

Cesja i podnajem

Cesja

Cesja ma miejsce wtedy, gdy najemca przenosi cały swój interes w wynajmowanej nieruchomości na inną osobę. Na przykład, jeśli najemca podpisał 12-miesięczną umowę najmu (najem), ale zdecydował się wyprowadzić po 6 miesiącach, może on znaleźć inną osobę do wprowadzenia się i przejęcia jego opłat czynszowych. Nowy najemca zajmie wówczas miejsce początkowego najemcy, płacąc czynsz bezpośrednio wynajmującemu i przejmując wszystkie prawa i obowiązki początkowego najemcy.

Przed scedowaniem swojego interesu w najmie, **musisz** uzyskać zgodę wynajmującego – zob. „Your right to assign or sub-let” („Twoje prawo do cesji lub podnajmu”) na odwrocie tego arkusza informacyjnego.

Zanim się wyprowadzisz, poproś wynajmującego lub agenta o wykreślenie Twojego imienia i nazwiska z umowy najmu i wpisanie imienia i nazwiska nowego najemcy. Powinieneś poprosić o dokonanie inspekcji lokalu. Twój wynajmujący lub agent nie mają obowiązku zrobienia żadnej z tych dwóch rzeczy, ale warto jest poprosić o nie, żeby uniknąć odpowiedzialności za jakiegokolwiek uszkodzenia lub straty finansowe spowodowane przez nowego najemcę. Ta sama rada odnosi się do nowego najemcy w celu uniknięcia odpowiedzialności za uszkodzenia lub straty finansowe spowodowane przez początkowego najemcę.

Cesja i kaucja

Jeśli scedujesz swój interes w najmie, a Twoje nazwisko znajduje się na kaucji, wówczas zarówno Ty, jak i nowy najemca musicie powiadomić Zarząd Kaucji Za Najem Mieszkaniowy (Residential Tenancies Bond Authority – RTBA) wypełniając formularz Przeniesienia Najemcy (Tenant Transfer form) dostępny w Związku Najemców (Tenants Union) lub Wiktorianańskie Biuro Ochrony Klienta (Consumer Affairs Victoria). Więcej informacji możesz również znaleźć w arkuszu informacyjnym **Bonds (Kaucje)**.

➔ Dopilnuj, żeby otrzymać wypłatę swojej kaucji lub swojego udziału w kaucji od nowego najemcy przed podpisaniem i złożeniem formularza Przeniesienia Najemcy.

Podnajem

Podnajem ma miejsce wtedy, gdy najemca przenosi część, (ale nie całość) swojego interesu w ramach umowy najmu na inną osobę. Pierwszy najemca nazywa się głównym najemcą, a drugi najemca – podnajemcą. Umowa między nimi nazywa się podnajmem.

Jeżeli chcesz podnająć wynajmowany lokal, musisz najpierw otrzymać na to pisemną zgodę wynajmującego (zob. „Twoje prawo do cesji lub podnajmu” na odwrocie tego arkusza informacyjnego). Jeśli myślisz, żeby zostać podnajemcą, powinieneś poprosić o okazanie Ci pisemnej zgody wynajmującego udzielonej głównemu najemcy.

Podnajem może dotyczyć części lub całości lokalu. Termin umowy podnajmu z głównym najemcą nie może być dłuższy niż termin najmu głównego najemcy z wynajmującym. Główny najemca może mieszkać albo nie mieszkać w lokalu w tym samym czasie co podnajemca. Jeżeli główny najemca mieszka w lokalu, to żeby podnajem był ważny, musi być całkowicie jasne, że podnajemca ma w „wyłącznym posiadaniu” przynajmniej część lokalu – zob. „Sub-tenant or licensee?” („Podnajemca czy licencjobiorca?”) na odwrocie tego arkusza informacyjnego.

Oto przykłady sytuacji podnajmu:

- > kiedy główny najemca, który wynajmuje lokal od wynajmującego na czas ustalony lub okresowy, wynajmuje innej osobie pokój lub pokoje w „wyłączne posiadanie”
- > kiedy główny najemca, który ma 12-miesięczny termin wynajmu, wynajmuje lokal innej osobie na 2 miesiące, np. na czas swojego wyjazdu za granicę.

Uważa się wówczas, że główny najemca podpisał inną umowę najmu z podnajemcą, utrzymując równocześnie swoją pierwotną umowę z wynajmującym.

Stosunki pomiędzy głównym najemcą a podnajemcą są takie same jak pomiędzy wynajmującym a najemcą, a zastosowanie mają te same prawa i obowiązki. Na przykład, podnajemca powinien powiadomić głównego najemcę o wszelkich wymaganych naprawach lokalu i może mieć roszczenia w stosunku do głównego najemcy, jeżeli te naprawy nie zostały dokonane, w wyniku czego podnajemca poniósł straty finansowe.

Podnajemca czy licencjobiorca?

Mówiąc z prawnego punktu widzenia, ażeby być podnajemcą, musisz mieć w „wyłącznym posiadaniu” całość lub część wynajmowanego lokalu. Oznacza to, że jeżeli wprowadzisz się do istniejącego gospodarstwa domowego, można cię uważać po prostu za licencjobiorcę, bez praw najmu. Jeśli dzielisz dom z wynajmującym, *przyjmuje się*, że jesteś licencjobiorcą.

Ciąg dalszy na odwrocie...

➔ Jeśli wynajmujesz pokój, a drzwi są zamykane na zamek, możesz być uznany za najemcę, co oznacza, że masz prawa najmu. Jeżeli pokój jest samodzielny (np. jest to bungalow lub pokój z oddzielnym wejściem), jest bardziej prawdopodobne, że zostaniesz uznany za najemcę. Jeżeli dojdzie do sporu, powinieneś zwrócić się do Wiktoriańskiego Trybunału Cywilno-Administracyjnego (Victorian Civil and Administrative Tribunal) o decyzję, czy jesteś najemcą, czy licencjobjorcą.

Spory licencjobjorców mogą być rozpatrywane zgodnie z *Ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów z 1999 r. (Fair Trading Act 1999)* w ramach Listy Roszczeń Cywilnych (Civil Claims List) w Trybunale, ale powinni oni pamiętać, że nie posiadają takich samych praw, jakie mają najemcy zgodnie z *Ustawą o najmie mieszkaniowym z 1997 r. (Residential Tenancies Act 1997)*.

Twoje prawo do scedowania lub podnajmu

Nie możesz scedować lub podnajmować bez pisemnej zgody wynajmującego. Z drugiej strony jednak, wynajmujący nie może wstrzymać swojej zgody bez podania rozsądnych powodów. Jeśli tak się stanie, możesz wystąpić do Trybunału o decyzję, że zgoda wynajmującego nie jest wymagana. Skontaktuj się z Tenants Union po więcej informacji.

Wynajmujący lub agent nie mogą żądać opłaty za wyrażenie zgody na cesję lub podnajem. Mogą jednak żądać opłaty za przygotowanie pisemnej cesji umowy najmu. Po więcej informacji skontaktuj się z Tenants Union.

Jeżeli scedujesz lub podnajmiesz bez zgody, wynajmujący może Ci wręczyć 14-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu (14-day Notice to Vacate) i wystąpić do Trybunału o wyeksmitowanie Cię. Jeżeli otrzymasz Wypowiedzenie Wynajmu, powinieneś skontaktować się z Tenants Union o poradę.

➔ W niektórych sytuacjach może być lepiej zakończyć najem niż cedować lub podnajmować. Więcej informacji znaleźć można w arkuszach informacyjnych **Breaking a lease (Przerwanie Najmu)** lub **When you want to leave (Kiedy chcesz się wyprowadzić)**. Możesz też skontaktować się z Tenants Union o poradę.

Podnajemca czy współnajemca?

Tylko dlatego, że osoba dzieli część domu lub mieszkania z inną osobą, nie oznacza to koniecznie, że podnajmuje. Często zachodzi nieporozumienie, czy najemca jest podnajemcą czy współnajemcą.

Współnajemcy są razem stronami w jednej umowie najmu lub dzierżawy, z równymi prawami i jednym wynajmującym. Z drugiej strony mogą zaistnieć okoliczności wskazujące na podnajem, gdy:

- > jeden najemca podpisał pisemną zgodę z wynajmującym, a drugi nie
- > jeden najemca wprowadził się przed drugim, a ten drugi zapłacił kaucję pierwszemu najemcy
- > jeden najemca ściąga czynsz od drugiego i płaci go wynajmującemu
- > jeden najemca jest odpowiedzialny za wszystkie sprawy przed wynajmującym (np. prośby o naprawy, wręczanie powiadomień lub wypowiedzenia).

Żadna z tych okoliczności sama w sobie nie stanowi dowodu, że istnieje porozumienie podnajmu, ponieważ sytuacja prawna zależy od faktów w każdym indywidualnym przypadku. Chociaż nie zawsze jest jasne, kiedy istnieje porozumienie podnajmu, różnica pomiędzy podnajmem a współnajmem może być ważna, jeśli powstaje spór pomiędzy Tobą a drugim najemcą.

Spór pomiędzy głównym najemcą a podnajemcą może być rozstrzygnięty przez Victorian Civil and Administrative Tribunal, przy zastosowaniu *Residential Tenancies Act 1997*. Trybunał jednak nie może zajmować się sporami pomiędzy współnajemcami (zobacz poniżej).

Otrzymanie porady w sprawie współnajmu

Tenants Union nie udziela porad w sporach pomiędzy współnajemcami. Udzielamy jednak pewnych informacji dla współnajemców w naszych arkuszach informacyjnych **Shared Households (Wspólne Mieszkania)** i **Keeping the mates in housemates (Utrzymanie zgody między współnajemcami)**.

Jednym ze sposobów rozwiązywania sporów pomiędzy współnajemcami jest zwrócenie się do Ośrodka Rozwiązywania Sporów (Dispute Settlement Centre) pod ☎ (03) 9603 8370 lub ☎ 1800 658 528 (telefon bezpłatny), ale w takim wypadku obie strony w sporze muszą się zgodzić przyjąć na mediację.

Jeśli potrzebujesz porady prawnej, możesz skontaktować się z Federacją Społecznych Ośrodków Prawnych (Federation of Community Legal Centres) pod ☎ (03) 9652 1500. Mogą Cię tam skierować do ośrodka prawnego w Twojej okolicy. Społeczne Ośrodki Prawne (Community Legal Centres) udzielają bezpłatnych porad prawnych spełniającym warunki klientom, (choć nie wszystkie ośrodki prawne są w stanie udzielić porad w sprawach najmu).

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