

Ubieganie się o prywatny wynajem nieruchomości

Przy poszukiwaniu nieruchomości do wynajęcia należy rozważyć szereg spraw – zarówno przed, jak i w trakcie poszukiwania.

Koszt wynajmu

Przed przystąpieniem do poszukiwania miejsca do wynajęcia, należy sobie ustalić budżet, który obejmować będzie następujące koszty:

- > kaucję
- > czynsz z góry
- > opłaty za podłączenie gazu, elektryczności i telefonu
- > koszty przeprowadzki
- > meble i artykuły gospodarstwa domowego

Sprawdź, czy przysługuje Ci pomoc finansowa typu:

- > Rent Assistance (po dodatkowe informacje skontaktuj się z Centrelink)
- > czynsz z góry (skontaktuj się ze swoim lokalnym biurem mieszkaniowym i zapytaj o Housing Establishment Fund, inaczej HEF)
- > pożyczka na kaucję (informację na temat Bond Loan Scheme możesz otrzymać ze swojego lokalnego Housing Office)

Koszty bieżące obejmują czynsz, rachunki i – o ile to możliwe – ubezpieczenie mienia ruchomego. Być może będziesz jeszcze musiał wziąć pod uwagę regularne koszty dojazdów. Jeśli nie uda Ci się znaleźć lub wynająć po przystępnym koszcie miejsca w pobliżu pracy, szkoły lub uniwersytetu, będziesz prawdopodobnie musiał przewidzieć w budżecie koszty dojazdów.

➔ O ile to możliwe, twój czynsz nie powinien przekroczyć 25% twoich dochodów.

Gdzie szukać

Jest szereg miejsc, gdzie możesz szukać ogłoszeń nieruchomości do wynajęcia przez agentów nieruchomości. Warto zacząć od:

- > ogłoszeń miejsc do wynajęcia przez agentów nieruchomości
- > Internetu (witryn internetowych agentów nieruchomości oraz witryn poszukiwania domów, takich jak domain.com.au i realestate.com.au)

Prywatne nieruchomości do wynajęcia lub współwynajmu są na ogół ogłaszane w:

- > gazetach: *The Age* (w soboty), *Herald Sun* (w soboty), gazetach lokalnych
- > na środowiskowych tablicach ogłoszeń w miejscowych kawiarniach, w księgarniach, na uniwersytetach lub na TAFEch.

Organizowanie inspekcji

W celu obejrzenia nieruchomości ogłaszanej przez agenta, będziesz musiał złożyć depozyt za otrzymanie kluczy. Wynosi on na ogół \$50, ale czasami może to być \$100 (nie zapomnij poprosić o pokwitowanie). Pieniądze otrzymasz z powrotem przy zwrocie kluczy.

Dobrze jest również mieć przy sobie dowód tożsamości ze zdjęciem, gdyż możesz zostać poproszony o taki dowód przed wręczeniem ci klucza. Agent może zechcieć zrobić fotokopię Twojego dowodu osobistego i zatrzymać ją na czas przeprowadzania przez Ciebie inspekcji. W takim wypadku możesz poprosić agenta o zwrot tej kopii po odniesieniu kluczy.

Agent lub wynajmujący mogą czasami otworzyć dom na inspekcję, co oznacza, że będziesz oglądać nieruchomość w tym samym czasie, co inni ludzie. Czas takiej otwartej inspekcji wynosi zazwyczaj tylko 30 minut i dlatego ważne jest, żebyś przybył w oznaczonym terminie. Nie musisz płacić za obejrzenie nieruchomości i nie musisz wpłacać depozytu.

Musisz zdawać sobie sprawę, że agent lub wynajmujący będą przyglądać się odwiedzającym i dlatego powinieneś się postarać zrobić dobre wrażenie na wypadek, gdybyś się zdecydował ubiegać się o wynajęcie tej nieruchomości.

Inspekcja nieruchomości

Obejrzyj dokładnie nieruchomość, zarówno wewnątrz, jak i na zewnątrz. Upewnij się, że Ci się podoba, zanim podpiszesz umowę najmu lub wpłacisz jakieś pieniądze. Pamiętaj, że podpisując umowę najmu, akceptujesz nieruchomość w stanie, w jakim się znajduje. Na przykład, jeżeli w momencie podpisania umowy dom nie posiada grzejnika, wynajmujący nie ma obowiązku ci go zapewnić. (Niemniej jednak, wynajmujący będzie musiał naprawić wszystko, co w tym czasie należy do nieruchomości, jeżeli jest uszkodzone lub nie pracuje właściwie).

Więcej informacji na ten temat można znaleźć w arkuszu informacyjnym **Lista Kontrolna Przy Inspekcji Nieruchomości**.

➔ Większość firm ubezpieczeniowych nie zaoferuje ubezpieczenia mienia ruchomego, o ile okna nie posiadają zamków na klucz, a drzwi – zamków antywłamaniowych.

ciąg dalszy na odwrocie...

Ubieganie się o wynajem nieruchomości

Po obejrzeniu nieruchomości i zdecydowaniu, że ci ona odpowiada, trzeba będzie wypełnić formularz podaniowy.

Zawarte w nim pytania mogą wymagać podania:

- > twojego dochodu
- > twoich danych bankowych
- > twojej historii wynajmowania
- > twojej obecnej pracy i historii zatrudnienia
- > twoich referencji (przynajmniej dwóch)

➔ Jeśli niedawno przyjechałeś do Australii, możliwe, że nie będziesz miał wszystkich dokumentów, o jakie cię poproszą. Więcej informacji na ten temat znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Wynajmowanie domu w Wiktorii: przewodnik dla nowoprzyjezdnych migrantów i uchodźców** dostępnym w 14. językach do otrzymania w Tenants Union of Victoria lub Consumer Affairs Victoria.

Jest nielegalne, by wynajmujący lub agent dyskryminowali na podstawie:

- > twojej rasy
- > stanu cywilnego
- > niepełnosprawności lub upośledzenia
- > preferencji seksualnej lub tożsamości płciowej
- > przekonań religijnych lub politycznych

Wynajmujący lub agent nie mają prawa dyskryminowania najemców z dziećmi. Tym niemniej *Residential Tenancies Act 1997* zezwala wynajmującemu lub agentowi odmówić zezwolenia na mieszkanie z dziećmi w wynajmowanej nieruchomości, jeżeli:

- > wynajmujący mieszka w tym samym domu
- > nieruchomość jest nieodpowiedna dla dzieci
- > rząd przewidział tę nieruchomość wyłącznie dla osób samotnych lub par bezdzietnych

Jeśli sądzisz, że dopuszczono się w stosunku do Ciebie dyskryminacji, możesz złożyć skargę w Victorian Equal Opportunity & Human Rights Commission ☎ 1300 891 848.

Sprawdzanie zdolności kredytowej

Agenci nieruchomości mogą zechcieć sprawdzić Twoją historię zdolności kredytowej. Prawo zabrania im sprawdzania informacji kredytowych klienta, natomiast umożliwia dostęp do publicznych archiwów. Skontaktuj się z Tenants Union o poradę, gdyby agent nieruchomości nalegał na sprawdzanie twojej zdolności kredytowej.

Bazy danych najemców

Agenci nieruchomości korzystają czasami z bazy danych najemców w celu sprawdzenia, czy nie znajdujesz się na liście trudnych lokatorów. Jeżeli wynajmujący lub agent na ogół korzystają z takiej bazy danych przy selekcji wnioskodawców, muszą oni poinformować cię o tym na piśmie w czasie, kiedy składasz podanie – niezależnie od tego, czy zamierzają skorzystać z bazy danych w celu oceny twojego podania, czy nie. To pisemne powiadomienie musi podać nazwę bazy danych, wyjaśnienie, dlaczego korzystają z tej bazy danych, oraz musi zawierać dane kontaktowe firmy prowadzącej bazę danych.

Jeżeli znaleziono cię na liście, wynajmujący lub agent mają 7 dni na powiadomienie Cię i wyjaśnienie, jak taki wpis można usunąć lub poprawić. Więcej informacji na ten temat można znaleźć w arkuszu informacyjnym **Bazy danych najemców**.

Jeśli twoje podanie zostanie przyjęte

Jeśli wynajmujący zgodzi się wynająć ci swój dom, wówczas poprosi cię o podpisanie umowy najmu, czyli Residential Tenancy Agreement. Umowa ta jest prawnym kontraktem i dlatego powinieneś ją uważnie przeczytać i upewnić się przed jej podpisaniem, że ze wszystkim się zgadzasz.

Podłączenie usług komunalnych

Niektórzy agenci nieruchomości oferują usługę podłączenia w twoim imieniu gazu, elektryczności, wody, telefonu itp. Bądź ostrożny z podpisywaniem wszelkich umów dotyczących usług komunalnych. Sprawdź warunki oraz wymagane opłaty. Nie masz obowiązku korzystania z tej usługi i być może znajdziesz lepszą ofertę, jeżeli się dobrze rozejrzysz i załatwisz podłączenie samemu. Więcej informacji na ten temat można znaleźć w arkuszu informacyjnym **Usługi komunalne**.

Dodatkowe informacje na temat umów, najmu, czynszu, kaucji i innych kwestii znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Początek najmu** lub zwróć się do Tenants Union o poradę.

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