

Która opcja mieszkaniowa jest dla mnie właściwa?

Opcja mieszkaniowa, która najlepiej odpowiadać będzie Twoim potrzebom zależeć będzie od szeregu czynników, z których większość ma charakter praktyczny, (jak na przykład koszt). Jednak, zanim cokolwiek podpiszesz, warto jest poświęcić czas na rozważenie statusu prawnego każdego typu mieszkania, ponieważ pomoże Ci to w podjęciu ostatecznej decyzji.

względy praktyczne i osobiste

Najlepszy wybór zależeć będzie na ogół od możliwości otrzymania preferowanego przez Ciebie rodzaju mieszkania i od Twoich własnych szczególnych potrzeb. Na przykład, możesz szukać mieszkania z pełnym zakresem usług i położonego niedaleko kampusu, w którym to wypadku będziesz brał pod uwagę mieszkanie na terenie kampusu, akademik lub stancję. Natomiast, jeżeli studiujesz w okolicy, gdzie możliwości te są ograniczone, być może będziesz musiał wziąć pod uwagę dom z umeblowanymi pokojami do wynajęcia lub mieszkanie we wspólnym domu.

Do najczęstszych względów praktycznych należą:

- > dostęp do transportu publicznego
- > koszt (tj. kaucja, czynsz i wszelkie płatne usługi)
- > elastyczność i zabezpieczenie okresu najmu
- > niezależność i prywatność
- > kwestia, czy mieszkanie jest umeblowane (tj. łóżko, biurko, szafa)
- > dostępność dodatkowych usług (np. gotowane posiłki, pranie)
- > odległość od kampusu
- > odległość od sklepów i usług (np. lekarza)
- > warunki do nauki
- > dostęp do telefonu i Internetu
- > udogodnienia rekreacyjne i/lub sportowe

względy prawne

Twoje prawa i obowiązki są różne w zależności od tego, czy mieszkasz na stancji, na terenie kampusu, w domu z umeblowanymi pokojami do wynajęcia, w mieszkaniu we wspólnym domu lub czy wynajmujesz samodzielnie. Nawet, jeśli Twoje opcje mieszkaniowe są ograniczone przez ich dostępność lub względy praktyczne, warto jest rozumieć status prawny każdej z tych opcji mieszkaniowych zanim podpiszesz najem lub dokonasz jakiegokolwiek płatności.

objęcie przez RTA

Ustawa o najmie mieszkaniowym z 1997 r. (*Residential Tenancies Act (RTA) 1997*) chroni prawa wynajmujących i najemców w Wiktorii. RTA obejmuje takie sprawy związane z najmem, jak:

- > naprawy
- > podwyżki czynszu
- > eksmisję
- > odszkodowanie

Niestety RTA nie obejmuje każdego typu mieszkania. Jeśli Twój rodzaj mieszkania nie jest objęty Ustawą, będziesz korzystał z bardzo małej ochrony prawnej jako najemca.

kto nie jest objęty?

Mieszkanie zarządzane przez uniwersytet nie jest objęte Ustawą (RTA) i w większości przypadków nie jest nią objęta stancja. Jakkolwiek, jeżeli właściciel stancji (gospodarz) wynajmuje jeden lub więcej pokoi co najmniej czterem osobom, jego mieszkanie może zostać zakwalifikowane jako dom z umeblowanymi pokojami do wynajęcia w rozumieniu RTA, co oznacza, że będziesz miał ochronę prawną.

kto jest objęty?

Objęcie prawem zależy od sytuacji. Generalnie, jeśli masz lokal „w wyłącznym posiadaniu” i płacisz czynsz wynajmującemu lub agentowi nieruchomości, będziesz najprawdopodobniej objęty RTA.

Również, jeżeli masz „w wyłącznym posiadaniu” pokój w domu wraz z trzema innymi najemcami, będziesz najprawdopodobniej objęty postanowieniami RTA dotyczącymi domów z umeblowanymi pokojami do wynajęcia.

Musisz zdawać sobie sprawę, że niektórzy właściciele akademików bezpodstawnie twierdzą, że prowadzą „lokale studenckie” i że ich akademiki są afiliowane przy placówce naukowej. Dlatego utrzymują, że ich lokale nie są objęte RTA. Natomiast według RTA, muszą oni być w stanie okazać pisemną umowę, by dowieść, że ich akademiki są afiliowane przy placówce naukowej.

Ciąg dalszy na odwrocie...

a co ze współnajemcami?

RTA określa prawne związki pomiędzy wynajmującym a najemcą, ale nie obejmuje stosunków między współnajemcami. Oznacza to, że spory między najemcami nie mogą być rozpatrywane w ten sam sposób, jak spory pomiędzy wynajmującym i najemcą.

Niestety Związek Najemców (Tenants Union) nie może pomóc w sporze między współnajemcami, ponieważ nie może występować w interesie jednej ze stron. Jeżeli pozostajesz w sporze z innym najemcą, możesz skontaktować się ze Społecznym Ośrodkiem Prawnym (Community Legal Centre) o poradę lub zorganizować sesję mediacyjną za pośrednictwem Ośrodka Rozwiązywania Sporów (Dispute Settlement Centre) (pod warunkiem, że wszyscy uwikłani w spór zgodzą się wziąć udział).

➔Więcej informacji znajdziesz w arkuszach informacyjnych ***Shared households (Wspólne mieszkania)*** i ***Keeping the 'mates' in housemates (Utrzymanie zgody między współnajemcami)***.

co będzie, jeżeli nie mam pewności, czy jestem objęty?

Jeżeli nie masz pewności, czy Twój typ mieszkania jest objęty RTA, skontaktuj się z Tenants Union lub swoją studencką służbą mieszkaniową o poradę.

➔Więcej informacji znajdziesz w naszym arkuszu informacyjnym dla studentów ***What are my housing options?(Jakie są moje opcje mieszkaniowe?)***

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