

Cómo iniciar un alquiler

Contratos de alquiler

Un contrato de alquiler (lease) puede ser por escrito o verbal. Puede ser por un plazo fijo (por ejemplo, 6 ó 12 meses) o periódico (mes a mes).

Los contratos de plazo fijo son más seguros porque es más difícil que el propietario pueda desalojarlo, pero pueden resultar caros si se desea desocupar la vivienda antes de que finalice el plazo fijado. (Ver la Hoja de información **Breaking a lease (Cómo rescindir un contrato de alquiler)** si necesita más información.) Sólo asuma el compromiso de un contrato de plazo fijo si está seguro de que desea quedarse todo el plazo del contrato.

➔ Asegúrese de que está conforme con el estado de la propiedad antes de pagar y antes de mudarse. Si el propietario ofrece o acepta reparar o mejorar la propiedad antes de que usted se mude (por ejemplo, instalar un calefactor), asegúrese de que se incluya esa reparación o mejora en el contrato de alquiler o deje asentada la promesa por escrito.

Si existe un contrato de alquiler por escrito, le deben entregar una copia antes de firmarlo. De ser necesario, pida asesoramiento antes de firmar, en especial si se adjuntan 'términos adicionales' al contrato. Le deben dar una copia del contrato dentro de los 14 días de la firma.

Informe sobre el estado de la vivienda y otros documentos

Al inicio del alquiler, el propietario debe darle:

- > una Declaración de Derechos y Obligaciones (cuadernillo emitido por Asuntos del Consumidor de Victoria (Consumer Affairs Victoria))
- > 2 copias del Informe sobre el Estado de la Vivienda (si ha pagado una garantía), con la firma del propietario o agente inmobiliario
- > el nombre completo del agente, dirección, números de teléfono y fax (o del propietario si no hay agente)
- > un número de teléfono de emergencia para pedir reparaciones urgentes (si no hay agente)
- > una declaración que permita al agente autorizar las reparaciones urgentes (si el propietario tiene un agente), indicando el monto máximo que se le autoriza para destinar a reparaciones, y el número de teléfono o fax del agente para pedir reparaciones urgentes

El Informe sobre el Estado de la Vivienda puede ser prueba definitiva del estado de la propiedad (tanto del interior como del exterior) a la fecha en que usted se muda. El informe puede ayudarlo a defender un reclamo de recuperación de la garantía o un reclamo de compensación por daños o costos de limpieza al finalizar el plazo del alquiler. Asegúrese de anotar cualquier problema (por ejemplo, manchas en las alfombras) en las dos copias del informe. Si no hay suficiente espacio en el formulario, escriba 'ver adjunto' en la sección pertinente y adjunte una hoja. Una vez completo, firme y envíe una copia al propietario (dentro de los 3 días hábiles) y guarde la otra copia en un lugar seguro.

➔ Si necesita información sobre cómo inspeccionar y solicitar una propiedad en alquiler, vea la Hoja de información **Applying for a private rental property (Cómo solicitar una propiedad privada para alquiler)**.

Alquiler y garantía

Si el alquiler es de \$350 o menos por semana, le pueden pedir que pague como máximo un mes de alquiler por adelantado, más un máximo de un mes de alquiler en concepto de garantía. Si el pago del alquiler es semanal, sólo pueden pedirle que pague 2 semanas de alquiler por adelantado.

Si el alquiler es de más de \$350 por semana, no hay un límite máximo sobre el monto a pagar en concepto de garantía o alquiler por adelantado. Si el contrato de alquiler establece que la propiedad es el lugar principal de residencia del propietario y que es intención del propietario volver a ocuparla al terminar el contrato de alquiler, no hay un límite máximo para la garantía.

Es ilegal que los agentes cobren por la emisión de una tarjeta de pago de alquiler o para establecer y/o utilizar débito directo para el pago de los alquileres. Ver la Hoja de información **Complaints about landlords and real estate agents (Quejas acerca de propietarios y agentes inmobiliarios)** si necesita más información.

Si paga el alquiler personalmente le deben dar de inmediato un recibo. Si usa otro método para pagar el alquiler y pide un recibo al efectuar el pago, le deben dar el recibo dentro de los 5 días hábiles. Incluso si no pide el recibo en el momento, puede hacerlo dentro de los 12 meses de la fecha de pago.

Continúa al dorso

En la mayoría de los casos, no le pueden pedir una garantía y además un aval. Si se lo piden, póngase en contacto con la Unión de Inquilinos (Tenants Union) y solicite asesoramiento.

Cuando pague la garantía, el propietario o agente deben completar y firmar un formulario de Presentación de la Garantía y, luego de que usted lo firme, deben entregar el formulario y el dinero de la garantía a la Autoridad de Garantías para Alquileres Residenciales (Residential Tenancies Bond Authority) dentro de los 10 días hábiles. La Autoridad de Garantías debe enviarle un recibo dentro de los 15 días hábiles de haber recibido el formulario y el dinero. Ver la Hoja de información sobre **Bonds (Garantías)** si necesita más información.

➡ No le pueden aumentar el alquiler más de una vez cada 6 meses. Ver la Hoja de información **Rent increases (Aumento de alquileres)** si necesita más información.

Para obtener más información llame a la Línea de Asesoramiento de la Unión de Inquilinos (Tenants Union Advice Line) al ☎ (03) 9416 2577.