

Co powinienem wiedzieć przed wprowadzeniem się?

(domy z umeblowanymi pokojami do wynajęcia)

umowy najmu (najem)

Niektóre domy z umeblowanymi pokojami do wynajęcia nie wymagają od Ciebie podpisania umowy najmu (lub najmu). Jednak, jeżeli podpiszesz umowę najmu, będziesz objęty warunkami *Ustawy o najmie mieszkaniowym z 1997 r. (Residential Tenancies Act (RTA) 1997)* dotyczącymi „najmu mieszkaniowego”, co znaczy, że prawa i obowiązki, które odnoszą się do najemców w najmie prywatnym będą się również odnosić do Twojego pokoju.

Twój wynajmujący może nie nazwać umowy „umową najmu” lub „najmem”. Tym niemniej, jeśli ma ona charakter umowy najmu, możesz nadal być objęty warunkami „najmu mieszkaniowego” RTA. W przeciwnym razie będziesz objęty warunkami „domu z umeblowanymi pokojami do wynajęcia” RTA (o ile dom z umeblowanymi pokojami do wynajęcia nie jest formalnie afiliowany przy placówce naukowej).

Niektóre akademiki mogą być również objęte definicją domu z umeblowanymi pokojami do wynajęcia. Prawne określenie jest sprawą skomplikowaną, więc jeżeli nie jesteś pewien, czy odnosi się ono do Ciebie, skontaktuj się ze Związkiem Najemców (Tenants Union) o poradę.

➔ Pamiętaj, że najem jest prawnie wiążącą umową. Nigdy nie podpisuj ani nie zgadzaj się na coś, czego nie jesteś pewien, albo, czego rozumiesz.

kaucja, czynsz z góry i inne wydatki

Właściciel domu z umeblowanymi pokojami do wynajęcia może Cię poprosić o zapłacenie kaucji, ale jej wysokość nie może przekroczyć 14 dni czynszu. Kaucja jest stosowana, jako zabezpieczenie dla wynajmującego przed ewentualnymi stratami lub uszkodzeniami spowodowanymi przez najemcę.

Może on Cię również poprosić o zapłacenie 14-dniowego czynszu z góry (o ile nie podpiszesz umowy najmu mieszkaniowego, w którym to przypadku zarówno kaucja, jak i czynsz z góry mogą być równe wysokości miesięcznego czynszu).

➔ Jeżeli wpłacasz kaucję, właściciel musi zdeponować Twoje pieniądze za kaucję oraz formularz Złożenia Kaucji (Bond Lodgement form) w Zarządzie Kaucji Za Najem Mieszkaniowy (Residential Tenancies Bond Authority - RTBA) i wręczyć Ci wypełniony Raport o Stanie (Condition Report).

raporty o stanie

Przed rozpoczęciem najmu, właściciel/menadżer 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 krzywdząco dla Ciebie 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.

umowne zasady postępowania

Właściciel domu z umeblowanymi pokojami do wynajęcia może ustalać zasady postępowania odnoszące się do Twojego pokoju i udogodnień. Musi Ci on dać kopię tych zasad, zanim się wprowadzisz, przy czym zasady te muszą się odnosić w równym stopniu do wszystkich mieszkańców. Może on zmienić te zasady, ale musi Ci dać 7 dni uprzedzenia na piśmie. Jeżeli uznasz, że zasady te nie są sprawiedliwe, możesz je zakwestionować.

Ciąg dalszy na odwrocie...

studium przypadku Rajiv wprowadził się do domu z umeblowanymi pokojami do wynajęcia i nie miał problemu z umownymi zasadami postępowania, z wyjątkiem Zasady nr 11, mówiącej, że mieszkańcy mają sprzątać wspólne pomieszczenia i że jakkolwiek nie posprzątany bałagan pociągnie za sobą koszt obciążający wszystkich mieszkańców domu. Rajiv powiedział właścicielce, że uważa tę zasadę za niesłuszną, ale ona nie zgodziła się na jej zmianę.

Wtedy Rajiv postanowił wystąpić do Wiktoriańskiego Trybunału Cywilno-Administracyjnego (Victorian Civil and Administrative Tribunal - VCAT) o decyzję, czy zasada ta jest rozsądna. Na rozprawie Trybunał uznał, że Zasada nr 11 jest nierozsądna, ponieważ nakłada karę na wszystkich mieszkańców, bez względu na to, czy zawinili. Na tej podstawie, zasada została unieważniona.

prywatność i wstęp do Twojego pokoju

Jeżeli mieszkasz w domu z umeblowanymi pokojami do wynajęcia, Twój wynajmujący może wejść do Twojego pokoju jedynie w pewnych okolicznościach. Więcej informacji znajdziesz w naszym arkuszu informacyjnym **Rooming House Resident's Handbook (Podręcznik mieszkańca domu z umeblowanymi pokojami do wynajęcia)**.

Jeżeli zgodziłeś się na regularny wstęp do Twojego pokoju w celu zapewnienia Ci usługi (jak np. dostarczenia ubrań po ich wypraniu) o ustalonych wcześniej porach, usługa ta powinna być określona w harmonogramie usług, zanim się wprowadzisz. Jeżeli uważasz, że wynajmujący wchodzi do Twojego pokoju nielegalnie, skontaktuj się ze swoją studencką służbą mieszkaniową lub Tenants Union o poradę.

Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Privacy (Prywatność)**.

➔ Więcej informacji znajdziesz w naszym arkuszu informacyjnym **Rooming House Resident's Handbook (Podręcznik mieszkańca domu z umeblowanymi pokojami do wynajęcia)**.

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