

Zerwanie umowy najmu

Jeśli podpisałeś umowę najmu na czas określony (często zwaną najem) i chcesz się wyprowadzić przed uzgodnionym terminem, możesz zerwać umowę najmu w jeden z następujących sposobów. Musisz być ostrożny, ponieważ niektóre metody przerwania najmu mogą pociągnąć za sobą koszty.

Obopólna zgoda

Każda umowa najmu może zostać zerwana "za obopólną zgodą" pomiędzy wynajmującym i lokatorem. Stanowczo doradzamy zawarcie umowy na piśmie z zaznaczeniem, że nie będziesz odpowiedzialny za żadne dodatkowe koszty ze względu na zerwanie umowy. Umowę taką powinieneś podpisać Ty oraz Twój wynajmujący lub agent. Dopilnuj, by zatrzymać sobie kopię.

Kiedy wynajmujący naruszył umowę

Jeśli twój wynajmujący nie dopełnił któregokolwiek ze swoich „obowiązków” zgodnie z *Residential Tenancies Act 1997*, wówczas być może będziesz mógł wcześniej zakończyć najem. Jest tak w przypadku, gdyby wynajmujący :

- > nie dopilnował, by lokal był dość czysty i wolny w chwili, kiedy miałeś się wprowadzić
- > nie zapewnia ci prawa do mieszkania w spokoju
- > nie utrzymuje lokalu w dobrym stanie
- > nie zapewnił zamków lub nie dał ci klucza w przypadku zmiany zamków
- > nie wymienił wadliwego urządzenia wodnego na urządzenie kategorii A.

Są pewne kroki, które należy podjąć, żeby zerwać umowę najmu ze względu na niedopełnienie którejkolwiek z powyższych obowiązków przez wynajmującego.

1. Pierwszym krokiem jest wysłanie wynajmującemu Breach of Duty Notice w celu poinformowania go, że musi zlikwidować problem (oraz, w stosownych wypadkach, wypłacić ci odszkodowanie) w ciągu 14 dni.
2. Jeżeli wynajmujący nie wywiąże się z tego, możesz wystąpić do Victorian Civil and Administrative Tribunal o Compliance Order.
3. Jeśli wynajmujący nie zastosuje się do Compliance Order, możesz wysłać mu Notice of Intention to Vacate z 14-dniowym uprzedzeniem.

4. Możesz również wysłać wynajmującemu powiadomienie o zamiarze wyprowadzenia się (Notice of Intention to Vacate) z 14-dniowym uprzedzeniem, jeżeli wysłałeś mu już dwukrotnie Breach of Duty Notice za to samo przewinienie, a twój wynajmujący dopuścił się tego samego przewinienia po raz trzeci.

Po więcej informacji skontaktuj się z Tenants Union lub zapoznaj się z arkuszami informacyjnymi **Kiedy chcesz się wyprowadzić i Wręczenie swojemu wynajmującemu Breach of Duty Notice**

Przeniesienie

Zamiast zerwania umowy najmu, może być łatwiej przekazać, lub "przenieść" swoją umowę najmu na innego wynajmującego. Nie zawsze jest to jednak najprostsza opcja, ponieważ wymagać to będzie zgody wynajmującego, uaktualnienia umowy najmu i zorganizowania przeniesienia kaucji, tak, abyś nie był odpowiedzialny za innego wynajmującego. Ponadto wynajmujący może obciążyć cię uzasadnionymi kosztami przygotowania przeniesienia na piśmie, chociaż nie może cię obciążyć kosztami stworzenia nowej umowy najmu z nowymi wynajmującymi. Więcej informacji znaleźć można w arkuszu informacyjnym **Przeniesienie i podnajem**.

Trudności

Jeżeli nastąpią nieprzewidziane okoliczności, które spowodują, że pozostanie w lokalu do czasu upłynięcia terminu umowy sprawi ci duże trudności, możesz wystąpić do Victorian Civil and Administrative Tribunal o skrócenie twojego terminu najmu i zezwolenie ci na zerwanie umowy najmu. Należy poprosić Trybunał, by rozpatrzył sprawę możliwie jak najszybciej. Dopóki to nie nastąpi, będziesz musiał nadal płacić czynsz jak zwykle. Jeżeli planujesz wystąpić o zerwanie umowy najmu z uwagi na trudną sytuację, musisz to zrobić, zanim się wyprowadzisz.

By móc uzasadnić wniosek trudnościami, będziesz musiał przekonać Trybunał, że:

- > zaszła nieprzewidziana zmiana okoliczności (np. straciłeś pracę) i że doświadczysz poważnych trudności, jeżeli najem będzie kontynuowany, oraz, że
- > trudności, jakich doświadczysz, jeśli najem nie zostanie przerwany, będą większe niż trudności wynajmującego, jeśli najem zostanie przerwany.

ciąg dalszy na odwrocie...



Być może będziesz nadal musiał zapłacić wynajmującemu rekompensatę, jeżeli przerwiesz najem ze względu na trudności. Zob. poniżej „Koszty”.

Trudności i przemoc w rodzinie

Jeżeli jesteś „osobą chronioną” nakazem interwencyjnym przed przemocą w rodzinie i musisz wyprowadzić się z lokalu, by chronić siebie lub swoje dzieci, możesz wystąpić do Trybunału o skrócenie twojego terminu najmu i pozwolenie ci na zerwanie umowy najmu na podstawie trudności.

Jeżeli zostałeś wykluczony z wynajmowanego lokalu w wyniku nakazu interwencyjnego, masz również prawo wystąpić do Trybunału o skrócenie twojego terminu najmu i pozwolenie ci na zerwanie umowy najmu na podstawie trudności.

Rezygnacja z zajmowania

Jeżeli żaden z powyższych sposobów zerwania umowy najmu nie odnosi się do Ciebie, możesz zerwać umowę najmu na czas określony wcześniej, rezygnując z zajmowania lokalu. Następuje to zazwyczaj przez wręczenie wynajmującemu powiadomienia, że opuścisz lokal (tj. Notice of Intention to Vacate) i oddanie mu kluczy po wprowadzeniu się.

Koszty

Zerwanie umowy najmu na podstawie trudności lub rezygnacji z zajmowania może być kosztowne. Wynajmujący może domagać się rekompensaty z tytułu uzasadnionych kosztów, jakie będzie musiał ponieść w wyniku zerwania umowy najmu.

Do kosztów, za jakie możesz być odpowiedzialny należą:

- > opłata za ponowny wynajem (zazwyczaj w wysokości jedno- lub dwutygodniowego czynszu). Musi się ona opierać na opłacie, którą agent obciąża wynajmującego i dlatego warto jest poprosić o kopię faktury
- > uzasadnione koszty ogłoszeń
- > czynsz do czasu wprowadzenia się nowych lokatorów lub do końca umowy na czas określony (którekolwiek nastąpi wcześniej).

➡ Czego wynajmujący lub agent mogą Ci nie powiedzieć, że musisz zapłacić opłatę za wynajem tylko proporcjonalnie, co znaczy, że musisz jedynie pokryć opłatę za pozostający okres najmu. Na przykład, jeżeli wyprowadzasz się po siedmiu miesiącach upływu dwunastomiesięcznej umowy najmu, to pozostaje do końca jedynie około 40% okresu umownego i dlatego musisz zapłacić tylko około 40% opłaty za ponowny wynajem.

Kontrolowanie kosztów

Jeżeli chcesz zerwać umowę najmu wcześniej, powinieneś dać możliwie jak najdłuższe wypowiedzenie na piśmie (zatrzymaj sobie kopię tego listu). Dobrze jest podać dokładną datę opuszczenia przez Ciebie lokalu i stwierdzić, że chcesz, żeby wynajmujący lub agent znaleźli nowego lokatora. Wynajmujący powinien podjąć wszelkie rozsądne kroki, żeby jak najszybciej znaleźć nowego lokatora. Im więcej możesz zrobić, żeby pomóc znaleźć nowego lokatora (jak na przykład udostępniać lokal do inspekcji lub ogłaszać lokal samemu), tym mniej jest prawdopodobne, że będziesz musiał płacić.

➡ Powinieneś zapłacić czynsz tylko do dnia, w którym się wyprowadzisz. Kiedy wprowadzą się nowi lokatorzy, wówczas będziesz mógł zapłacić wynajmującemu rekompensatę za stracony czynsz.

Powinieneś dopilnować, żeby wynajmujący lub agent podjęli kroki w celu ponownego wynajęcia nieruchomości po otrzymaniu od ciebie powiadomienia, oraz sprawdzić datę, kiedy wprowadzą się nowi najemcy. Wynajmujący ma obowiązek ograniczania swoich strat do minimum, więc jeżeli robi cokolwiek, żeby utrudnić znalezienie nowego najemcy (jak np. podwyższenie czynszu), lub jeśli nie dokłada starań, żeby znaleźć nowego najemcę, możesz argumentować, że nie powinieneś płacić mu pełnej sumy rekompensaty.

➡ Sprawdź dział Nieruchomości do Wynajęcia w najważniejszych gazetach oraz Wykaz Nieruchomości do Wynajęcia u agenta. Jeśli masz dostęp do Internetu, możesz również sprawdzić witrynę internetową agenta. Jeżeli nieruchomość nie jest ogłaszana lub jest ogłaszana za wyższy czynsz, zatrzymaj to, jako dowód, że wynajmujący nie próbował ograniczyć swoich strat do minimum.

Jeżeli uważasz, że roszczone przez wynajmującego koszty są nieuzasadnione, nie zgadzaj się płacić. Wtedy wynajmujący będzie musiał wystąpić do Victorian Civil and Administrative Tribunal o rekompensatę lub wystąpić z roszczeniem o twoją kaucję. Wynajmujący musi Cię powiadomić o swoim roszczeniu, a wówczas ty będziesz miał szansę przedstawić swoją wersję Trybunałowi. Więcej informacji znaleźć możesz w arkuszach informacyjnych **Bronienie się przed roszczeniem o rekompensatę i Kaucje.**

Po więcej informacji zadzwoń do Tenants Union Advice Line pod ☎ (03) 9416 2577.