

Zakończenie najmu

Niniejszy arkusz informacyjny mówi o tym, co należy zrobić przy wyprowadzaniu się z wynajmowanego domu. Więcej informacji na temat tego jak i kiedy dać wypowiedzenie najmu znajdziesz w arkuszach informacyjnych **Breaking a lease (Przerwanie najmu)** oraz **When you want to leave (Kiedy chcesz się wyprowadzić)**.

Kiedy kończy się najem?

Twój najem kończy się w momencie, kiedy opuszczasz lokal i oddajesz klucze. Dopilnuj, by oddać klucze możliwie jak najszybciej, ponieważ w czasie, kiedy nadal trzymasz klucze, można uznać, że jesteś jeszcze w posiadaniu lokalu (i dlatego zobowiązany jesteś do płacenia czynszu).

Jeśli dasz wynajmującemu powiadomienie, że się wyprowadzasz, (zob. arkusz informacyjny **When you want to leave (Kiedy chcesz się wyprowadzić)** zawierający więcej informacji), wówczas możesz wyprowadzić się przed wygaśnięciem umowy najmu. Będziesz jednak nadal zobowiązany do płacenia czynszu do końca terminu umowy, o ile wynajmujący nie znajdzie wcześniej nowych lokatorów.

Stan lokalu

Kiedy się wyprowadzasz, musisz pozostawić lokal w "wystarczająco czystym stanie". Nie musi to koniecznie oznaczać, że musisz odkurzyć parowo dywany, chociaż wynajmujący i agent często się tego domagają. Określenie „wystarczająco czysty” może zależeć od tego, jak długo mieszkałeś w lokalu i w jakim on był stanie, kiedy się wprowadziłeś.

Natomiast, jeżeli zainstalowałeś jakieś stałe elementy wyposażenia (jak np. haczyki na obrazach) lub dokonałeś jakichś zmian w domu, będziesz musiał je usunąć i przywrócić dom do jego poprzedniego stanu. W przeciwnym razie wynajmujący może rościć sobie prawa do twojej kaucji lub do zwrotu kosztów naprawy.

Jeśli to możliwe, zrób zdjęcia lokalu po jego wyczyszczeniu. Jeśli zorganizowałeś parowe odkurzenie dywanów lub wynajęłeś sprzęt, by zrobić to samemu, zatrzymaj koniecznie pokwitowanie. Warto również poprosić członka rodziny lub znajomego, żeby obejrzał lokal i jeśli trzeba zaświadczył o jego stanie po Twoim wyprowadzeniu się.

Najlepiej, jeśli załatwisz wspólne oględziny z wynajmującym lub agentem w czasie twojej wyprowadzki. Nie możesz jednak domagać się od wynajmującego lub agenta, by dokonali inspekcji razem z Tobą.

Załatwienie zwrotu kaucji

Z końcem najmu, Ty oraz wynajmujący lub agent możecie zdecydować, jak powinna zostać wypłacona kaucja. Możesz się zgodzić, by została ona zwrócona Tobie w całości lub żeby część lub całość kaucji została wypłacona wynajmującemu.

Kiedy osiągniecie porozumienie, wówczas Ty i wynajmujący lub agent musicie podpisać Żądanie Zwrotu Kaucji (Bond Claim form), które następnie wynajmujący lub agent musi wysłać do Zarządu Kaucji Za Najem Mieszkaniowy (Residential Tenancies Bond Authority). Bond Authority wypłaci wówczas kaucje zgodnie z formularzem. Kaucja zostanie wpłacona bezpośrednio na konto bankowe wskazane na formularzu (zazwyczaj nazajutrz po otrzymaniu formularza).

Jeśli kaucja została wpłacona w Twoim imieniu przez Urząd Mieszkaniowy (Office of Housing), wówczas nie masz prawa zgodzić się, by część lub całość jej została wypłacona wynajmującemu. Jeśli chce on wystąpić z roszczeniem do Twojej kaucji, musi napisać do Wiktoriańskiego Trybunału Cywilno-Administracyjnego i wskazać Dyrektora Mieszkalnictwa (Director of Housing) jako stronę tym wniosku.

➡ W celu uniemożliwienia wynajmującemu lub agentowi zgłoszenia fałszywego roszczenia do Twojej kaucji, nigdy nie podpisuj niewypełnionego formularza Bond Claim, ani nie pozostawiaj żadnego pola na wstawienie sumy dolarów niewypełnionego (włącznie z polem „Całkowita suma należna Wynajmującemu/Agentowi w stosownych przypadkach”).

Jeśli Ty i wynajmujący lub agent nie możecie dojść do porozumienia, wówczas wynajmujący lub agent muszą wystąpić do Trybunału w ciągu 10 dni roboczych od zakończenia Twojego najmu. Wynajmujący nie może rościć sobie praw do Twojej kaucji bez Twojej zgody lub bez nakazu Trybunału.

Jeśli wyprowadziłeś się, ale nie dostałeś z powrotem kaucji, powinieneś jak najszybciej wystąpić do Trybunału. Wystąpienie o zwrot kaucji nie wymaga żadnej opłaty. Więcej informacji na ten temat znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Bonds (Kaucje)**.

Ciąg dalszy na odwrocie...

➡ Prawo zabrania odmowy zapłaty czynszu na podstawie twierdzenia, że Twoja kaucja może zostać użyta jako czynsz.

Uzyskanie referencji

Jeżeli przenosisz się do innego domu, który zamierzasz wynajmować, jest niemal pewne, że zostaniesz poproszony o dane kontaktowe poprzedniego wynajmującego lub agenta w celu skontaktowania się z nimi o referencje. Kiedy się wyprowadzasz, możesz sam poprosić swojego wynajmującego o referencje, ale nowy wynajmujący prawdopodobnie i tak się z nim skontaktuje.

Usługi komunalne i poczta

Zanim się wyprowadzisz, powinieneś zadbać o odłączenie gazu, elektryczności, wody i telefonu w dniu Twojej wyprowadzki i podłączenie ich pod nowym adresem. Twoja poczta powinna zostać odtąd kierowana na nowy adres, co można zorganizować wypełniając odpowiedni formularz w którymkolwiek oddziale pocztowym. Za usługę tę naliczana jest niewielka opłata. Zostaniesz również poproszony o okazanie dowodu tożsamości, by dowieść, że to Twoja korespondencja ma być przeadresowywana. Więcej informacji na ten temat znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Utilities (Usługi komunalne)**.

Powinieneś także pozostawić wynajmującemu swój nowy adres dla korespondencji. Nie musi to być Twój nowy adres. Może to być skrzynka pocztowa lub adres rodziny lub przyjaciół. Jeżeli nie zostawisz mu swojego adresu dla korespondencji, nie będziesz mógł otrzymywać żadnych powiadomień od wynajmującego lub z Trybunału, gdyby próbowali zgłaszać roszczenia do Twojej kaucji lub do rekompensaty. W takim wypadku Trybunał może wydać wyrok na Twoją niekorzyść bez Twojej wiedzy.

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