o to, aby w momencie wprowadzenia się nowego lokatora mieszkanie było czyste i puste. Na wynajmującym lokal spoczywa dodatkowo obowiązek utrzymania pomieszczeń w należytym stanie w okresie objętym umową najmu.

### **Pilne naprawy**

W przypadku potrzeby dokonania pilnej naprawy należy niezwłocznie skontaktować się z właścicielem lokalu lub jego agentem. Na miano pilnych napraw zasługują poniżej podane problemy:

- pęknięta rura doprowadzająca wodę
- zatkane lub uszkodzone toalety
- poważny przeciek w dachu
- ulatnianie się gazu
- niebezpieczne uszkodzenia instalacji elektrycznej
- zalanie wodą powodziową
- zniszczenia z powodu burzy lub pożaru
- awarie podstawowych urządzeń takich jak ciepła woda, ogrzewanie, kuchenki gazowe lub elektryczne, niemożność korzystania z pralni.
- awarie w dostawie gazu, prądu lub wody
- awarie urządzeń wodnych zainstalowanych przez właściciela lokalu powodujące nadmierne zużycie wody
- usterki i uszkodzenia uniemożliwiające bezpieczne korzystanie z pomieszczeń
- poważne uszkodzenia windy lub klatki schodowej

W przypadku niemożności nawiązania kontaktu z właścicielem lokalu lub jego agentem w sprawie usunięcia usterek lub w sytuacji, gdy właściciel lub agent odmawia podjęcia działania w tej sprawie wynajmujący mieszkanie może:

- podjąć się napraw we własnym zakresie do kwoty \$1000 i zażądać zwrotu poniesionych kosztów w oparciu o przedstawione rachunki, lub
- zwrócić się do Victorian Civil and Administrative Tribunal o wydanie nakazu przeprowadzenia przez właściciela lokalu lub jego agenta niezbędnych napraw lub remontów

### **Mniej pilne naprawy**

Jeżeli z naprawą lub usunięciem usterki można trochę poczekać, zalecamy podjąć następujące trzy kroki:

1. Przesłać na ręce właściciela lokalu lub jego agenta tzw Notice to Landlord (zawiadomienie) na formularzu, który można otrzymać z Tenants Union lub Consumer Affairs Victoria. Zawiadomienie to daje właścicielowi lub jego agentowi 14 dni na usunięcie zgłoszonego problemu.
2. Jeżeli w terminie 14 dni uszkodzenie nie zostanie usunięte, należy skontaktować się z Consumer Affairs Victoria z prośbą o przeprowadzenie inspekcji. Podanie należy kierować na adres:

The Director  
Consumer Affairs Victoria  
GPO Box 123A  
Melbourne  
VIC 3001

3. Inspektor z ramienia Consumer Affairs Victoria dokona ekspertyzy w mieszkaniu lokatora, sporządzi raport z oględzin, a następnie prześle kopię raportu wynajmującemu lokal.  
Jeżeli raport potwierdzi potrzebę przeprowadzenia naprawy, należy oddać sprawę do Victorian Civil and Administrative Tribunal z wnioskiem o wydanie właścicielowi lub jego agentowi nakazu usunięcia usterki.

### **OPLĄTY KOMUNALNE**

Wszyscy lokatorzy wynajmowanych mieszkań, które mają zainstalowane osobne liczniki zobowiązani są do płacenia rachunków za zużycie gazu, energii elektrycznej i wody. Właściciel płaci za gaz, elektryczność i wodę tylko w przypadku, gdy ich pobór mierzony jest przy pomocy licznika zbiorczego.

Informacje na temat czy lokal ma zainstalowany osobny licznik czy też nie, uzyskać można kontaktując się z rejonowym dostawcą gazu, energii elektrycznej lub wody.

### **OGRANICZONY ZAKAZ WSTĘPU WŁAŚCICIELA LOKALU LUB JEGO AGENTA NA TEREN MIESZKANIA**

Właściciel lub jego agent mogą wejść do wynajmowanego mieszkania tylko w niektórych przypadkach, np w celu przeprowadzenia napraw. W każdym przypadku, właściciel lub agent muszą podać powód, dla którego pragną dostać się do mieszkania.

Właściciel posesji lub jego agent zobowiązani są uzyskać każdorazowo zgodę lokatora na wejście na teren wynajmowanych pomieszczeń lub powiadomić go na piśmie o zamiarze złożenia wizyty z 24-godzinnym wyprzedzeniem. Jeżeli powiadomienie takie przesyłane jest drogą pocztową, właściciel lub agent muszą uwzględnić dodatkowo dwa dni na doręczenie. Właściciel lub agent mogą wejść na teren wynajmowanego lokalu tylko w godzinach od 8.00 do 18.00 z wyjątkiem niedziel i dni świątecznych.

Przeciwko właścicielom lokali lub ich agentom, którzy nie respektują powyższych ustaleń można wystąpić z wnioskiem do Victorian Civil and Administrative Tribunal o wydanie nakazu ograniczającego ich wstęp na teren mieszkania.

### **ZALEGŁOŚCI W OPLĄTACH CZYNSZOWYCH**

Lokator zalegający z czynszem dwa tygodnie musi się liczyć z możliwością podjęcia przez właściciela lokalu lub jego agenta kroków zmierzających do eksmisji z wynajmowanego mieszkania. Trzeba jednak zaznaczyć, że właściciel nie ma prawa usunąć lokatora z mieszkania bez uzyskania nakazu eksmisyjnego wydanego przez Victorian Civil and Administrative Tribunal. Nawet w przypadku uzyskania takiego nakazu, eksmisję przeprowadzić może jedynie policja.

## PODWYŻKI OPŁAT CZYNSZOWYCH

Właściciel lub jego agent zobowiązani są powiadomić lokatora na piśmie z sześćdziesięciodniowym wyprzedzeniem o jakichkolwiek zmianach w wysokości płaconego czynszu.

Lokatorzy, którzy uznają proponowaną podwyżkę opłat czynszowych za nieuzasadnioną, powinni zwrócić się w tej sprawie z pisemnym podaniem do Consumer Affairs Victoria w ciągu 30 dni od otrzymania zawiadomienia o podwyżce czynszu.

Inspektor z ramienia Consumer Affairs Victoria dokona ekspertyzy w mieszkaniu lokatora, sporządzi raport na temat zasadności podwyżki czynszu i prześle kopię raportu lokatorowi.

Jeżeli raport zgadza się z opinią lokatora, że skala podwyżki czynszu jest nieuzasadniona, należy sprawę skierować do Victorian Civil and Administrative Tribunal z prośbą o wydanie nakazu uchylającego proponowaną podwyżkę opłat czynszowych.

Do momentu uzyskania takiego nakazu należy jednak płacić czynsz w podniesionym wymiarze, aby nie zostać posądzonym o zaległości w opłatach czynszowych.

## WYMÓWIENIA UMÓW NAJMU (Notices to Vacate)

### Wymówienie umowy najmu przez właściciela lokalu lub jego agenta

Jeżeli właściciel lub jego agent pragną aby lokator opuścił mieszkanie, muszą dostarczyć do jego rąk tzw powiadomienie o zwolnieniu lokalu (Notice to Vacate). Okres wymówienia zależy w znacznej mierze od powodu, dla którego właściciel pragnie, aby wynajmujący zwolnił mieszkanie. Lokatorzy, którzy po otrzymaniu zawiadomienia nie chcą opuścić mieszkania lub osoby, które potrzebują więcej czasu na znalezienie nowego zakwaterowania, mogą odwołać się do Tenants Union. Pamiętajmy jednak, że właściciel nie ma prawa usunąć lokatora z mieszkania bez uzyskania nakazu eksmisyjnego wydanego przez Victorian Civil and Administrative Tribunal.

### Wymówienie umowy najmu przez lokatora (Notice of intention to vacate)

Właściciel wynajmowanego lokalu lub jego agent musi otrzymać od lokatora pisemne powiadomienie o zamiarze opuszczenia mieszkania. Okres wypowiedzenia zależy często od okoliczności życiowych wynajmującego mieszkanie. Zwyczajowo przyjęte jest, że osoby, które zawarły umowę najmu na czas określony (fixed-term lease) i pragną zwolnić mieszkanie w ostatnim dniu objętym umową oraz lokatorzy na umowach na czas nieokreślony (periodic lease), powinni powiadomić właściciela lub jego agenta o zamiarze opuszczenia lokalu na 28 dni przed jego opuszczeniem. Lokatorzy na umowach na czas nieokreślony (periodic), którzy zamierzają opuścić lokal przed terminem wygaśnięcia umowy, powinny zwrócić się o poradę do Tenants Union.

Okres wypowiedzenia przez lokatora umowy na czas określony (fixed-term lease) zależy od sytuacji życiowej wynajmującego mieszkanie. W większości przypadków, lokatorzy, którzy decydują się na zwolnienie mieszkania przed wygaśnięciem umowy na czas określony (fixed-term), muszą się liczyć z możliwością, że właściciel lub jego agent będą chcieli aby pokrył on koszty związane z ponownym wynajęciem lokalu oraz płacił czynsz do momentu znalezienia nowych lokatorów. W tego typu sytuacji, zawsze warto zasięgnąć porady w Tenants Union.

## Zwrot kaucji i referencje

Na krótko przed wygaśnięciem umowy najmu, właściciel lokalu lub jego agent dokona inspekcji wynajmowanych pomieszczeń. Właściciel lokalu lub jego agent mogą rościć pretensje do części lub całości kaucji w przypadku gdy uznają, że lokator zniszczył zajmowany przez siebie lokal, nie zdaje pomieszczeń w stanie odpowiednio czystym lub zalega w opłatach czynszowych.

Lokatorzy, którzy zgadzają się z roszczeniami ze strony właściciela lub jego agenta otrzymują do wglądu formularz zwany Bond Claim (Żądanie zwrotu kaucji). Osoby, które zgadzają się z uwagami właściciela lub agenta zawartymi na formularzu Bond Claim, powinny przesłać podpisany formularz na ich ręce. Najemcy, którzy nie zgadzają się z roszczeniami, nie powinni podpisywać formularza.

Po otrzymaniu podpisanego przez lokatora formularza Bond Claim, właściciel lokalu lub agent prześle kopię formularza do Tenancies Bond Authority, która to instytucja dokona rozliczenia kaucji wypłacając najemcy oraz właścicielowi lokalu uzgodnione kwoty.

Lokatorzy, którzy nie zgadzają się z roszczeniami i pragną odzyskać część lub całość kaucji, powinni skierować sprawę do Victorian Civil and Administrative Tribunal. Oddanie sprawy do Trybunału jest okazją do przedstawienia swego punktu widzenia na temat zasadności roszczeń wysuwanych przez właściciela lub jego agenta.

Po wygaśnięciu umowy najmu, warto jest poprosić właściciela lub agenta o referencje, w których powinna znaleźć się wzmianka o terminowym płaceniu czynszu i utrzymywaniu pomieszczeń w należyтым stanie przez lokatora.

## Odszkodowania

Najemca ma prawo wystąpić do właściciela lokalu lub jego agenta z żądaniem odszkodowania z tytułu szkód spowodowanych niedopełnieniem przez nich określonych prawem obowiązków. Na przykład, lokator może ubiegać się o odszkodowanie z tytułu zniszczonych wodą mebli, czego powodem było nieusunięcie przez właściciela posesji przecieku w dachu.

O odszkodowanie występować można zarówno w okresie umowy najmu jak i też po jej wygaśnięciu.

W celu wystąpienia z żądaniem o odszkodowanie należy przesłać na ręce właściciela lokalu lub jego agenta tzw. zawiadomienie o niedopełnieniu obowiązków (Breach of Duty Notice), którego egzemplarz otrzymać można z Tenants Union lub Consumer Affairs Victoria. Zawiadomienie powinno zawierać szczegóły na temat powstałych szkód oraz wysokości odszkodowania. Jeżeli właściciel czy też agent nie wypłaci odszkodowania w ciągu 14 dni, należy zwrócić się do Victorian Civil and Administrative Tribunal z wnioskiem o wydanie nakazu wypłaty odszkodowania.

Należy pamiętać, że właścicielowi lokalu oraz jego agentowi również przysługuje prawo ubiegania się o odszkodowanie z tytułu niedopełnienia przez lokatora warunków umowy najmu. Dotyczyć to może np. opuszczenia lokalu bez uregulowania opłat czynszowych. W tego typu sytuacjach, właścicieli posesji obowiązuje identyczna procedura postępowania.

Trybunał nie jest upoważniony do rozpatrywania roszczeń o odszkodowanie z tytułu udręki psychicznej, urazów fizycznych lub śmierci oraz roszczeń powyżej \$10,000, chyba że nastąpiły szczególne okoliczności.

Lokatorzy, którzy noszą się z zamiarem wystąpienia z żądaniem o odszkodowanie lub lokatorzy będący w posiadaniu Breach of Duty Notice przesłanej im przez właściciela lokalu lub jego agenta, powinni skontaktować się z Tenants Union.

## VICTORIAN CIVIL AND ADMINISTRATIVE TRIBUNAL

Victorian Civil and Administrative Tribunal jest instytucją uprawnioną do rozstrzygania kwestii spornych pomiędzy lokatorami, a właścicielami wynajmowanych lokali. Opłata za wniesienie sprawy do Trybunału wynosi \$30. Osoby o niskich dochodach mogą zwrócić się do Trybunału z prośbą o niepobieranie opłaty.

Trybunał mieści się przy:

55 King Street, Melbourne  
Tel: 9628 9800 lub 1800 133 055 (bezpłatne połączenie)  
Fax: 9628 9822

Po wniesieniu sprawy do Trybunału należy przesłać kopię podania właścicielowi lokalu w ciągu 7 dni. Trybunał wyznaczy dzień, godzinę oraz miejsce rozprawy. Jeżeli sprawa jest pilna, należy powiadomić o tym Trybunał przy składaniu podania.

Osoby, które w trakcie rozprawy pragną skorzystać z tłumacza, powinny uprzedzić o tym Trybunał przed wyznaczoną datą rozprawy. Za usługi tłumacza nie pobiera się opłat.

Tenants Union może służyć pomocą w przygotowaniu się do rozprawy. W wyjątkowych sytuacjach, występujemy nieodpłatnie w imieniu lokatora na rozprawie.

## SKARGI I ZAŻALENIA NA WŁAŚCICIELI WYNAJMOWANYCH LOKALI LUB ICH AGENTÓW

Wszelkie skargi i zażalenia odnośnie właścicieli wynajmowanych lokali lub ich agentów, którzy dopuścili się uchybień lub działali niezgodnie z prawem należy kierować do Consumer Affairs Victoria. Jeżeli Biuro Ochrony Konsumenta po rozpoznaniu sprawy uzna, że właściciel wynajmowanego lokalu lub jego agent działał niezgodnie z prawem, może on wszcząć przeciw nim postępowanie karne przekazując sprawę do sądu.