

# Unikanie eksmisji za zaleganie z czynszem

Zgodnie z umowami najmu, czynsz jest płatny z góry. Najpowszechniej stosowana umowa przewiduje płatność czynszu z góry tego samego dnia każdego miesiąca na pokrycie czynszu za następny miesiąc.

Jeżeli nie zapłacisz czynszu w dniu jego płatności, wówczas za każdy dzień, w którym zajmować będziesz lokal bez zapłacenia czynszu, będziesz o jeden dzień opóźniony, czyli będziesz „zalegać z czynszem”.

Sposoby uniknięcia zalegania z czynszem

Jeżeli masz niskie dochody lub jesteś na rencie, emeryturze albo zasiłku, być może będzie ci łatwiej płacić czynsz co dwa tygodnie, kiedy otrzymujesz swój dochód. Większość umów najmu jednak wymaga płatności czynszu co miesiąc. Jeżeli zechcesz płacić swój czynsz co dwa tygodnie zamiast miesięcznie, możesz spróbować uzyskać na to zgodę swojego wynajmującego lub agenta nieruchomości.

Jeżeli otrzymujesz rentę, emeryturę lub zasiłek, twój czynsz może być potrącany z dochodu i płacony bezpośrednio korzystając z Centrepay, która jest zarządzana przez Centrelink. Po więcej informacji na temat Centrepay, należy skontaktować się z Centrelink lub zapoznać z informacją na stronie [www.centrelink.gov.au/internet/internet.nsf/services/centrepay.htm](http://www.centrelink.gov.au/internet/internet.nsf/services/centrepay.htm)

➔ Jeżeli twój czynsz płacony jest przez Centrepay, wówczas ty jesteś odpowiedzialny za anulowanie płatności w chwili wyprowadzenia się. Musisz również dopilnować, żeby skorygować sumę ostatniej płatności czynszu, jeżeli wyprowadzisz się przed następnym terminem płatności. (Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Kiedy chcesz się wyprowadzić**).

Pokwitowania za czynsz powinny zawierać okres, za który został zapłacony czynsz. Będzie wówczas wiadomo, do kiedy został uregulowany czynsz. Należy poprosić o pokwitowanie za czynsz przy każdej płatności czynszu. Jeżeli nie jesteś pewien, do kiedy został zapłacony czynsz, skontaktuj się z wynajmującym lub agentem nieruchomości i poprosić o kopię swojego zapisu płatności.

## Co robić, jeśli będziesz zalegać z czynszem

Jeżeli jesteś spóźniony o 14 dni, twój wynajmujący może ci wręczyć 14-dniowe Notice to Vacate (Wypowiedzenie Wynajmu). Te 14 dni to mogą być następujące po sobie dni, ale mogą również zostać zsumowane do 14 dni, jeżeli czasami jesteś spóźniony tylko o jeden lub kilka dni.

➔ Takie wypowiedzenie możesz otrzymać jedynie za czynsz, który jest faktycznie zaległy. Nie można Ci wręczyć Notice to Vacate za nie zapłacenie czynszu z góry. Jeżeli nie zalegasz z czynszem 14 dni w chwili, gdy otrzymasz Notice to Vacate, wówczas to wypowiedzenie nie jest ważne.

Jeśli będziesz zalegać z czynszem i nie będziesz w stanie dokonać zapłaty, skontaktuj się jak najszybciej ze swoim wynajmującym lub agentem nieruchomości i powiedz im, kiedy zapłacisz.

Jeżeli nie możesz zapłacić zaległości za jednym razem, zaproponuj zapłacenie ich w ratach (np. dodatkowo \$20 tygodniowo). Nie oferuj spłat wyższych, niż jesteś w stanie zapłacić. Złóż taką ofertę na piśmie i zatrzymaj sobie kopię. Wówczas, nawet, gdyby wynajmujący lub agent nie zaakceptowali Twojej oferty, będziesz mógł użyć kopii swojego listu, jako dowodu, że próbowałeś rozwiązać problem.

➔ Usiłowanie eksmitowania Ciebie osobiście przez właściciela lub agenta jest sprzeczne z prawem. Jedynie policja może Cię eksmitować, a i do tego musi posiadać ważny Possession Order (Nakaz Wydania Własności) i Warrant of Possession (Nakaz Zwrotu Własności) z Victorian Civil and Administrative Tribunal (Wiktoriańskiego Trybunału Cywilno-Administracyjnego). (Zob. arkusze informacyjne **Eviction (Eksmisja)** i **Complaints about landlords and real estate agents (Skargi na wynajmujących i agentów nieruchomości)**).

Jeżeli potrzebujesz pomocy w sporządzeniu planu spłat, możesz porozmawiać z doradą ds. finansowych dzwoniąc do Money Help pod numer ☎ 1800 149 689 lub do Financial Counselling Australia pod numer ☎ 1800 007 007.

ciąg dalszy na odwrocie...

Są również służby mieszkaniowe, które mogą być w stanie udzielić ci pomocy finansowej, jeżeli zalegasz z czynszem. Służby te możesz znaleźć pod numerem ☎ 1800 825 955 (czynnym 24 godziny na dobę i bezpłatnym) lub możesz skontaktować się z Tenants Union, a my pomożemy ci znaleźć swoją lokalną służbę mieszkaniową.

## Procedura eksmisji za zaleganie z czynszem

Jeżeli wynajmujący lub agent nieruchomości odrzucą twoją ofertę, lub jeśli nie będziesz w stanie dokonywać żadnych płatności, wynajmujący będzie musiał postępować zgodnie z właściwą procedurą prawną, jeżeli będzie chciał cię wyeksmitować.

Będzie cię można eksmitować jedynie wtedy, gdyby doszło do rozprawy w Victorian Civil and Administrative Tribunal, Trybunał wydał wynajmującemu Possession Order, wynajmujący wykupił Warrant of Possession, a policja przyszła, by wykonać ten nakaz.

Zob. arkusz informacyjny Eksmisja, lub skontaktuj się z Tenants Union po informację dotyczącą procedury, do której musi się zastosować wynajmujący, jeżeli chce cię wyeksmitować.

Gdybyś otrzymał Notice of Hearing (Powiadomienie o Rozprawie) z Victorian Civil and Administrative Tribunal musisz się stawić na rozprawę Trybunału, jeżeli nie chcesz zostać wyeksmitowany.

☞ Gdyby twój wynajmujący lub agent powiedzieli ci, że nie musisz zgłaszać się na rozprawę, ponieważ uregulowałeś już zaległe płatności czynszu (lub z jakiegokolwiek innego powodu), ważne jest, żebyś zadzwonił do Trybunału pod numer ☎ 9628 9800, by sprawdzić, czy wniosek został wycofany. Jeśli nie, to musisz udać się na rozprawę, jeżeli chcesz uniknąć eksmisji.

Na rozprawie Trybunału, Członek Trybunału (Tribunal Member) może wydać Nakaz Wydania Własności, lub może oddalić lub odroczyć wniosek wynajmującego o wystawienie Nakazu Wydania Własności. Członek Trybunału może odroczyć wniosek, jeżeli:

- > dowiedziesz, że uzgodniony został plan spłacania zaległości
- > uda Ci się przekonać Trybunał, że będziesz w stanie spłacić zaległości
- > w wyniku tego wynajmujący nie dozna strat finansowych.

Wielu najemcom udaje się przekonać Trybunał, by nie wydał Nakazu Wydania Własności, jeżeli posiadają oni rozsądny plan spłacenia zaległego czynszu.

Powinieneś przynieść na rozprawę Trybunału możliwie jak najwięcej dowodów wskazujących, jak doszło do tego, że zalegasz z czynszem, oraz, że jesteś w stanie je spłacić. Dowody te powinny zawierać oświadczenie doradcy finansowego przedstawiające twoje dochody i wydatki, lub podobną dokumentację. Możesz również poprosić kogokolwiek, by na rozprawie złożył popierające cię zeznania.

Jeżeli Trybunał odroczy wniosek, będzie to na określony okres czasu, zazwyczaj 3 miesiące. W takim wypadku „odroczenie” oznacza, że eksmisja zostaje wstrzymana i otrzymujesz drugą szansę. Jeśli spłacisz zaległości zgodnie z nakazem Trybunału, w wyznaczonym terminie, Trybunał rozważy wycofanie wniosku i zamknięcie sprawy.

Natomiast, jeśli nie zastosujesz się do nakazu VCAT (np. spóźnisz się z płatnością), twój wynajmujący będzie mógł „odnowić” wniosek i otrzymasz wówczas Powiadomienie o Rozprawie. Jeśli do tego dojdzie, będziesz musiał się stawić na rozprawie i przedstawić ważny powód dla nie zastosowania się do nakazu. W przeciwnym razie możesz zostać wyeksmitowany.

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