

Co powinienem wiedzieć przed wprowadzeniem się?

(prywatny wynajem i wspólne domy)

umowa najmu (najem)

Jeżeli Twoje podanie o wynajęcie lokalu zostanie przyjęte, wejdiesz w stosunek najmu. Większość najmów ma formę pisemnej umowy, ale niektóre z nich są umowami ustnymi.

Istnieją dwa typy najmu: na czas ustalony oraz okresowy. Najmy na czas ustalony pozwalają Ci wynająć lokal na ustalony okres czasu, zazwyczaj 6 lub 12 miesięcy, podczas gdy najmy okresowe odnawiane są zazwyczaj z miesiąca na miesiąc.

➔ Najem, jest to prawnie wiążąca umowa i generalnie Twoja decyzja opuszczenia lokalu przed końcem ustalonego terminu pociąga za sobą koszty. Uzyskaj poradę studenckiej służby mieszkaniowej lub Związku Najemców (Tenants Union), jeżeli musisz przerwać najem.

Większość umów najmu jest na czas ustalony 6 lub 12 miesięcy, co nie pokrywa się z rokiem akademickim. Jest to główna sprawa, którą powinieneś rozważyć, jeżeli planujesz założyć wspólne gospodarstwo domowe lub wynająć prywatny lokal samemu. Może się to bowiem okazać kosztowne i destruktywne, jeżeli będziesz musiał znaleźć nowe mieszkanie w środku semestru, dlatego, że Twój 6-miesięczny najem wygaśnie, a wynajmujący nie chce go odnowić. Z kolei przerwanie najmu przed datą jego wygaśnięcia, lub znalezienie kogoś, kto przejmie po Tobie Twój pokój, ponieważ semestr się skończył i chcesz się wyprowadzić, może być również trudne i kosztowne.

Pamiętaj, że masz prawo negocjować warunki najmu, więc nie ma powodu, dla którego nie miałbyś poprosić wynajmującego lub kierownika akademika o zmianę okresu najmu, by zbiegał się on z rokiem akademickim. Nigdzie nie jest napisane, że najem musi być na 6 lub 12 miesięcy.

zanim podpiszesz najem

- > Przeczytaj uważnie umowę najmu, żebyś wiedział, co podpisujesz. Najem jest prawnie wiążącą umową. Nigdy nie podpisuj czegoś, czego nie rozumiesz.
- > Chociaż objęty jesteś nadal *Ustawą o najmie mieszkaniowym z 1997 r. (Residential Tenancies Act (RTA) 1997)* w przypadku najmu okresowego, pisemny najem na czas ustalony oferuje Ci największe zabezpieczenie na wypadek powstania sporu.
- > Pisemna umowa jest bezpieczniejsza, niż ustna. Jeżeli wynajmujący lub agent nieruchomości coś Ci obiecują, (np. zainstalowanie nowego grzejnika), dopilnuj, żebyś to dostał na piśmie.

Musisz otrzymać podpisany egzemplarz najmu w ciągu 14 dni od dojścia do porozumienia.

czynsz z góry i kaucja

W większości wypadków będziesz musiał zapłacić jeden czynsz z góry oraz kaucję, która jest równa jednomiesięcznemu czynszowi. Kaucja stosowana jest, jako zabezpieczenie dla wynajmującego na wypadek możliwych strat i uszkodzeń spowodowanych przez najemcę.

Wynajmujący lub agent nieruchomości powinien Ci dać do wypełnienia i podpisania formularz Złożenia Kaucji (Bond Lodgement form). Zwróć wypełniony przez siebie formularz wynajmującemu lub agentowi nieruchomości. Muszą Ci oni dać jedną kopię dla Twojego użytku, oraz wysłać Twoją kaucję do Zarządu Kaucji Za Najem Mieszkaniowy (Residential Tenancies Bond Authority - RTBA) w ciągu 10 dni roboczych. RTBA wyśle Ci pokwitowanie i zatrzyma Twoją kaucję do końca Twojego najmu.

Jeśli nie otrzymałeś pokwitowania za Twoją kaucję z RTBA w ciągu 15 dni roboczych, skontaktuj się z RTBA, by sprawdzić, czy Twoje pieniądze wpłynęły. Niewpłacenie przez wynajmującego lub agenta pieniędzy za kaucję do RTBA jest karalne. Jeżeli uważasz, że Twoje pieniądze za kaucję i formularz nie zostały wysłane do RTBA, skontaktuj się z Tenants Union lub swoją studencką służbą mieszkaniową o poradę.

➔ Jeśli masz niskie dochody i nie masz wystarczająco dużo pieniędzy, żeby zapłacić kaucję, być może przysługiwać Ci będzie pożyczka z Biura Mieszkalnictwa (Office of Housing - OoH) w ramach Programu Pożyczek na Kaucję (Bond Loan Scheme).

➔ Jeśli potrzebujesz pieniędzy, żeby zapłacić czynsz z góry, uniknąć skazania lub, żeby kupić sobie jakieś podstawowe meble, być może będziesz mógł wystąpić o jakieś pieniądze z Funduszu Zakładania Gospodarstwa Domowego OoH (OoH Housing Establishment Fund).

Więcej informacji znajdziesz w naszym arkuszu informacyjnym **Bond loan scheme (Program Pożyczek na Kaucję)**. Możesz się również skontaktować ze swoją studencką służbą mieszkaniową lub z Tenants Union o poradę.

Ciąg dalszy na odwrocie...

raporty o stanie

Przed rozpoczęciem najmu, Twój wynajmujący lub agent nieruchomości dokonają inspekcji lokalu i wypełnią Raport o Stanie (Condition Report) w celu udokumentowania stanu lokalu, zanim się do niego wprowadzisz. Muszą Ci dać dwie kopie wypełnionego przez nich raportu.

Jest bardzo ważne, żebyś również i Ty wypełnił Raport o Stanie i odnotował w nim wszelkie niezgodności, które stwierdzisz w ocenie stanu lokalu. Odnotuj wszystko, co jest zepsute lub brudne. W przeciwnym razie możesz zostać obciążony za nie winą po zakończeniu najmu.

➔Warto jest zrobić zdjęcia wszystkiego, co jest w złym stanie, jak np. stary lub poplamiony dywan, ślady na ścianach lub uszkodzone zasłony i żaluzje.

Po wypełnieniu, podpisaniu i wpisaniu przez Ciebie daty na Raporcie o Stanie, zwróć jedną kopię wynajmującemu lub agentowi nieruchomości w ciągu 3 dni roboczych, a drugą kopię zatrzymaj w bezpiecznym miejscu. Stanowi ona Twój dowód stanu lokalu, kiedy się do niego wprowadziłeś. Będziesz jej potrzebował, gdyby wynajmujący lub agent próbowali w sposób dla Ciebie krzywdzący obciążyć Twoją kaucję kosztami uszkodzenia lub rachunków za czyszczenie po Twoim wprowadzeniu się.

inne dokumenty i informacje

Twój wynajmujący lub agent nieruchomości muszą Ci podać dane kontaktowe na wypadek konieczności dokonania nagłych napraw. Muszą Ci oni dać książeczkę pod tytułem *Oświadczenie o Prawach i Obowiązках (Statement of Rights and Duties)*, (znaną również, jako „Czerwona Książeczka” – „Red Book”), która przedstawia w skrócie prawa i obowiązki wynajmujących i najemców w Wiktorii.

wspólne domy – wprowadzenie się

Jeżeli wprowadzasz się do zamieszkałego już wspólnego domu, powinieneś poprosić wynajmującego o pisemną zgodę na Twoje wprowadzenie się do lokalu. (Jeśli przejmujesz najem po najemcy, którego nazwisko widnieje na umowie najmu, nosi to nazwę „cesja”. Wynajmujący nie ma prawa odmówić zgody na cesję bez rozsądnego powodu).

Powinieneś również dopilnować, by Twoje nazwisko znalazło się na umowie najmu. Dodanie Twojego nazwiska do najmu zapewnia, że będziesz miał równe prawa najmu ze swoimi współlokatorami, ale oznacza również, że będziesz w równym stopniu odpowiedzialny za uszkodzenia lokalu, niezapłacenie czynszu itp. Być może nie będzie możliwe dodanie Twojego nazwiska do umowy najmu, w zależności od okoliczności. Skontaktuj się z Tenants Union z prośbą o więcej informacji.

Jeżeli zajmujesz miejsce kogoś, kto się wyprowadza, a jego nazwisko jest na najmie, dopilnuj, żebyście obaj podpisali formularz Przeniesienia Kaucji (Bond Transfer form) zanim wypłacisz kaucję odchodzącemu najemcy. Warto jest również poprosić wynajmującego lub agenta o dokonanie inspekcji lokalu, żebyś nie był odpowiedzialny z uszkodzenia, które nastąpiły przed Twoim wprowadzeniem się.

studium przypadku: Kurt wprowadził się do wspólnego domu trzy lata temu i zapłacił swój udział w kaucji Carolcie, która się wyprowadzała. Kurt teraz wyjeżdża za granicę a jego współlokatorzy, zamiast próbować znaleźć nowego lokatora na wprowadzenie się do pokoju Kurta, zdecydowali się zakończyć najem i wyprowadzić się. Wszystko przebiegało gładko, aż do czasu odbierania pieniędzy za kaucję. Kurt i jego dwaj współlokatorzy nie byli pierwotnymi najemcami i żaden z nich nie wypełnił formularza Przeniesienia Kaucji (Bond Transfer form). Kurt i jego współlokatorzy nigdy nie poznali pierwotnych najemców i nie wiedzieli, gdzie teraz mieszkają, ale potrzebowali ich do podpisania formularza Żądania Zwrotu Kaucji (Bond Claim form) w celu wystąpienia do RTBA o zwolnienie ich kaucji. Jeżeli nie uda im się odnaleźć pierwotnych najemców, ich jedyną opcją będzie wystąpienie z wnioskiem o rozpatrzenie ich sprawy przez Wiktoriąński Trybunał Cywilno-Administracyjny (Victorian Civil and Administrative Tribunal - VCAT).

wspólne domy – podnajem

Jeśli wprowadzasz się do zamieszkałego domu, w którym jeden z najemców pełni rolę wynajmującego, możesz stać się podnajemcą. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Assignment & subletting (Cesja i podnajem)**.

Jest to skomplikowana dziedzina prawa, więc jeżeli masz problem i myślisz, że mieszkasz w sytuacji podnajmu, skontaktuj się ze swoją studencką służbą mieszkaniową lub Związkiem Najemców o poradę.

➔Więcej informacji znajdziesz w:

- > **Starting a tenancy (Początek najmu)** (arkusz informacyjny)
- > **Shared households (Wspólne gospodarstwa domowe)** (arkusz informacyjny)
- > **Assignment & sub-letting (Cesja i podnajem)** (arkusz informacyjny)
- > **Keeping the 'mates' in housemates (Utrzymanie zgody między współnajemcami)**

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