

# Podwyżki czynszu

Jeśli wynajmujący zechce podwyższyć czynsz w trakcie umowy najmu (czasami nazywaną "dzierżawą"), musi to zrobić z odpowiednim uprzedzeniem i są pewne granice odnośnie tego, kiedy i o ile może czynsz podwyższyć.

Czynszu nie wolno podwyższyć w czasie trwania umowy najmu na czas określony, chyba, że jest to dopuszczone w umowie. Niestety standardowa umowa najmu podpisywana z agentem nieruchomości zwykle zawiera ten warunek i dlatego ważne jest, aby dokładnie przeczytać umowę przed jej podpisaniem. Jeśli nie zgadzasz się na ten warunek, spróbuj wykreślić go z umowy. Wynajmujący lub agent mogą jednak domagać się pozostawienia go w umowie.

## Powiadomienie

Nie wolno jest podwyższać czynszu częściej, niż co 6 miesięcy. Odnosi się to zarówno do okresowych umów najmu (tj. odnawialnych z miesiąca na miesiąc), jak i do umów na czas określony, jeśli zezwalają na podwyższenie czynszu w czasie ich obowiązywania. (Jeżeli w umowie na czas określony jest klauzula, która pozwala na więcej niż jedną podwyżkę czynszu w okresie 6 miesięcy, jest ona nieważna).

Wynajmujący musi ci dać na piśmie 60 dni uprzedzenia przed podwyższeniem czynszu, oraz musi to zrobić we właściwej formie. Jeżeli powiadomienie zostanie wysłane pocztą, musi on założyć dodatkowe 2 dni na dotarcie powiadomienia do ciebie.

Powiadomienie dotyczyć może tylko jednej podwyżki czynszu i musi cię informować o twoim prawie wystąpienia do Consumer Affairs Victoria w ciągu 30 dni w celu sprawdzenia, czy podwyżka nie jest zbyt wysoka, jeżeli tak ci się wydaje.

Jeżeli powiadomienie o podwyżce czynszu nie spełnia tych wszystkich warunków, jest ono nieważne, a ty nie musisz płacić podwyższonej sumy. Jeśli otrzymasz powiadomienie o podwyżce czynszu i sądzisz, że może być ona nieważna, skontaktuj się z Tenants Union o poradę.

## Kwestionowanie podwyżki czynszu

Jeżeli sądzisz, że podwyżka czynszu jest zbyt wysoka, możesz poprosić, by inspektor z Consumer Affairs Victoria przyszedł obejrzeć nieruchomość i ocenił, czy podwyżka jest uzasadniona. Musisz zwrócić się z tą prośbą w ciągu 30 dni od otrzymania powiadomienia.

Wyślij swoją prośbę na adres:

The Director  
Consumer Affairs Victoria  
GPO Box 123  
Melbourne VIC 3001

Inspektor powinien ocenić stan nieruchomości, udogodnienia i wszelkie usługi zapewniane wraz z nieruchomością, oraz porównać proponowany na powiadomieniu czynsz z podobnymi nieruchomościami w tej samej dzielnicy. W czasie inspekcji powinieneś wskazać na wszystko, co przemawia za tym, że podwyżka czynszu jest zbyt wysoka, a więc na stan, w jakim znajduje się nieruchomość, problemy z lokalizacją, oraz wszelkie udogodnienia lub usługi, które są zapewniane przez ciebie, a nie przez wynajmującego.

Jeżeli inspektor uzna, że czynsz nie jest zbyt wysoki, wówczas powinieneś się zastanowić, czy poprosić inspektora o raport na piśmie. Miej na uwadze to, że wynajmującemu również przysługuje kopia raportu i jeżeli raport sugeruje, że czynsz mógłby być wyższy, może to zachęcić wynajmującego do dalszych podwyżek.

Jeżeli inspektor uzna, że czynsz jest zbyt wysoki, wówczas na ogół będzie próbował wynegocjować z wynajmującym lub agentem nieruchomości niższy czynsz.

Jeżeli inspektor uzna, że czynsz jest zbyt wysoki, ale nie uda mu się wynegocjować niższego czynszu, wówczas musi ci dostarczyć pisemny raport. Kiedy otrzymasz ten raport, będziesz mógł wystąpić do Victorian Civil and Administrative Tribunal o nakaz nie pozwalający na podniesienie czynszu. Musisz wystąpić o to w ciągu 30 dni od otrzymania raportu od inspektora.

*ciąg dalszy na odwrocie...*



**TENANTS UNION**  
of Victoria Ltd

Jeśli Trybunał zdecyduje, że podwyżka czynszu jest zbyt wysoka, może nakazać, żeby czynsz nie został podniesiony lub żeby został podniesiony o niższą sumę. Może również wyznaczyć termin (do 12 miesięcy), w którym wynajmującemu nie wolno jest podwyższyć czynszu. Trybunał jednak wyda te decyzje jedynie wtedy, gdyby proponowana podwyżka czynszu sprawiła, że czynsz twój byłby znacznie wyższy niż dla podobnych nieruchomości w twojej dzielnicy.

Jeżeli podwyżka czynszu nastąpi przed tym, jak twoja sprawa zostanie rozpatrzona przez Trybunał, powinieneś płacić podwyższony czynsz do czasu podjęcia decyzji przez Trybunał. Jeśli decyzja będzie na twoją korzyść, Trybunał może nakazać, żeby wynajmujący zwrócił ci nadpłatę.

## Ograniczenie usług lub udogodnień

Jeżeli twój wynajmujący ograniczy jakiegokolwiek usługi lub udogodnienia oferowane z nieruchomością (np. zamknie wspólną pralnię) bez obniżenia czynszu, możesz poprosić o raport z Consumer Affairs Victoria, czy powinieneś otrzymać obniżkę czynszu. Jeżeli raport będzie na twoją korzyść, możesz zwrócić się do Trybunału o nakaz zmniejszenia czynszu.

## Negocjowanie z wynajmującym

Warto jest spróbować negocjować ze swoim wynajmującym lub agentem w sprawie proponowanej podwyżki czynszu. Może się zgodzić ją zmniejszyć, jeżeli jesteś uznanym i solidnym najemcą, lub gdybyś musiał się wyprowadzić ze względu na podwyżkę.

Jeżeli będziesz miał raport inspektora, możesz również spróbować go użyć w swoich próbach negocjacji ze swoim wynajmującym lub agentem, żebyś nie musiał występować do Trybunału. Dopilnuj, by osiągnięte porozumienie zostało dokonane na piśmie i zostało podpisane przez ciebie i wynajmującego lub agenta.

## Odmowa płatności podwyżki

Jeżeli wynajmujący lub agent doręczyli ci ważne powiadomienie o podwyżce czynszu, a ty odmawiasz jego zapłacenia, wówczas zaczniesz zalegać z czynszem. Kiedy będziesz zalegał z czynszem 14 dni, wynajmujący lub agent będą mogli dać ci 14-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu i wystąpić do Trybunału o wyeksmitowanie cię. Będziesz miał szansę przedstawić w Trybunale swoje argumenty, ale zawsze istnieje możliwość, że zostaniesz wyeksmitowany. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Avoiding eviction for rent arrears** (Unikanie eksmisji za zaleganie z czynszem) lub możesz się skontaktować z Tenants Union po dodatkowe informacje.

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