

# Początek najmu

## Umowy najmu

Umowa najmu (czasami zwana "dzierżawą") może być na piśmie, lub może być ustna. Może być zawarta na czas określony (np. na 6 lub 12 miesięcy), lub okresowa (zazwyczaj odnawialna z miesiąca na miesiąc).

Umowy na czas określony są bardziej bezpieczne, ponieważ trudniej jest wynajmującemu eksmitować cię, ale mogą być kosztowne, gdybyś chciał się wyprowadzić przed końcem czasu przewidzianego w umowie. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Breaking a lease (Przerwanie najmu)**. Zobowiąz się do umowy na czas określony jedynie wtedy, gdy jesteś raczej pewien, że będziesz chciał pozostać w nieruchomości przez cały czas umowy.

➔ Upewnij się, że jesteś zadowolony ze stanu nieruchomości, zanim zapłacisz jakiegokolwiek pieniądze i zanim się wprowadzisz. Jeśli wynajmujący zaoferuje ci lub zgodzi się naprawić lub ulepszyć nieruchomość zanim się wprowadzisz, (np. zainstalować grzejnik), dopilnuj, by znalazło się to w umowie najmu lub uzyskaj obietnicę na piśmie.

Jeżeli umowa została zawarta na piśmie, powinieneś otrzymać kopię przed jej podpisaniem. Jeśli trzeba, zasięgnij porady przed podpisaniem, zwłaszcza, jeżeli dołączone są do niej „dodatkowe warunki”. Musisz otrzymać egzemplarz umowy w ciągu 14 dni od jej podpisania.

## Raport o Stanie i inne dokumenty

Na początku twojego najmu, twój wynajmujący musi ci doręczyć:

- > Oświadczenie o Prawach i Obowiązках (Statement of Rights and Duties) – broszurę z Consumer Affairs Victoria
- > jeżeli zapłaciłeś kaucję, 2 egzemplarze Raportu o Stanie (Condition Report) podpisanego przez wynajmującego lub agenta
- > imię i nazwisko wynajmującego, jego adres, numery telefonu i faksu, oraz pisemne oświadczenie, czy agent może zatwierdzać nagłe naprawy
- > jeżeli agent może zatwierdzać nagłe naprawy, maksymalną sumę wydatku, do zatwierdzenia której jest upoważniony, oraz numer telefonu lub faksu agenta na wypadek konieczności dokonania nagłych napraw.

Raport o Stanie może być rozstrzygającym dowodem dotyczącym stanu nieruchomości (zarówno wewnątrz, jak i na zewnątrz) w czasie, kiedy się do niej wprowadziłeś. Raport ten może pomóc ci bronić się przed roszczeniem w stosunku do kaucji lub roszczeniem o odszkodowanie po zakończeniu najmu. Dopilnuj, żeby odnotować problemy, (takie, jak plamy na dywanie) na obu egzemplarzach raportu. Jeżeli nie jest dość miejsca na formularzu, wpisz „zob. załącznik” w odpowiednim dziale i dołącz oddzielny arkusz. Po wypełnieniu raportu, podpisz go i zwróć jeden egzemplarz wynajmującemu, a drugi przechowaj w bezpiecznym miejscu. Powinieneś wypełnić, podpisać i zwrócić Raport o Stanie w ciągu 3 dni roboczych od wprowadzenia się.

➔ Informacje na temat inspekcji i ubiegania się o miejsce do wynajęcia znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Applying for a private rental property (Ubieganie się o prywatne miejsce do wynajęcia)**.

## Czynsz i kaucja

Jeżeli twój czynsz wynosi \$350 lub mniej na tydzień, możesz zostać poproszony o zapłacenie czynszu do jednego miesiąca z góry, plus kaucję w maksymalnej wysokości jednego miesiąca. Jeżeli twój czynsz jest płacony tygodniowo, wolno jest cię poprosić jedynie o płatność czynszu za 2 tygodnie z góry.

Jeżeli twój czynsz wynosi więcej niż \$350 na tydzień, nie ma maksymalnego limitu sumy płatności kaucji lub czynszu z góry.

Jeżeli twoja umowa najmu stwierdza, że nieruchomość jest głównym miejscem zamieszkania wynajmującego i że zamierza on do niej powrócić po wygaśnięciu najmu, nie ma maksymalnego pułapu dla kaucji.

Agenci (lub ktokolwiek inny, włącznie z trzecią stroną) nie mają prawa naliczać opłat za pierwsze wydanie karty płatności czynszu lub za zorganizowanie bezpośredniego obciążania twojego konta w celu płatności czynszu. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Complaints about landlords and real estate agents (Skargi na wynajmujących i agentów nieruchomości)**.

ciąg dalszy na odwrocie...

Jeżeli płacisz swój czynsz osobiście, wówczas musisz natychmiast otrzymać pokwitowanie wpłaty. Jeśli korzystasz z innej formy płatności czynszu i prosisz o pokwitowanie w czasie dokonywania płatności, musisz otrzymać pokwitowanie w ciągu 5 dni roboczych. Nawet, jeżeli nie poprosisz w tym czasie o pokwitowanie, możesz nadal poprosić o wykaz twoich płatności czynszu w ciągu 12 miesięcy od daty płatności. Musisz otrzymać kopię wykazu w ciągu 5 dni roboczych od twojej prośby.

W większości wypadków nie wolno jest cię prosić równocześnie o kaucję, jak i gwarancję. Jeśli tak się stanie, skontaktuj się z Tenants Union o poradę.

Kiedy wpłacisz kaucję, wynajmujący lub agent muszą wypełnić i podpisać formularz Złożenia Kaucji (Bond Lodgement form) i dać ci go do podpisania. Muszą złożyć ten formularz oraz twoją kaucję w Residential Tenancies Bond Authority (Zarządzie Kaucji Za Najem Mieszkaniowy) w ciągu 10 dni roboczych. Zarząd Kaucji musi wysłać ci pokwitowanie w ciągu 15 dni od jej otrzymania. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Bonds (Kaucje)**.

↻ Nie wolno jest podwyższać ci czynszu częściej, niż co 6 miesięcy. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Rent increases (Podwyżki czynszu)**.

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