



## Renting: a basic guide

## Wynajem: informacje podstawowe



Government  
of South Australia

Office of Consumer  
and Business Affairs



# Wynajem: informacje podstawowe (Polski/Polish)

---

## Wynajem lokalu mieszkalnego

Wynajmując lokal mieszkalny, stajecie się Państwo „najemcą” [tenant] i płaciecie właścicielowi lub gospodarzowi, [landlord] żeby móc w nim mieszkać. Pokoje, domy czy mniejsze samodzielne lokale pod wynajem można znaleźć w większości gazet albo u agentów nieruchomości. Zazwyczaj najemca i gospodarz podpisują umowę, określającą, jak długo będziecie mieszkać w danym miejscu, ile i jak często będziecie płacić czynsz [rent]. Jest to tzw. umowa najmu [lease / tenancy agreement]. Gospodarz musi przekazać Wam podpisaną kopię umowy oraz broszurę informacyjną z Ustawą o wynajmie lokali mieszkalnych [*Residential Tenancies Act 1995*].

### Umowy najmu

Istnieją dwa rodzaje umów: jedna jest elastyczna, druga – nie.

„Umowa stała” [fixed agreement] to umowa, w której gospodarz zgadza się wynająć Państwu dom na czas określony, np. na 6 lub 12 miesięcy. Możliwe, że chcąc wyprowadzić się przed końcem obowiązywania umowy, będziecie musieli ponieść koszty reklamy, ponownego wynajmu, a nawet płacić czynsz do czasu znalezienia nowego najemcy.

„Umowa czasowa” to umowa bez określonego czasu jej obowiązywania. Taka umowa jest bardziej elastyczna, ale może oznaczać, że będziecie Państwo musieli opuścić dom wcześniej, niż sami byście tego chcieli. Po podpisaniu umowy czasowej, chcąc opuścić dom, musicie poinformować o tym fakcie na piśmie (z zachowaniem okresu wypowiedzenia: 21-dniowego lub stosownego do czasu wynajmu domu). Gospodarz również może go Wam wypowiedzieć; okres wypowiedzenia zależy od konkretnej sytuacji.

Umowa najmu to dokument wiążący prawnie. Nie podpisujcie go, jeśli nie rozumiecie którejś części.

## Wprowadzamy się

W dniu, w którym się Państwo wprowadzicie, gospodarz musi dać Wam dwie kopie formularza kontroli [inspection sheet]. Po sprawdzeniu, czy wszystko się zgadza, obie strony podpisują formularz, a następnie jedną kopię przekazujecie gospodarzowi. Jeżeli coś jest brudne lub zniszczone, należy to zaznaczyć na formularzu przed jego oddaniem, i zwrócić na to uwagę gospodarza. Zawsze zachowujcie kopię.

To gospodarz odpowiada za utrzymanie domu w odpowiednim stanie, nabiorą pod uwagę wiek nieruchomości. Państwa obowiązkiem jest zachowanie go w czystości.

Możecie Państwo zostać poproszeni o zapłacenie kaucji równej 4 bądź 6 czynszom tygodniowym. Gospodarz musi w ciągu 7 dni wpłacić ją do Biura Spraw Konsumentckich i Biznesowych [Office of Consumer and Business Affairs], a w ciągu 48 godzin dać Państwu pokwitowanie. Jeżeli gospodarz ma własnego agenta, kaucja musi zostać złożona w ciągu 30 dni.

Pod koniec okresu najmu, jeżeli nie będzie żadnych szkód, zaległości w czynszu czy innych opłatach, kaucja powinna zostać Państwu zwrócona.

(Uwaga: Housing SA może pomóc Państwu w zapłacie kaucji. Można się z nimi skontaktować pod numerem: 13 12 99.)

### Obowiązki gospodarza

Gospodarz musi dać Państwu:

- kopię podpisanej umowy najmu
- pokwitowania na wszelkie wpłacane kwoty, chyba że robią Państwo przelew na jego rachunek bankowy
- formularz kontroli – dokumentujący stan lokalu
- broszurę informacyjną o prawach i obowiązkach najemcy i gospodarza.

Gospodarz musi ponadto:

- dopilnować, by lokal – kiedy Państwo się do niego wprowadzacie – był czysty i w należytym stanie
- uprzedzać, jeśli będzie chciał wejść do lokalu (z wyjątkiem nagłych wypadków)
- dopilnować, by lokal miał dobre zamki i był bezpieczny
- dokonywać niezbędnych napraw (jeśli jednak Państwo coś zniszczycie, będziecie musieli za nie zapłacić).

Gospodarz nie może podnosić czynszu częściej niż raz na pół roku.

### **Obowiązki najemcy**

Jako najemca musicie Państwo:

- płacić czynsz z góry i terminowo
- utrzymywać lokal w czystości
- informować gospodarza, jeśli coś ulegnie uszkodzeniu i wymaga naprawy
- poinformować gospodarza na piśmie, kiedy zamierzacie się wyprowadzić
- nie używać i nie pozwalać innym na używanie lokalu do celów niezgodnych z prawem
- nie pozwalać innym na zamieszkiwanie w lokalu bez zgody gospodarza
- nie niszczyć lokalu
- nie zmieniać nic w lokalu bez zgody gospodarza
- nie trzymać zwierząt domowych, chyba że gospodarz wyrazi na to zgodę
- nie hałasować ani nie zakłócać komfortu lub prywatności sąsiadów.

### **Kłopoty z najmem**

W wypadku sporu z gospodarzem należy skontaktować się z Biurem Spraw Konsumentkich i Biznesowych [Office of Consumer and Business Affairs] w celu uzyskania informacji na temat swoich praw i obowiązków. Możemy Państwu doradzić możliwe rozwiązania, zbadać sprawę, a jeśli to konieczne, zostać mediatorem, by rozwiązać spór. Jeżeli nie uda się osiągnąć porozumienia, możecie Państwo odwołać się do Trybunału Lokatorsko-Mieszkaniowego [Residential Tenancies Tribunal]. Trybunał zajmuje się sporami wynikającymi z umów najmu lokali mieszkalnych. Trybunał podejmie decyzję i wyda wiążące postanowienie.

---

### **Adres naszego głównego biura:**

Office of Consumer & Business Affairs  
Chesser House  
91-97 Grenfell Street  
Adelaide SA 5000

### **Nasz adres do korespondencji:**

Office of Consumer & Business Affairs  
GPO Box 1719  
Adelaide SA 5001

*Informacje zawarte na niniejszej ulotce mają charakter ogólny i nie mogą zastąpić profesjonalnej porady i/lub źródła odpowiednich przepisów prawnych. Biuro Spraw Konsumentkich i Biznesowych (The Office of Consumer and Business Affairs) to organizacja rządu stanowego, która może udzielić Państwu informacji i porad na temat wynajęcia miejsca do zamieszkania.*

### **Porady w Państwa języku**

Możemy udzielić Państwu porad w Waszym języku. Prosimy zadzwonić pod numer 131 450, aby skorzystać z BEZPŁATNYCH usług tłumaczy. Ktoś wówczas będzie tłumaczył na żywo Państwa trójstronną rozmowę. Należy poprosić o połączenie z:

Office of Consumer and Business Affairs pod numerem:

8204 9777 Porady dla konsumentów  
8204 9544 Porady przy wynajmie domów  
8204 9599 Rejestracja urodzeń, zgonów i związków małżeńskich  
8204 9696 Licencje dla handlowców  
8204 9779 Rejestracja nazw firm