

“

Ενοικίαση Κατοικίας

Ένας οδηγός για ενοικιαστές και ιδιοκτήτες

”

\$500 Πρόστιμο

Οι ιδιοκτήτες και κηματομεσίτες πρέπει να δίνουν αντίγραφο αυτού του οδηγού στους ενοίκους κατά ή πριν την ημέρα μετακόμισής τους διαφορετικά αντιμετωπίζουν πρόστιμο μέχρι \$500.

“
Consumer Affairs
Victoria
”



Το 'Ενοικίαση κατοικίας: ένας οδηγός για ενοικιαστές και ιδιοκτήτες' είναι η περίληψη που εγκρίθηκε από το Διευθυντή της υπηρεσίας Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας (Consumer Affairs Victoria) για τα δικαιώματα και τα καθήκοντα ενός ιδιοκτήτη και ενός ενοικιαστή σύμφωνα με ένα Συμφωνητικό Μίσθωσης.

Σύμφωνα με την παράγραφο 66 του *Νομοθετικού Διατάγματος περί Μισθώσεων Κατοικιών (Residential Tenancies Act) 1997*, ο ιδιοκτήτης πρέπει να δίνει στον ενοικιαστή αυτό τον οδηγό κατά ή πριν την ημερομηνία εγκατάστασης.

Επιπρόσθετα αντίτυπα

Αυτός ο οδηγός διατίθεται από την υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας στο www.consumer.vic.gov.au ή στο 1300 55 81 81.

Για να παραγγείλετε περισσότερα από πέντε αντίτυπα κάθε φορά, αποστέλλετε αίτηση με φαξ στο (03) 9627 6574 ή γράψτε στο:

Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123A
Melbourne 3001

Δήλωση Αποποίησης Ευθύνης

Αυτός ο οδηγός δεν θα πρέπει να χρησιμοποιείται ως υποκατάστατο του *Νομοθετικού Διατάγματος περί Μίσθωσης Κατοικιών 1997* ή επαγγελματικής νομικής συμβουλής.

© Πνευματική Ιδιοκτησία Πολιτεία Βικτώριας 2004

Αυτή η έκδοση είναι πνευματική ιδιοκτησία. Κανένα τμήμα δεν μπορεί να αναπαράγεται με οποιαδήποτε διαδικασία εκτός σύμφωνα με τις προβλέψεις του *Νομοθετικού Διατάγματος περί Πνευματικής Ιδιοκτησίας (Copyright Act) 1968*. Για συμβουλές σχετικά με το πώς να αναπαράγετε οποιοδήποτε υλικό από αυτή την έκδοση επικοινωνείτε με την υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας.

ISBN 0-9750813-0-6

Έκδοση της Υπηρεσίας Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας,
452 Flinders Street, Melbourne, Victoria, 3000.

Εξουσιοδότηση της Βικτωριανής Κυβέρνησης,
452 Flinders Street, Melbourne, Victoria, 3000.

Εκτύπωση από το McLaren Press, 11-19 Lithgow Street, Abbotsford, Victoria, 3067.



Ενοικίαση Κατοικίας

Ένας οδηγός για
ενοικιαστές και ιδιοκτήτες



Για ποιους είναι αυτός ο οδηγός

Αυτός ο οδηγός εξηγεί τι πρέπει να κάνουν οι ενοικιαστές, οι ιδιοκτήτες και οι κτηματομεσίτες για να ακολουθούν τους νόμους μίσθωσης κατοικιών της Βικτώριας. Το κύριο τμήμα της νομοθεσίας που καλύπτει ενοικιαστές, ιδιοκτήτες και κτηματομεσίτες είναι το *Νομοθετικό Διάταγμα περί Μισθώσεων Κατοικιών (Residential Tenancies Act), 1997* (το Νομοθετικό Διάταγμα).

Η υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας (Consumer Affairs Victoria) παράγει αυτό τον οδηγό ως περίληψη πολλών από τα δικαιώματα και τα καθήκοντα των ιδιοκτητών και ενοικιαστών σύμφωνα με ένα συμφωνητικό μίσθωσης. Δεν θα πρέπει να χρησιμοποιείται ως υποκατάστατο του Νομοθετικού Διατάγματος, ή επαγγελματικής νομικής συμβουλής.

Όταν ο οδηγός αναφέρεται "στο ακίνητο (the premises)", αυτό σημαίνει την κατοικία, τη μεζονέτα (townhouse), το διαμέρισμα (flat ή apartment) ή την οικιστική μονάδα (unit) που ενοικιάζεται.

Για συμβουλές και πληροφορίες σχετικά με θέματα καταναλωτή και συμφωνητικών μίσθωσης:

Consumer Affairs Victoria

Level 2, 452 Flinders Street,
Melbourne, Vic, 3000

Τηλ. 1300 55 81 81 (χρέωση τοπικού
τηλεφωνήματος)

Φαξ (03) 9627 6007

Ηλεκτρονική διεύθυνση (Email)

consumer@justice.vic.gov.au

Δικτυακός τόπος www.consumer.vic.gov.au

TIS 131 450

NRS 9620 1942

Περιεχόμενα

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Χρήσιμοι Αριθμοί Επικοινωνίας	iv
Πρόστιμα	vi
Προστασία Προσωπικών Δεδομένων	vi
Συμβουλές για ενοικιαστές	vii
Συμβουλές για ιδιοκτήτες και κτηματομεσίτες	viii

ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ Αρχίζοντας μια μίσθωση

Υποβολή αίτησης για μίσθωση	1
Ενοικιαστές με παιδιά	1
Συμφωνητικά μίσθωσης	2
Στοιχεία επικοινωνίας	3
Προκαταβολές και χρεώσεις	4
Η εγγύηση	4
Ενοίκιο προκαταβολικά	6
Η διαφορά μεταξύ της εγγύησης και του ενοικίου	6
Εγγυητικές επιστολές	6
Η Έκθεση Κατάστασης'	7
Καθαρό και άδειο ακίνητο	8
Ενδείξεις μετρητή νερού	8
Σύνδεση με επιχειρήσεις δημόσιας ωφέλειας	8

ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ Κατά τη διάρκεια

μιας μίσθωσης	9
Πληρωμή ενοικίου	9
Αποδείξεις ενοικίου	10
Έξοδα νερού	10
Αντικατάσταση συσκευών νερού	10
Άλλες χρεώσεις και πάγια τέλη επιχειρήσεων δημόσιας ωφέλειας	11
Φροντίδα του ακινήτου	11
Υπενοίκιαση του ακινήτου	12
Νέοι ενοικιαστές ή νέοι ιδιοκτήτες ή κτηματομεσίτες	13
Επισκευές	13
Είσοδος στο ακίνητο από τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη	15
Αυξήσεις ενοικίου	16

ΜΕΡΟΣ ΤΡΙΤΟ Τερματισμός μιας μίσθωσης	17
Τρόποι τερματισμού συμφωνητικών μίσθωσης	18
Όταν ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης θέλει να τερματίσει ένα συμφωνητικό μίσθωσης	19
Όταν ο ενοικιαστής θέλει να τερματίσει ένα συμφωνητικό μίσθωσης	23
Υπολογισμός ελάχιστων περιόδων ειδοποίησης	26
Όταν ένας ενοικιαστής λάβει 'Ειδοποίηση Εκκένωσης'	27
Όταν η περίοδος ειδοποίησης λήξει και ο ενοικιαστής δεν έχει φύγει	28

ΜΕΡΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ Εγκατάλειψη μίσθωσης μετά από παροχή ή λήψη ειδοποίησης

Η εγγύηση	29
Όταν ο ιδιοκτήτης δεν μπορεί να εντοπίσει έναν ενοικιαστή και οφείλεται ενοίκιο	30
Εγγυήσεις παρεχόμενες από το Διευθυντή Στέγασης	30
Όταν ένας ιδιοκτήτης υποβάλλει απαίτηση για την εγγύηση	31
Ο ιδιοκτήτης διεκδικεί αποζημίωση	31
Τελικές ενδείξεις μετρητή νερού	31
Προσωπικά αντικείμενα που εγκαταλείπονται	32
Παροχή διεύθυνσης μεταβίβασης αλληλογραφίας	34

ΜΕΡΟΣ ΠΕΜΠΤΟ Επίλυση προβλημάτων μίσθωσης

Χρήση του VCAT	36
----------------	----

Αρχή Εγγυήσεων Μισθώσεων Κατοικιών [Residential Tenancies Bond Authority (RTBA)]

Το RTBA κρατεί όλες τις εγγυήσεις μίσθωσης κατοικιών με ουδέτερη ιδιότητα ως θεματοφύλακας (trustee) για ιδιοκτήτες και ενοικιαστές. Το RTBA μπορεί να επιστρέφει εγγυήσεις μόνο όπως συμφωνείται από τον ιδιοκτήτη και τον ενοικιαστή ή όπως διατάζεται από το Ειδικό Βικτωριανό Αστικό και Διοικητικό Δικαστήριο [Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT)] ή από κανονικό δικαστήριο.

RTBA, Locked Bag No. 3040
GPO Melbourne, Vic, 3001

Τηλ. 1300 137 164 (χρέωση τοπικού τηλεφωνήματος)

Φαξ (03) 9627 6277

Ηλεκτρονικό ταχυδρομείο (Email)

rtba@justice.vic.gov.au

Δικτυακός τόπος www.rtba.vic.gov.au

Ειδικό Βικτωριανό Αστικό και Διοικητικό Δικαστήριο [Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT)]

Το VCAT λειτουργεί ανεξάρτητα από την υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας. Είναι παρόμοιο με ένα κανονικό δικαστήριο αλλά όχι τόσο επίσημο, και ασχολείται με θέματα σε πολλούς τομείς, συμπεριλαμβανομένων διαφορών που προκύπτουν από το *Νομοθετικό Διάταγμα περί Μισθώσεων Κατοικιών (Residential Tenancies Act) 1997*.

VCAT, 55 King Street, Melbourne, Vic, 3000

Τηλ. (03) 9628 9800

Δωρεάν κλήση (Freecall) 1800 133 055

Φαξ (03) 9628 9822

Ηλεκτρονικό ταχυδρομείο (Email)

vcat@vcat.vic.gov.au

Δικτυακός τόπος www.vcat.vic.gov.au

Ταχυδρομική Διεύθυνση

GPO Box 5408cc, Melbourne, Vic, 3001

Επιτροπή Ίσων Ευκαιριών Βικτώριας [Equal Opportunity Commission Victoria (EOCV)]

Το EOCV παρέχει πληροφορίες και συμβουλές για δικαιώματα και ευθύνες ίσων ευκαιριών και βοηθά τα άτομα να επιλύουν παράπονα παράνομων διακρίσεων ή παρενόχλησης μέσω της αμερόληπτης, εμπιστευτικής και δωρεάν συμβιβαστικής υπηρεσίας του.

EOCV, 3/380 Lonsdale Street,
Melbourne, Vic, 3000

Γραμμή Συμβουλών (Advice Line) (03) 9281 7100
Φαξ (03) 9281 7171

Δωρεάν τηλεφώνημα (Freecall) (για άτομα που τηλεφωνούν από επαρχία) 1800 134 142

TTY (03) 9281 7110

Ηλεκτρονικό ταχυδρομείο (Email)

eoc@vicnet.net.au

Δικτυακός τόπος www.eoc.vic.gov.au

Γραφείο Στέγασης (Office of Housing)

Το Γραφείο Στέγασης (Office of Housing) είναι τμήμα του Υπουργείου Ανθρώπινων Υπηρεσιών (Department of Human Services). Το Γραφείο Στέγασης παρέχει μια ποικιλία στεγαστικών υπηρεσιών συμπεριλαμβανομένου του Σχεδίου Δανείου Εγγύησης (Bond Loan Scheme) και δημόσια στέγαση ενοικίασης για κατοίκους της Βικτώριας που πληρούν τις προϋποθέσεις δικαιώματος.

Για περαιτέρω πληροφορίες σχετικά με βοήθεια που παρέχεται από το Γραφείο Στέγασης και έντυπα αίτησης για το Σχέδιο Δανείου Εγγύησης, επικοινωνήστε με το πλησιέστερό σας Γραφείο Στέγασης [τα γραφεία αυτά αναγράφονται στον Τηλεφωνικό Κατάλογο (White Pages), μέρος A-K, στο τμήμα Human Services, Housing Services) ή επισκεφθείτε το δικτυακό τόπο του στο: www.dhs.vic.gov.au/housing.

Κτηματομεσιτικό Ινστιτούτο Βικτώριας [Real Estate Institute of Victoria (REIV)]

Το Κτηματομεσιτικό Ινστιτούτο Βικτώριας είναι ο ανώτερος σύλλογος του κλάδου που αντιπροσωπεύει τους κτηματομεσίτες της Βικτώριας.

REIV, 335 Camberwell Road,
Camberwell, Vic, 3124

Υπηρεσία Πληροφοριών για το Κοινό (Public Information Service) (03) 9205 6677

Φαξ (03) 9205 6699

Ηλεκτρονικό ταχυδρομείο (Email) reiv@reiv.com.au

Δικτυακός τόπος www.reiv.com.au

Πρόστιμα

Η υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας μπορεί να παίρνει ενοικιαστές, ιδιοκτήτες και κτηματομεσίτες στο Πρωτοδικείο (Magistrates' Court) για παράβαση ορισμένων υποχρεώσεων σύμφωνα με το *Νομοθετικό Διάταγμα περί Μισθώσεων Κατοικιών (Residential Tenancies Act) 1997* (το Νομοθετικό Διάταγμα). Σε τέτοιες περιπτώσεις, το Πρωτοδικείο μπορεί να επιβάλει πρόστιμο.

Όπου αυτός ο οδηγός αναφέρεται σε πρόστιμο, σημαίνει το μέγιστο πρόστιμο που μπορεί να επιβληθεί από το Πρωτοδικείο. Αν το δικαστήριο αποφασίσει να επιβάλει πρόστιμο, αυτό είναι πληρωτέο στο Ταμείο Μισθώσεων Κατοικιών (Residential Tenancies Fund).

Προστασία προσωπικών δεδομένων

Υπάρχουν σαφείς κανονισμοί σύμφωνα με το Νομοθετικό Διάταγμα για το πότε επιτρέπεται σε έναν ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη να εισέρχεται στην κατοικία ενός ενοικιαστή και αυτοί οι κανονισμοί συζητούνται στη σελίδα 15 με τίτλο 'Είσοδος στο ακίνητο από τον ιδιοκτήτη ή τον κτηματομεσίτη'.

Αν δώσετε προσωπικά στοιχεία σε ιδιοκτήτες ή κτηματομεσίτες (όπως τον αριθμό τηλεφώνου ή την ημερομηνία γέννησής σας), πιθανόν αυτοί να δεσμεύονται σύμφωνα με νόμους προστασίας προσωπικών δεδομένων που περιορίζουν τις περιπτώσεις κατά τις οποίες αυτές οι πληροφορίες μπορούν να μεταβιβάζονται σε τρίτους. Αν νομίζετε ότι γίνεται κατάχρηση των στοιχείων σας, επικοινωνήστε με την υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας (Consumer Affairs Victoria) στο 1300 55 81 81 ή τον Ομοσπονδιακό Επίτροπο Προστασίας Προσωπικών Δεδομένων (Federal Privacy Commissioner) στο 1300 363 992 για συμβουλές.

Συμβουλές για ενοικιαστές

Είναι πολύ σημαντικό οι ενοικιαστές να μην υπογράφουν κανένα κενό έντυπο, επίσημο ή όχι.

Όλες οι επίσημες και τυπικές ειδοποιήσεις που δίνονται στον ιδιοκτήτη ή στον κτηματομεσίτη πρέπει να συμπεριλαμβάνουν το όνομα του ιδιοκτήτη.

Στην αρχή μιας μίσθωσης

- Ζητήστε επαγγελματική συμβουλή αν οποιοδήποτε θέμα της μίσθωσης είναι ασαφές.
- Διαβάστε και υπογράψτε το 'Συμφωνητικό Μίσθωσης Κατοικίας (Residential Tenancy Agreement)' και κρατήστε αντίτυπο.
- Διαβάστε αυτό τον οδηγό για ενοίκια ακινήτων στη Βικτώρια.
- Ελέγξτε πλήρως ότι το ακίνητο είναι απολύτως ασφαλές.
- Αν πληρώνετε εγγύηση, συμπληρώστε και υπογράψτε την 'Εκθεση Κατάστασης (Condition Report)' και κρατήστε αντίτυπο.
- Πληρώστε την εγγύηση στον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη.
- Συμπληρώστε και υπογράψτε το έντυπο 'Κατάθεσης Εγγύησης (Bond Lodgement)' και κρατήστε αντίτυπο.
- Κρατήστε την απόδειξη RTBA που βοηθά στην απαίτηση επιστροφής της εγγύησης.
- Συμμορφωθείτε με όλα τα σημεία του 'Συμφωνητικού Μίσθωσης Κατοικιών'.
- Συμμορφωθείτε με όλους τους κανονισμούς που συνδέονται με το *Νομοθετικό Διάταγμα περί Μισθώσεων Κατοικιών (Residential Tenancies Act) 1997*.
- Ελέγξτε τις ευθύνες σχετικά με το κόστος της κατανάλωσης νερού και της αποχέτευσης.
- Για να διορθώσετε οποιαδήποτε κατάσταση, είναι καλύτερα να επικοινωνήσετε με τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη σας πριν λάβετε περαιτέρω μέτρα.

Στο τέλος μιας μίσθωσης

- Δώστε το σωστό χρονικό διάστημα ειδοποίησης όταν προγραμματίζετε να φύγετε.
- Πληρώστε το τελικό ενοίκιο.
- Επικοινωνήστε με επιχειρήσεις δημόσιας ωφέλειας για να σας αποσυνδέσουν το τηλέφωνο, το υγραέριο, το νερό και το ηλεκτρικό και να πληρώσετε τους τελικούς λογαριασμούς.
- Αφήστε το ακίνητο καλά τακτοποιημένο και στην κατάσταση που το βρήκατε, εξαιρούμενης της λογικής φθοράς λόγω χρήσης.
- Πάρτε όλα τα υπάρχοντά σας μαζί σας.
- Κρατήστε την 'Εκθεση Κατάστασης' σε περίπτωση που θα προκύψουν οποιεσδήποτε διαφωνίες.
- Αν έχετε πληρώσει εγγύηση, καταλήξτε σε συμφωνία με τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη σχετικά με την επιστροφή της εγγύησης.
- Συμπληρώστε και υπογράψτε το έντυπο 'Απαίτησης Εγγύησης (Bond Claim)', δηλώνοντας οποιαδήποτε συμφωνημένη κατανομή των χρημάτων της εγγύησης και κρατήστε αντίτυπο.
- Βεβαιωθείτε ότι το συμπληρωμένο έντυπο 'Απαίτησης Εγγύησης' αποστέλλεται στο RTBA.
- Επιβεβαιώστε με το χρηματοοικονομικό σας ίδρυμα ότι το RTBA έχει πιστώσει τα χρήματα της εγγύησης στο λογαριασμό σας.
- Αφήστε διεύθυνση μεταβίβασης αλληλογραφίας με τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη σας, το RTBA (στο έντυπο 'Απαίτησης Εγγύησης') και τα Αυστραλιανά Ταχυδρομεία (Australia Post).

Στην αρχή μιας μίσθωσης

- Διαβάστε και υπογράψτε το 'Συμφωνητικό Μίσθωσης Κατοικίας (Residential Tenancy Agreement)', δώστε στον ενοικιαστή ένα αντίτυπο και κρατήστε κι εσείς ένα αντίτυπο.
- Δώστε στον ενοικιαστή ένα αντίτυπο αυτού του οδηγού περί ενοικίασης ακινήτων στη Βικτώρια.
- Ελέγξτε προσεκτικά ότι το ακίνητο είναι απολύτως ασφαλές.
- Αν παίρνετε εγγύηση, συμπληρώστε και υπογράψτε την 'Έκθεση Κατάστασης (Condition Report)', δώστε στον ενοικιαστή ένα αντίτυπο και κρατήστε κι εσείς ένα αντίτυπο.
- Συμπληρώστε και υπογράψτε το έντυπο 'Κατάθεσης Εγγύησης (Bond Lodgement)' και δώστε στον ενοικιαστή ένα αντίτυπο.
- Αποστείλετε στο RTBA τα χρήματα της εγγύησης και το αντίτυπο του εντύπου 'Κατάθεση Εγγύησης' που πρέπει να δοθεί στο RTBA.
- Βεβαιωθείτε ότι η απόδειξη του RTBA έχει ληφθεί και κρατήστε αντίτυπο.
- Συμμορφωθείτε με όλα τα τμήματα του 'Συμφωνητικού Μίσθωσης Κατοικίας'.
- Συμμορφωθείτε με όλους τους κανονισμούς που συνδέονται με το *Νομοθετικό Διάταγμα περί Μισθώσεων Κατοικιών (Residential Tenancies Act) 1997*.
- Για να διορθώσετε οποιανδήποτε κατάσταση, είναι καλύτερα να επικοινωνήσετε με τον ενοικιαστή σας πριν λάβετε περαιτέρω μέτρα.

Στο τέλος μιας μίσθωσης

- Κρατήστε την 'Έκθεση Κατάστασης' για την περίπτωση που θα προκύψουν οποιεσδήποτε διαφωνίες.
- Αν πήρατε εγγύηση, καταλήξτε σε συμφωνία με τον ενοικιαστή σχετικά με τα χρήματα της εγγύησης.
- Συμπληρώστε και υπογράψτε το έντυπο 'Απαίτησης Εγγύησης (Bond Claim)' και βεβαιωθείτε ότι θα το υπογράψουν όλοι οι ενοικιαστές, και δώστε στους ενοικιαστές το αντίτυπό τους.
- Κρατήστε το δικό σας αντίτυπο του εντύπου 'Απαίτησης Εγγύησης'.
- Βεβαιωθείτε ότι το συμπληρωμένο έντυπο 'Απαίτησης Εγγύησης' αποστέλλεται στο RTBA.
- Να υποβάλετε αίτηση στο VCAT μέσα σε 10 εργάσιμες ημέρες αν δεν επιτευχθεί συμφωνία για την εγγύηση.
- Συμμορφωθείτε με το *Νομοθετικό Διάταγμα περί Μισθώσεων Κατοικιών (Residential Tenancies Act) 1997* σχετικά με τα προσωπικά αντικείμενα και έγγραφα του ενοικιαστή.
- Δείτε τη σελίδα 35 για λεπτομέρειες σχετικά με την επίλυση προβλημάτων μίσθωσης.



Μέρος πρώτο

Αρχίζοντας μια μίσθωση



1

Υποβολή αίτησης για μίσθωση

'Αίτηση Μίσθωσης Κατοικίας' διατίθεται από την υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας (Consumer Affairs Victoria) και μερικούς κτηματομεσίτες. Όταν κάνετε αίτηση για ενοικίαση ενός ακινήτου είναι σημαντικό να είστε προετοιμασμένοι. Είναι πολύ πιθανόν ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης να ζητήσει επίσημα στοιχεία ταυτότητας όπως άδεια οδήγησης καθώς και στοιχεία απασχόλησης και συστάσεις.

Ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης μπορεί να αρνηθεί μόνο όταν:

- ο ιδιοκτήτης συνήθως ζει στο ακίνητο και πρόκειται να επιστρέψει
- η κυβέρνηση έχει παράσχει το ακίνητο αποκλειστικά για άτομα χωρίς σύντροφο ή άτεκνα ζευγάρια
- το ακίνητο είναι ακατάλληλο ή ανάρμοστο για παιδιά.

Για πληροφορίες σχετικά με διακρίσεις στη στέγαση, επικοινωνήστε με την Επιτροπή Ίσων Ευκαιριών Βικτώριας (Equal Opportunity Commission Victoria). Τα στοιχεία επικοινωνίας είναι στη σελίδα iv.

Ενοικιαστές με παιδιά

Συνήθως, ένας ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης δεν μπορεί να αρνηθεί να ενοικιάσει ένα ακίνητο σε ενοικιαστές με παιδιά.

Μια τέτοια πράξη κάνει διακρίσεις και επομένως είναι εναντίον του νόμου.

Ενοικίαση Κατοικίας

1 Αρχίζοντας μια Μίσθωση

Συμφωνητικά μίσθωσης

Ένα συμφωνητικό μίσθωσης είναι ένα νομικό συμβόλαιο μεταξύ ενός ενοικιαστή και ενός ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη. Το συμφωνητικό καλύπτει το ποσό του ενοικίου που πρέπει να πληρώνεται και τη μέθοδο πληρωμής, το χρονικό διάστημα για το οποίο ο ενοικιαστής θα ενοικιάζει το ακίνητο, το χρηματικό ποσό που απαιτείται ως επιστρεφόμενο ποσό εγγύησης ασφάλειας, καθώς και άλλους όρους και κανονισμούς.

Τα συμφωνητικά μίσθωσης μπορούν να είναι είτε προφορικά ή γραπτά.

Τα γραπτά συμφωνητικά πρέπει να είναι στο επίσημο έντυπο 'Σύμφωνητικό Μίσθωσης Κατοικίας (Residential Tenancy Agreement)' που διατίθεται από την υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας (Consumer Affairs Victoria) ή να ακολουθούν τη φρασεολογία του. Οι κτηματομεσίτες μερικές φορές χρησιμοποιούν τα δικά τους συμφωνητικά έντυπα που μπορεί να συμπεριλαμβάνουν επιπρόσθετους όρους. Αυτά ισχύουν φτάνει να συμμορφώνονται με το Νομοθετικό Διάταγμα.

Τα προφορικά συμφωνητικά ισχύουν φτάνει να συμμορφώνονται με το Νομοθετικό Διάταγμα.

Υπάρχουν δύο είδη συμφωνητικών μίσθωσης - καθορισμένης περιόδου και περιοδικά. Ένα συμφωνητικό καθορισμένης περιόδου είναι για ένα καθορισμένο χρονικό διάστημα, ενώ ένα περιοδικό συμφωνητικό πάει από εβδομάδα σε εβδομάδα ή από μήνα σε μήνα.

Παρόλο που ένα συμφωνητικό καθορισμένης περιόδου έχει ημερομηνία λήξης, εξακολουθεί να είναι αναγκαίο ο ενοικιαστής να ειδοποιεί γραπτώς ή ο ιδιοκτήτης να δίνει 'Ειδοποίηση Εκκένωσης σε Ενοικιαστή/ές Ενοικιασμένων Ακινήτων (Notice to Vacate to Tenant/s of Rented Premises)' στις περιπτώσεις που ένας ενοικιαστής πρέπει να μετακομίσει στο τέλος της σύμβασης.

Ανατρέξτε στη σελίδα 26 για πληροφορίες σχετικά με τον υπολογισμό των ελάχιστων περιόδων ειδοποίησης όταν δίνετε ειδοποίηση. Αν ούτε το ένα ούτε το άλλο μέρος δώσει ειδοποίηση για τερματισμό ενός συμφωνητικού καθορισμένης περιόδου, το συμφωνητικό γίνεται αυτομάτως περιοδικό συμφωνητικό μίσθωσης.

Για πληροφορίες σχετικά με "Τερματισμό ενός συμφωνητικού μίσθωσης", δείτε τη σελίδα 17.

Φύλαξη του υπογραμμένου συμφωνητικού μίσθωσης

Πριν ζητήσει από έναν υποψήφιο ενοικιαστή να υπογράψει ένα 'Συμφωνητικό Μίσθωσης Κατοικίας', ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης πρέπει να δώσει στον υποψήφιο ενοικιαστή ένα αντίτυπο του ανυπόγραφου Συμφωνητικού.

Στην περίπτωση που και τα δύο μέρη έχουν υπογράψει το 'Συμφωνητικό Μίσθωσης Κατοικίας', ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης πρέπει να δώσει στον ενοικιαστή ένα αντίτυπο του υπογραμμένου συμφωνητικού μέσα σε 14 ημέρες. Επιπρόσθετα, ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης πρέπει να δώσει στον ενοικιαστή ένα αντίτυπο αυτού του οδηγού *την ή πριν* την ημέρα κατά την οποία ο ενοικιαστής μετακομίζει στο ακίνητο.

Σε περιορισμένες περιστάσεις, υπάρχουν τρόποι τερματισμού ενός συμφωνητικού μίσθωσης πριν την μετακόμιση. Δείτε τη σελίδα 8 ή καλέστε την υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας στο 1300 55 81 81.

Στοιχεία επικοινωνίας ιδιοκτήτη και κτηματομεσίτη

Ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης πρέπει να δώσει στον ενοικιαστή ορισμένα στοιχεία επικοινωνίας γραπτώς *την ή πριν* την πρώτη ημέρα που ο ενοικιαστής μετακομίζει στο ακίνητο.

Τα στοιχεία επικοινωνίας είναι:

- το ονοματεπώνυμο, η διεύθυνση, ο αριθμός τηλεφώνου του ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη και ο αριθμός φαξ (του κτηματομεσίτη μόνο)
- αριθμός τηλεφώνου έκτακτης ανάγκης που μπορεί επίσης να χρησιμοποιείται εκτός των εργασιμων ωρών.

Μπορεί να επιβληθεί πρόστιμο \$500 στον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη αν δεν παρέχει αυτά τα στοιχεία *την ή πριν* την πρώτη ημέρα του συμφωνητικού μίσθωσης.

Αν οποιαδήποτε από τα στοιχεία επικοινωνίας αλλάξουν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης πρέπει να το λέει στον ενοικιαστή γραπτώς μέσα σε επτά ημέρες. Μπορεί να επιβληθεί πρόστιμο \$500 αν δεν γίνει αυτό.

Όταν το ακίνητο το διαχειρίζεται κτηματομεσίτης, ο κτηματομεσίτης πρέπει να δίνει ορισμένες πληροφορίες γραπτώς στον ενοικιαστή.

Οι πληροφορίες, που πρέπει να είναι γραπτές, είναι:

- κατά πόσον ο κτηματομεσίτης μπορεί να εξουσιοδοτεί επείγουσες επισκευές και, αν ναι, το ανώτερο ποσό που μπορεί να εξουσιοδοτεί ο κτηματομεσίτης
- οι αριθμοί τηλεφώνου ή φαξ που πρέπει να χρησιμοποιούνται για επείγουσες επισκευές.

Στοιχεία επικοινωνίας ενοικιαστή

Ο ενοικιαστής θα πρέπει να ενημερώνει τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη αμέσως αν τα στοιχεία επικοινωνίας μαζί του, όπως αριθμοί τηλεφώνου εργασίας ή κινητού, αλλάξουν κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Προκαταβολές και χρεώσεις

Ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης επιτρέπεται να αποδέχεται προκαταβολή από έναν υποψήφιο ενοικιαστή.

Αυτά τα χρήματα πρέπει να επιστρέφονται όταν υπογράφεται το 'Συμφωνητικό Μίσθωσης Κατοικίας (Residential Tenancy Agreement)' από τα δύο μέρη.

Αν δεν γίνει συμφωνητικό μίσθωσης μέσα σε 14 ημέρες, τα χρήματα χρειάζεται να επιστρέφονται μέχρι την επόμενη εργάσιμη ημέρα.

Μπορεί να επιβληθεί πρόστιμο \$500 για την μη επιστροφή των χρημάτων.

Ένας ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης δεν μπορεί να χρεώνει για:

- το ότι έδειξε το ακίνητο σε έναν υποψήφιο ενοικιαστή
- έκδοση κάρτας πληρωμής ενοικίου (rent payment card)
- την καθιέρωση ή χρήση διευκολύνσεων άμεσης χρέωσης
- τη σύνταξη, συνέχιση ή ανανέωση ενός 'Συμφωνητικού Μίσθωσης Κατοικίας' [γνωστά επίσης ως επιπρόσθετη αμοιβή (premium), δώρο (bonus), προμήθεια (commission) ή χρήματα για το κλειδί (key money)].

Αν ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης επιχειρήσει να χρεώσει τον ενοικιαστή για οποιαδήποτε από τις ανωτέρω υπηρεσίες, μπορεί να επιβληθεί πρόστιμο \$1000.

Η εγγύηση (bond)

Η εγγύηση είναι χρήματα που πληρώνουν οι ενοικιαστές ως κατάθεση ασφάλειας (security deposit). Αν οι ενοικιαστές παραλείπουν να διατηρούν το ακίνητο καθαρό, ή προκαλούν ζημιές, ή δεν πληρώνουν το ενοίκιο, ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης μπορεί να διεκδικήσει μέρος ή το σύνολο της εγγύησης στο τέλος της μίσθωσης.

Ένας ιδιοκτήτης μπορεί επίσης να διεκδικεί αποζημίωση από έναν ενοικιαστή αν η εγγύηση δεν καλύπτει όλες τις χρηματικές ζημιές που υπέστη ο ιδιοκτήτης.

Το ποσό της εγγύησης

Αν το ενοίκιο είναι \$350 την εβδομάδα ή λιγότερο, η εγγύηση δεν μπορεί να είναι περισσότερη από το ενοίκιο ενός μήνα.

Ένας ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης που θέλει μεγαλύτερη εγγύηση πρέπει να υποβάλει αίτηση στο Ειδικό Βικτωριανό Αστικό και Διοικητικό Δικαστήριο [Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT)].

Μπορεί να επιβληθεί πρόστιμο \$500 αν ένας ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης ζητήσει μεγαλύτερη εγγύηση χωρίς άδεια από το VCAT.

Υπάρχουν δύο περιπτώσεις όπου ένας ιδιοκτήτης μπορεί να πάρει εγγύηση μεγαλύτερη από το ενοίκιο ενός μήνα χωρίς να πάει στο VCAT. Η πρώτη περίπτωση είναι όταν το 'Συμφωνητικό Μίσθωσης Κατοικίας (Residential Tenancy Agreement)' δηλώνει ότι το ακίνητο είναι το συνηθισμένο μέρος κατοικίας του ιδιοκτήτη και ο ενοικιαστής το ενοικιάζει μέχρι να επιθυμήσει ο ιδιοκτήτης να ξαναρχίσει να ζει σε αυτό. Η δεύτερη περίπτωση κατά την οποία ο ιδιοκτήτης μπορεί να πάρει μεγαλύτερη εγγύηση είναι αν το ενοίκιο είναι περισσότερο από \$350 την εβδομάδα.

Η εγγύηση δεν μπορεί να αυξηθεί κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Φύλαξη της εγγύησης

Η Αρχή Εγγυήσεων Μίσθωσης Κατοικιών [The Residential Tenancies Bond Authority (RTBA)] κρατά την εγγύηση κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Αν ένας ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης πάρει μια εγγύηση πρέπει να δίνει στον ενοικιαστή ένα συμπληρωμένο και υπογεγραμμένο επίσημο έντυπο 'Κατάθεσης Εγγύησης (Bond Lodgement)' για να το υπογράψει. Το RTBA χρειάζεται τις λεπτομέρειες και τις υπογραφές σε αυτό το έντυπο ούτως ώστε να μπορεί να καταβάλει την εγγύηση στο τέλος της μίσθωσης.

Αν υπάρξει αλλαγή ιδιοκτητή ή κτηματομεσίτη κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, ή αν αναλάβει τη μίσθωση νέος ενοικιαστής, το RTBA πρέπει να ειδοποιείται και πρέπει να λαμβάνει επίσημα έντυπα μεταβίβασης. Δείτε τη σελίδα 13 για περισσότερες πληροφορίες.

Έντυπα 'Κατάθεσης Εγγύησης' διατίθενται από την υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας (Consumer Affairs Victoria) και το RTBA. Στο πρώτο φύλλο υπάρχει γραμμένη η λέξη 'RTBA'. Στο πίσω μέρος υπάρχει ένα αντίτυπο 'Ενοικιαστή', που πρέπει να δίνεται στον ενοικιαστή σαν προσωρινή απόδειξη. Υπάρχει άλλο ένα αντίτυπο για τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη.

Ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης πρέπει να αποστέλλει την εγγύηση και το πάνω φύλλο (αντίτυπο 'RTBA') του εντύπου στο RTBA μέσα σε 10 εργάσιμες ημέρες από την ημέρα παραλαβής της εγγύησης. Υπάρχει πρόστιμο \$1000 όταν δεν γίνεται αυτό.

Η πληρωμή πρέπει να γίνεται με επιταγή ή ταχυδρομική επιταγή (money order) πληρωτέα στο 'Αρχή Εγγυήσεων Μίσθωσης Κατοικιών (Residential Tenancies Bond Authority)'. Τα ταχυδρομικά στοιχεία είναι στη σελίδα iv αυτού του οδηγού και στο έντυπο 'Κατάθεση Εγγύησης (Bond Lodgement)'.

Σύμφωνα με το *Νομοθετικό Διάταγμα περί Μισθώσεων Κατοικιών (Residential Tenancies Act) 1997*, το RTBA επενδύει τα χρήματα της εγγύησης. Ο τόκος για το Λογαριασμό Εγγυήσεων Κατοικιών (Residential Bonds Account) καταβάλλεται στον Επενδυτικό Λογαριασμό Εισοδήματος Εγγυήσεων Κατοικιών (Residential Bonds Investment Income Account). Αυτός ο τόκος χρησιμοποιείται για να καλύπτει το κόστος διαχείρισης του κεντρικού

συστήματος διαχείρισης εγγυήσεων (central bond management system) και συνεισφέρει επίσης στο Ταμείο Μισθώσεων Κατοικιών (Residential Tenancies Fund).

Εγγυήσεις από το Διευθυντή Στέγασης [Director of Housing (DoH)]

Στις περιπτώσεις όπου ο Διευθυντής Στέγασης [Director of Housing (DoH)] συνεισφέρει μέρος ή το σύνολο της εγγύησης, πρέπει να χρησιμοποιείται έντυπο 'Κατάθεσης Εγγύησης (Bond Lodgement)' σχεδιασμένο συγκεκριμένα για το DoH. Ο DoH εκδίδει αυτό το έντυπο με την πληρωμή εγγύησης όταν εγκριθεί ένα δάνειο εγγύησης.

Αντίτυπα όλων των σχετικών εντύπων και ειδοποιήσεων έχει και η υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας (Consumer Affairs Victoria).

Όταν μια πληρωμή εγγύησης είναι ακάλυπτη

Αν μια πληρωμή εγγύησης στο RTBA είναι ακάλυπτη (για παράδειγμα, αν τα κεφάλαια δεν εκκαθαρίζονται από την τράπεζα επειδή ο λογαριασμός δεν έχει μέσα αρκετά χρήματα), η εγγύηση δεν μπορεί να κατατεθεί.

Το RTBA ειδοποιεί τον ενοικιαστή και τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη ταχυδρομικώς την ημέρα κατά την οποία του γνωστοποιείται η ακάλυπτη πληρωμή. Οι ιδιοκτήτες ή κτηματομεσίτες μπορούν τότε να κανονίσουν είτε να εισπράξουν τα χρήματα και να ξανακαταθέσουν την εγγύηση, είτε να δώσουν στον ενοικιαστή 'Ειδοποίηση Εκκένωσης (Notice to Vacate)' για μη πληρωμή της εγγύησης.

Παροχή απόδειξης

Το RTBA πρέπει να αποστέλλει απόδειξη στον ενοικιαστή και τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη. Οποιοδήποτε άτομο που δεν έχει λάβει την απόδειξη του RTBA σε 15 εργάσιμες ημέρες μετά την πληρωμή εγγύησης θα πρέπει να τηλεφωνεί στο RTBA.

Όταν ο Διευθυντής Στέγασης [Director of Housing (DoH)] παρέχει ένα δάνειο εγγύησης, ενημερώνεται για την κατάθεση της εγγύησης.

Ενοικίαση Κατοικίας

1 Αρχίζοντας μια Μίσθωση

Ενοίκιο προκαταβολικά

Αν το ενοίκιο πρόκειται να πληρώνεται εβδομαδιαία, ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης δεν μπορεί να ζητά ενοίκιο για περισσότερες από 14 ημέρες στην αρχή μιας μίσθωσης.

Σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση, υπό τον όρον ότι το ενοίκιο είναι \$350 την εβδομάδα ή λιγότερο, ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης δεν μπορεί να ζητά ποσό μεγαλύτερο από το ενοίκιο ενός μήνα προκαταβολικά. Αν ένας ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης κάνει είτε το ένα είτε το άλλο από τα ανωτέρω, μπορεί να επιβληθεί πρόστιμο \$1000.

Είναι ευθύνη του ενοικιαστή να πληρώνει ενοίκιο και να εξακολουθεί να πληρώνει ενοίκιο την καθορισμένη ημερομηνία πληρωμής. Το άτομο που λαμβάνει το ενοίκιο (συνήθως ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης) πρέπει να δίνει στον ενοικιαστή απόδειξη για το ενοίκιο. Δείτε τη σελίδα 10 για λεπτομέρειες.

Η διαφορά μεταξύ της εγγύησης και του ενοικίου

Η εγγύηση και το ενοίκιο είναι ξεχωριστές πληρωμές. Μπορεί να επιβληθεί πρόστιμο \$1000 σε έναν ενοικιαστή αν μεταχειριστεί οποιοδήποτε μέρος της εγγύησης ως ενοίκιο.

Οι ενοικιαστές δεν πρέπει να σταματούν να πληρώνουν ενοίκιο επειδή ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης αρνείται να κάνει επισκευές, το 'Συμφωνητικό Μίσθωσης Κατοικίας (Residential Tenancy Agreement)' είναι στον τελευταίο μήνα του ή ο ενοικιαστής έχει δώσει στον ιδιοκτήτη ειδοποίηση της πρόθεσής του για εκκένωση ή ο ιδιοκτήτης έχει δώσει στον ενοικιαστή ειδοποίηση εκκένωσης.

Εγγυητικές επιστολές (Guarantees)

Εγγυητική επιστολή είναι μια συμφωνία κατά την οποία κάποιος άλλος εκτός από τον ενοικιαστή συμφωνεί να πληρώσει τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη για οποιεσδήποτε ζημιές ως αποτέλεσμα της παράλειψης του ενοικιαστή να ακολουθεί τις απαιτήσεις του συμφωνητικού μίσθωσης και του *Νομοθετικού Διατάγματος περί Μισθώσεων Κατοικιών (Residential Tenancies Act) 1997*.

Γενικά, ένας ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης δεν μπορεί να ζητά και εγγυητική επιστολή και εγγύηση.

Ένας ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης μπορεί να ζητά και εγγυητική επιστολή και εγγύηση μόνον όταν:

- το ενοίκιο είναι περισσότερο από \$350 την εβδομάδα, ή
- το 'Συμφωνητικό Μίσθωσης Κατοικίας (Residential Tenancy Agreement)' δηλώνει ότι ο ενοικιαστής ενοικιάζει την ίδια την προσωπική κατοικία του ιδιοκτήτη μέχρι ο ιδιοκτήτης να επαναρχίσει να ζει στο ακίνητο.

Σε οποιαδήποτε άλλες περιστάσεις, μπορεί να επιβληθεί πρόστιμο \$1000 αν ζητηθεί εγγυητική επιστολή επιπρόσθετα προς την εγγύηση.

Μια εγγυητική επιστολή δεν μπορεί να καλύπτει περισσότερο από το αντίστοιχο ενοίκιο ενός μήνα εκτός:

- αν το ενοίκιο είναι περισσότερο από \$350 την εβδομάδα, ή
- το "Συμφωνητικό Μίσθωσης Κατοικίας" δηλώνει ότι ο ενοικιαστής ενοικιάζει την ίδια την προσωπική κατοικία του ιδιοκτήτη μέχρι ο ιδιοκτήτης να επαναρχίσει να ζει στο ακίνητο.

Η έκθεση κατάστασης

Σε περιπτώσεις όπου έχει πληρωθεί η εγγύηση, ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης πρέπει να ετοιμάζει μια έκθεση κατάστασης (condition report) για το ακίνητο. Αυτή η έκθεση σημειώνει τη γενική κατάσταση του ακινήτου, συμπεριλαμβανομένων εγκαταστάσεων και εξαρτημάτων.

Ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης πρέπει να δίνει δύο αντίτυπα της υπογεγραμμένης έκθεσης κατάστασης στον ενοικιαστή πριν ο ενοικιαστής εγκατασταθεί στο ακίνητο. Μπορεί να επιβληθεί πρόστιμο \$500 αν αυτό δεν γίνει.

Ο ενοικιαστής πρέπει να συμπληρώνει και να επιστρέφει την έκθεση κατάστασης στον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη εντός τριών εργάσιμων ημερών από την ημέρα μετακόμισής του στην κατοικία.

Η έκθεση κατάστασης είναι ένα εξαιρετικά σημαντικό έγγραφο. Μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό στοιχείο αν υπάρξει διαφωνία κάποια στιγμή στο μέλλον σχετικά με το ποιος θα πρέπει να πληρώσει για καθάρισμα, ζημιά ή αντικατάσταση ειδών που λείπουν. Όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη θα πρέπει να κρατούν το αντίτυπο της έκθεσης κατάστασης που έχουν μέχρι το τέλος της μίσθωσης.

Ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης μπορεί να διεκδικήσει μέρος ή το σύνολο της εγγύησης για καθάρισμα, ζημιά, ή αντικατάσταση ειδών που λείπουν στο τέλος της μίσθωσης. Αν η έκθεση κατάστασης ανέφερε ότι η δουλειά χρειαζόταν να γίνει στην αρχή της μίσθωσης, ή αν τα είδη δεν ήταν καταγεγραμμένα, αυτό μπορεί να βοηθήσει να αποδειχθεί ότι η εγγύηση θα πρέπει να επιστραφεί στον ενοικιαστή.

Συμπλήρωση της έκθεσης κατάστασης

Η υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας (Consumer Affairs Victoria) έχει ένα έντυπο "Έκθεσης Κατάστασης (Condition Report)" που μπορεί να χρησιμοποιείται. Αυτό το έντυπο επιτρέπει σε ενοικιαστές, ιδιοκτήτες και κτηματομεσίτες να κατατάξουν την κατάσταση του ακινήτου και των ειδών μέσα στο ακίνητο ως καθαρή, χωρίς ζημιές ή βλάβες ή σε καλή κατάσταση λειτουργίας.

Είναι σημαντικό οι ενοικιαστές να σημειώνουν στο έντυπο "Έκθεσης Κατάστασης (Condition Report)" αν διαφωνούν σχετικά με οποιαδήποτε σημεία.

Οι ενοικιαστές θα πρέπει να αφιερώνουν χρόνο για να ελέγχουν ότι ο,τιδήποτε είναι προσαρτημένο σε ταβάνι, τοίχο ή πόρτα του ακινήτου (για παράδειγμα φωτιστικά, κορνίζες τζακιών, γάντζοι και χερούλια) είναι στερεωμένο με ασφάλεια και δεν υπάρχει πιθανότητα να τραυματίσει κανένα.

Οι ενοικιαστές θα πρέπει να ελέγχουν την ασφάλεια του ακινήτου και να υποβάλλουν στον εαυτό τους τις ακόλουθες ερωτήσεις.

- Είναι οι βέργες των κουρτίνων και τα παντζούρια στερεωμένα με ασφάλεια στον τοίχο;
- Είναι πιθανόν τα φωτιστικά να πέσουν από το ταβάνι ή να ξεκολλήσουν από τον τοίχο;
- Υπάρχει κενό μεταξύ του τοίχου και τυχόν ντουλαπιών ή ραφιών;
- Μήπως η κουζίνα μαγειρεύματος ταλαντεύεται προς τα εμπρός όταν σπρώχνεται ή όταν ανοίγεται η πόρτα της γρήγορα;
- Είναι η κορνίζα του τζακιού σταθερή στο άγγιγμα και στην εμφάνιση;
- Μήπως υπάρχει περίπτωση οι εντοιχισμένες βιβλιοθήκες να ανατραπούν ή να αποσπαστούν από τον τοίχο όταν είναι τελείως γεμάτες βιβλία;
- Υπάρχουν οποιεσδήποτε βαριές κατασκευές (για παράδειγμα, ντεπόζιτα νερού πάνω σε βάση, χαρακτηριστικά αρχιτεκτονικής κήπου, στεφάνια καλαθοσφαίρισης ή κατασκευές

αποθήκευσης) είτε εσωτερικά είτε εξωτερικά, που δεν στηρίζονται κανονικά;

- Έχουν οποιαδήποτε από τα δομικά υποστρώματα για σκάλες ή βεράντες καταρρεύσει ή πάθει βλάβη;

Αυτός δεν είναι ένας πλήρης κατάλογος και πιθανόν να υπάρχουν άλλα είδη στην κατοικία ή στο διαμέρισμα που δεν είναι ασφαλή. Οποιαδήποτε ελαττώματα που μπορεί να αποτελούν κίνδυνο ασφάλειας για ενοικιαστές θα πρέπει να υποδεικνύονται στον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη γραπτώς ούτως ώστε να μπορούν τότε να διορθώνονται από ειδικό.

Αν το πρόβλημα αποτελεί κίνδυνο ασφάλειας και δεν διορθωθεί, οι ενοικιαστές μπορούν να κάνουν περαιτέρω ενέργειες. Δείτε το τμήμα με τίτλο 'Επισκευές' στη σελίδα 13.

Αν το πρόβλημα είναι τόσο σοβαρό που κάνει το ακίνητο επικίνδυνο για κατοίκηση, ο ενοικιαστής θα πρέπει να ειδοποιεί τον ιδιοκτήτη αμέσως. Αν το πρόβλημα δεν μπορεί να διορθωθεί, ο ενοικιαστής ενδέχεται να είναι σε θέση να τερματίσει το συμφωνητικό μίσθωσης. Είναι καλύτερα να παίρνετε συμβουλές πάνω σ' αυτό το θέμα από την υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας (Consumer Affairs Victoria) στο 1300 55 81 81.

Καθαρό και άδειο ακίνητο

Ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης πρέπει να βεβαιώνεται ότι το ακίνητο είναι άδειο και ικανοποιητικά καθαρό την ημέρα που πρόκειται να μετακομίσει σ' αυτό ο ενοικιαστής.

Αν το ακίνητο δεν είναι άδειο ή ικανοποιητικά καθαρό, ο ενοικιαστής μπορεί:

- να είναι σε θέση να τερματίσει τη μίσθωση πριν μετακομίσει στο ακίνητο (δείτε τις σελίδες 24-25)
- να αρνηθεί να μετακομίσει σ' αυτό μέχρι να αδειάσει ή να καθαριστεί σε ικανοποιητικό βαθμό.

Ο ενοικιαστής δεν είναι υποχρεωμένος να πληρώνει ενοίκιο ενώ περιμένει να αδειάσει το ακίνητο ή να καθαριστεί σε ικανοποιητικό βαθμό.

Ενδείξεις μετρητή νερού

Στη μητροπολιτική περιοχή της Μελβούρνης, αν το ακίνητο έχει ξεχωριστό μετρητή, ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης μπορεί να κανονίσει να χρεώνεται ο ενοικιαστής για κατανάλωση νερού και αποχέτευση. Σε αυτή την περίπτωση, ο ιδιοκτήτης χρειάζεται να δίνει τα στοιχεία του ενοικιαστή στην εταιρία ύδρευσης. Η εταιρία ύδρευσης θα καταγράψει την ένδειξη του μετρητή και θα χρεώνει τον ενοικιαστή από κει και στο εξής.

Σε μέρη εκτός της μητροπολιτικής περιοχής της Μελβούρνης, οι ενοικιαστές που μετακομίζουν σε ακίνητα που έχουν ξεχωριστό μετρητή πρέπει να ειδοποιούν την εταιρία ύδρευσης τουλάχιστον δύο εργάσιμες ημέρες πριν μετακομίσουν στο ακίνητο (δεν υπολογίζονται τα Σαββατοκύριακα και οι δημόσιες αργίες). Διαφορετικά, οι ενοικιαστές θα πρέπει να πληρώνουν για τη συνολική ποσότητα νερού που παρέχεται στο ακίνητο από τη στιγμή της τελευταίας καταγραφής της ένδειξης του μετρητή.

Είναι καλύτερο οι ενοικιαστές να επιβεβαιώνουν τα στοιχεία με επιστολή στην εταιρία ύδρευσης και να κρατούν αντίτυπο.

Σύνδεση με επιχειρήσεις δημόσιας ωφέλειας

Όταν αρχίζουν μια μίσθωση, οι ενοικιαστές θα πρέπει να επικοινωνούν με τις σχετικές επιχειρήσεις δημόσιας ωφέλειας για να συνδέουν το τηλέφωνο, το υγραέριο και το ηλεκτρικό και να κανονίζουν να εκδίδονται οι λογαριασμοί στο όνομά τους.

“

Μέρος δεύτερο

Κατά τη διάρκεια μιας μίσθωσης

”

2

Καθόλη την περίοδο μιας μίσθωσης, ο ενοικιαστής και ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης πιθανόν να χρειάζεται να επικοινωνούν μεταξύ τους σχετικά με θέματα όπως αυξήσεις ενοικίου, ζημιές στο ακίνητο, υπενοικίαση του ακινήτου και τερματισμό της μίσθωσης.

Τα σημαντικά θέματα θα πρέπει πάντα να γνωστοποιούνται ή να επιβεβαιώνονται γραπτώς. Η υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας (Consumer Affairs Victoria) έχει μια ποικιλία εντύπων γι' αυτό το σκοπό, και η χρήση τους συνιστάται έντονα. Σε πολλές περιπτώσεις, αυτά τα έντυπα πρέπει να χρησιμοποιούνται.

Είναι ζωτικής σημασίας τα γραπτά μηνύματα να είναι σαφή, να συμπεριλαμβάνουν όλα τα αναγκαία στοιχεία και να είναι υπογραμμένα, και αντίγραφά τους να φυλάσσονται από όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη για μελλοντική αναφορά.

Πληρωμή ενοικίου

Οι ενοικιαστές είναι υπεύθυνοι για την πληρωμή ενοικίου. Πρέπει να εξακολουθούν να πληρώνουν ενοίκιο μέχρι να λήξει η μίσθωση. Αν οποιαδήποτε πληρωμή ενοικίου είναι καθυστερημένη ή δεν γίνει, ο ενοικιαστής αμέσως μένει πίσω με τις πληρωμές ενοικίου που οφείλει και ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης πιθανόν να λάβει μέτρα εναντίον του ενοικιαστή.

Αποδείξεις ενοικίου

Οι ενοικιαστές δικαιούνται απόδειξη για κάθε πληρωμή ενοικίου.

Το άτομο που λαβαίνει το ενοίκιο, συνήθως ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης, πρέπει:

- αν το ενοίκιο πληρώνεται αυτοπροσώπως, να δίνει στον ενοικιαστή απόδειξη αμέσως
- αν το ενοίκιο δεν πληρώνεται αυτοπροσώπως αλλά ο ενοικιαστής ζητά απόδειξη, να δίνει απόδειξη μέσα σε πέντε εργάσιμες ημέρες
- αν το ενοίκιο πληρώνεται αυτοπροσώπως και δεν ζητείται απόδειξη, να τηρεί κατάσταση των πληρωμών για 12 μήνες και, όταν ζητείται, να παρέχει στον ενοικιαστή αντίτυπο της κατάστασης μέσα σε πέντε εργάσιμες ημέρες.

Μπορεί να επιβληθεί πρόστιμο \$500 αν οι κανονισμοί για παροχή αποδείξεων ενοικίου δεν ακολουθούνται.

Μια απόδειξη ενοικίου πρέπει να υπογράφεται από τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη.

Μια απόδειξη ενοικίου πρέπει επίσης να δηλώνει:

- το όνομα του ενοικιαστή
- τη διεύθυνση του ακινήτου
- την ημερομηνία που πληρώθηκαν τα χρήματα
- για ποια περίοδο ήταν η πληρωμή
- ποιο ποσό πληρώθηκε
- ότι είναι απόδειξη για ενοίκιο.

Έξοδα νερού

Αν το ακίνητο έχει το δικό του μετρητή, απαιτείται από τον ενοικιαστή να πληρώνει για την κατανάλωση του νερού και, στη μητροπολιτική περιοχή της Μελβούρνης, για την αποχέτευση εκτός αν ο ιδιοκτήτης έχει συμφωνήσει να πληρώνει αυτές τις χρεώσεις.

Ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης πρέπει να πληρώνει όλες τις άλλες χρεώσεις που σχετίζονται με την υδροδότηση αν και πιθανόν να ισχύουν διαφορετικοί κανονισμοί όταν η κύρια πηγή υδροδότησης είναι ένα ντεπόζιτο νερού.

Αν οι ενοικιαστές χρειάζονται πληροφορίες θα πρέπει να επικοινωνούν με την υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας (Consumer Affairs Victoria) στο 1300 55 81 81.

Αντικατάσταση συσκευών νερού

Αν ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης αντικαταστήσει οποιαδήποτε συσκευή, μόνιμη εγκατάσταση ή εξάρτημα νερού και η αντικατάσταση δεν είναι τουλάχιστον κατηγορίας 'Α' Αυστραλιανών Προδιαγραφών, ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης είναι υπεύθυνος για όλες τις χρεώσεις κατανάλωσης νερού μέχρι να εγκατασταθεί αντικείμενο κατηγορίας 'Α'.

Μια συσκευή κατηγορίας 'Α' θα έχει ένα 'Α' σημειωμένο επάνω της. Προϊόντα σε αυτή την κατηγορία προλαβαίνουν την σπατάλη νερού και μπορεί να εξοικονομούν χρήματα.

Άλλες χρεώσεις και πάγια τέλη επιχειρήσεων δημόσιας ωφέλειας

Ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης πρέπει να πληρώνει όλα τα έξοδα εγκατάστασης και αρχικής σύνδεσης για παροχή ηλεκτρικού, υγραερίου και πετρελαίου. Αν υπάρχει ξεχωριστός μετρητής, όλες οι άλλες χρεώσεις για ηλεκτρικό, υγραέριο και πετρέλαιο πρέπει να πληρώνονται από τον ενοικιαστή, εκτός αν συμφωνηθεί διαφορετικά. Αν δεν υπάρχει ξεχωριστός μετρητής, πρέπει να πληρώνει ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης. Στις περιπτώσεις όπου παρέχεται εμφιαλωμένο υγραέριο, ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης πληρώνει τα έξοδα παροχής ή ενοικίασης για τις φιάλες, και ο ενοικιαστής πληρώνει για το υγραέριο.

Ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης πρέπει να επιστρέφει στον ενοικιαστή το ποσό που ο ενοικιαστής έχει πληρώσει (αν έχει πληρώσει) για το κόστος οποιωνδήποτε επιχειρήσεων δημόσιας ωφέλειας για το οποίο είναι υπεύθυνος ο ιδιοκτήτης.

Ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης πρέπει να επιστρέφει στον ενοικιαστή οποιαδήποτε τέλη ή φόρους που έχουν καταβληθεί σε δημόσια επιχείρηση που δεν είναι μέρος των χρεώσεων κατανάλωσης για την παροχή υπηρεσίας. Ωστόσο, ο ενοικιαστής μπορεί να είναι υπεύθυνος για εκείνα τα έξοδα αν το συμφωνητικό μίσθωσης είναι για μια καθορισμένη περίοδο περισσότερη από ένα χρόνο.

Οι ενοικιαστές Διευθυντή Στέγασης [Director of Housing (DoH)], συμπεριλαμβανομένων ενοικιαστών κοινοτικών πανσιόν, μπορεί να χρεώνονται ξεχωριστά για δαπάνες όπως θέρμανση και πλυντήριο.

Φροντίδα του ακινήτου

Οι ενοικιαστές, ιδιοκτήτες και κτηματομεσίτες έχουν έναν αριθμό ευθυνών κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Ευθύνες του ενοικιαστή

Ο ενοικιαστής πρέπει να:

- διατηρεί το ακίνητο ικανοποιητικά καθαρό, εκτός αν το 'Συμφωνητικό Μίσθωσης Κατοικίας (Residential Tenancy Agreement)' λέει ότι αυτό πρέπει να γίνεται από τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη
- μην προκαλεί ζημιές
- ειδοποιεί τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη όσο το συντομότερο δυνατόν αν γίνει οποιαδήποτε ζημιά
- αποφεύγει να προκαλεί ενόχληση σε γείτονες
- βεβαιώνεται ότι αυτός και οι επισκέπτες του σέβονται τα δικαιώματα των γειτόνων σε σχέση με την ιδιωτική ζωή, την ησυχία και την άνεσή τους
- βεβαιώνεται ότι το ακίνητο δεν χρησιμοποιείται για οποιοδήποτε παράνομο σκοπό
- παίρνει την άδεια του ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη, κατά προτίμηση γραπτώς, για να:
 - αλλάξει μια κλειδαριά σε σύστημα γενικού κλειδιού (master key)
 - τοποθετήσει μόνιμες εγκαταστάσεις
 - κάνει προσθήκες ή αλλαγές ή να κάνει ανακαινίσεις
- δίνει στον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη κλειδί όσο το συντομότερο δυνατόν μετά την αλλαγή οποιωνδήποτε κλειδαριών.

Είναι πολύ σημαντικό να θυμούνται οι ενοικιαστές ότι, εκτός αν συμφωνηθεί διαφορετικά, ο ενοικιαστής πρέπει να αποκαθιστά το ακίνητο στην κατάσταση στην οποία ήταν αμέσως πριν από την τοποθέτηση μόνιμων εγκαταστάσεων, προσθήκων, αλλαγών ή ανακαινίσεων, εξαιρούμενης της λογικής φθοράς χρήσης.

Ενοικίαση Κατοικίας

2 Κατά τη Διάρκεια μιας Μίσθωσης

Ευθύνες του ιδιοκτήτη και κτηματομεσίτη

Ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης πρέπει:

- *κατά ή πριν* από την ημερομηνία εγκατάστασης, να δίνει στον ενοικιαστή αντίτυπο αυτού του οδηγού
- να διατηρεί το ακίνητο και τους κοινούς χώρους σε καλή κατάσταση
- να διασφαλίζει ότι οποιαδήποτε αντικατάσταση συσκευής, μόνιμης εγκατάστασης ή εξαρτήματος νερού είναι τουλάχιστον κατηγορίας 'Α' Αυστραλιανών Προδιαγραφών
- να βεβαιώνεται ότι όλες οι εξωτερικές πόρτες έχουν κλειδαριές, και ότι τα παράθυρα μπορούν να ασφαλιζονται
- να δίνει στον ενοικιαστή κλειδί όσο το συντομότερο δυνατόν μετά την αλλαγή οποιασδήποτε κλειδαριάς
- να αφήνει τον ενοικιαστή να έχει ησυχία και γαλήνη μέσα στο ακίνητο
- να μην εισέρχεται στο ακίνητο για να εκτελεί γενική επιθεώρηση μέχρι το τέλος των πρώτων τριών μηνών της μίσθωσης και, ακόμη και τότε, να ακολουθεί τους κανονισμούς σχετικά με τις κανονικές περιόδους ειδοποίησης.

Υπενοίκιαση του ακινήτου

Ο ενοικιαστής πρέπει να πάρει τη γραπτή άδεια του ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη πριν παραχωρήσει ή υπενοικιάσει το ακίνητο ή οποιοδήποτε τμήμα του ακινήτου.

Είναι καλή ιδέα να επιδώσετε επαγγελματική συμβουλή όταν μελετάτε την πιθανότητα υπενοικίασης του ακινήτου και πριν κλείσετε οποιαδήποτε συμφωνία.

Ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης πρέπει να δώσει άδεια για υπενοίκιαση του ακινήτου από τον ενοικιαστή εκτός εάν υπάρχει καλός λόγος για να αρνηθεί. Είναι παράνομο να χρεώνει ποσό αμοιβής για να δώσει άδεια.

Αν ένας ενοικιαστής πιστεύει ότι ένας ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης αρνείται να δώσει συγκατάθεση αδικαιολόγητα, μπορεί να υποβάλει αίτηση στο Ειδικό Βικτωριανό Αστικό και Διοικητικό Δικαστήριο [Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT)] για έκδοση απόφασης.

Στις περιπτώσεις όπου ο ενοικιαστής ζει σε δημόσια στέγαση, γενικά επιτρέπεται στον ιδιοκτήτη να αρνηθεί συγκατάθεση.

Αν ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης δώσει συγκατάθεση για να υπενοικιάσει ο ενοικιαστής το ακίνητο και ο ενοικιαστής πάρει εγγύηση από έναν υπενοικιαστή, είναι τότε ευθύνη του ενοικιαστή να καταθέσει την εγγύηση. Ο ενοικιαστής πρέπει να καταθέσει τα χρήματα εγγύησης του υπενοικιαστή με την Αρχή Εγγυήσεων Μίσθωσης Κατοικιών [(Residential Tenancies Bond Authority (RTBA))] μέσα σε 10 εργάσιμες ημέρες από την ημέρα παραλαβής των χρημάτων. Το RTBA θα θεωρεί τον ενοικιαστή ως ιδιοκτήτη γι' αυτό το σκοπό.

Νέοι ενοικιαστές ή νέοι ιδιοκτήτες ή κτηματομεσίτες

Είναι σημαντικό να θυμάστε ότι το RTBA πληρώνει τα χρήματα της εγγύησης μόνο στο άτομο που είναι εγγεγραμμένο ως ο κάτοχος της εγγύησης.

Αν το ακίνητο το αναλάβει ένας νέος ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης, ο προηγούμενος ιδιοκτήτης και ο νέος ιδιοκτήτης ή οι αντίστοιχοι κτηματομεσίτες τους πρέπει να συμπληρώνουν και να υπογράφουν ένα έντυπο 'Μεταβίβασης Κτηματομεσίτη/Ιδιοκτήτη (Agent/Landlord Transfer)' και να το αποστέλλουν στο RTBA μέσα σε πέντε ημέρες από την ημέρα αλλαγής της ιδιοκτησίας. Ο νέος ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης πρέπει επίσης να δίνει αντίτυπο του εντύπου στον ενοικιαστή.

Αν ένας νέος ενοικιαστής μετακομίσει στο ακίνητο σύμφωνα με την υπάρχουσα μίσθωση, ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης, ο παρών ενοικιαστής και ο ενοικιαστής που τον διαδέχεται πρέπει να συμπληρώσουν και να υπογράψουν ένα έντυπο 'Μεταβίβασης Ενοικιαστή (Tenant Transfer)' για να γίνει αλλαγή ιδιοκτησίας της εγγύησης. Το έντυπο πρέπει να αποστέλλεται στο RTBA μέσα σε πέντε ημέρες από την ημέρα που θα μετακομίσει στο ακίνητο ο νέος ενοικιαστής.

Μπορεί να επιβληθεί πρόστιμο \$1000 για τη μη αποστολή εντύπου μεταβίβασης στο RTBA.

Επισκευές

Το Νομοθετικό Διάταγμα κάνει διάκριση μεταξύ επειγούσων και μη επειγούσων επισκευών. Οι επειγούσες και οι μη επειγούσες επισκευές είναι ευθύνη του ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη, αλλά αν ο ενοικιαστής προκάλεσε τη ζημιά, ο ιδιοκτήτης μπορεί να ζητήσει από τον ενοικιαστή να κανονίσει καλή ή να πληρώσει για τις επισκευές.

Υπάρχουν καθορισμένες διαδικασίες που πρέπει να ακολουθούν οι ενοικιαστές, ιδιοκτήτες και κτηματομεσίτες όταν έχουν να κάνουν με επειγούσες ή μη επειγούσες επισκευές. Οι ενοικιαστές πρέπει να εξακολουθούν να πληρώνουν ενοίκιο ακόμα και όταν περιμένουν να γίνουν επισκευές.

Ωστόσο, αν το θέμα έχει πάει στο VCAT, ο ενοικιαστής μπορεί να υποβάλει αίτηση για να πληρώνεται το ενοίκιο σε ειδικό λογαριασμό κατά το διάστημα που γίνεται διακανονισμός της υπόθεσης.

Είναι εξαιρετικά σημαντικό να γνωστοποιούνται γραπτώς όλες οι πληροφορίες σχετικά με τις επισκευές και όλα τα αντίτυπα επιστολών, εντύπων και εκθέσεων να φυλάσσονται για μελλοντική αναφορά. Είναι προτιμότερο να χρησιμοποιούνται τα έντυπα από την υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας (Consumer Affairs Victoria).

Επείγουσες επισκευές

Οι επισκευές θεωρούνται επείγουσες αν χρειάζονται για να επισκευαστεί:

- σπασμένος αγωγός υδροδότησης
- βουλωμένο ή σπασμένο σύστημα αποχωρητηρίου
- σοβαρή διαρροή οροφής
- διαρροή υγραερίου
- επικίνδυνη ηλεκτρική βλάβη
- πλημμύρισμα ή σοβαρή ζημιά από πλημμύρα
- σοβαρή ζημιά από καταιγίδα ή φωτιά

- διακοπή ή μηχανική βλάβη οποιασδήποτε απαραίτητης υπηρεσίας ή συσκευής παρεχόμενης από τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη για ζεστό νερό, ύδρευση, μαγείρεμα, θέρμανση ή πλυντήριο
- διακοπή ή μηχανική βλάβη της παροχής υγραερίου, ηλεκτρικού ή νερού
- οποιαδήποτε βλάβη ή ζημιά στο ακίνητο που κάνει το ακίνητο ανασφαλές ή επικίνδυνο
- μια συσκευή, μόνιμη εγκατάσταση ή εξάρτημα που δεν λειτουργεί κανονικά και προκαλεί σπατάλη σημαντικής ποσότητας νερού
- σοβαρή βλάβη σε ασανσέρ ή σκάλες στο ενοικιασμένο ακίνητο.

Σενάρια επείγουσων επισκευών

Αν είναι δυνατόν, ζητάτε συμβουλή για το κατά πόσον η επισκευή σας είναι επείγουσα ή μη επείγουσα. Θεωρητικά, ο ενοικιαστής, ο ιδιοκτήτης ή ο κτηματομεσίτης θα πρέπει να συμφωνούν ότι μια συγκεκριμένη δουλειά επισκευής είναι επείγουσα.

Σενάριο 1. Ένας ενοικιαστής επικοινωνεί με τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη και ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης συμφωνεί να κάνει τις επείγουσες επισκευές.

Αν ένας ενοικιαστής ζητήσει επείγουσες επισκευές, ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης πρέπει να ανταποκριθεί χωρίς καθυστέρηση.

Σενάριο 2. Ένας ενοικιαστής επικοινωνεί με τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη και αυτοί δεν κάνουν τις επείγουσες επισκευές γρήγορα.

Αν ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης δεν ανταποκριθεί γρήγορα, ο ενοικιαστής μπορεί να κανονίσει να γίνουν οι επισκευές για ένα λογικό κόστος, μέχρι αξία \$1000. (Αν πρόκειται να κοστίσουν περισσότερο από \$1000, δείτε το σενάριο αριθμός 3.)

Ο ενοικιαστής μπορεί τότε να δώσει στον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη ειδοποίηση γραπτώς που να ζητά να του επιστραφεί το κόστος των επείγουσων επισκευών.

Ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης έχει 14 ημέρες από τη λήψη της ειδοποίησης για να πληρώσει τον ενοικιαστή για τις επείγουσες επισκευές.

Ο ενοικιαστής θα πρέπει να κρατά όλες τις αποδείξεις και μια κατάσταση όλων των προσπαθειών του να κανονίσει τις επείγουσες επισκευές με τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη.

Σενάριο 3. Ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης δεν κάνει τις επείγουσες επισκευές και οι επισκευές πρόκειται να κοστίσουν περισσότερο από \$1000.

Σε αυτή την περίπτωση, ο ενοικιαστής μπορεί να υποβάλει αίτηση στο VCAT που θα εκδικάσει την αίτηση μέσα σε δύο εργάσιμες ημέρες από την ημέρα παραλαβής της αίτησης. Το VCAT μπορεί να διατάξει τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη να κάνει τις επισκευές.

Σενάριο 4. Ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης δεν κάνει τις επείγουσες επισκευές και τα οικονομικά του ενοικιαστή δεν του επιτρέπουν να πληρώσει γι' αυτές.

Σε αυτή την περίπτωση, ο ενοικιαστής μπορεί να υποβάλει αίτηση άμεσα στο VCAT που θα εκδικάσει την αίτηση μέσα σε δύο εργάσιμες ημέρες από την ημέρα λήψης της αίτησης. Το VCAT μπορεί να διατάξει τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη να κάνει τις επισκευές.

Σενάριο 5. Ο ενοικιαστής έχει πληρώσει για επείγουσες επισκευές αλλά ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης αρνείται να του επιστρέψει τα χρήματα μετά την αποστολή από τον ενοικιαστή 14ήμερης ειδοποίησης για καταβολή των εξόδων.

Ο ενοικιαστής μπορεί να υποβάλει αίτηση στο VCAT που θα εκδικάσει την αίτηση και θα εκδώσει απόφαση. Το VCAT μπορεί να διατάξει τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη να πληρώσει τον ενοικιαστή για το κόστος των επισκευών.

Δείτε τη σελίδα iv για τα στοιχεία επικοινωνίας του VCAT.

Μη επείγουσες επισκευές

Για μη επείγουσες επισκευές, ο ενοικιαστής χρειάζεται να γράφει στον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη και να του λέει τι χρειάζεται να επισκευαστεί. Οι ενοικιαστές θα πρέπει να χρησιμοποιούν το έντυπο 'Ειδοποίησης στον Ιδιοκτήτη Ενοικιασμένου Ακινήτου (Notice to Landlord of Rented Premises)' της υπηρεσίας Υποθέσεων Καταναλωτή Βικτώριας (Consumer Affairs Victoria). Ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης τότε έχει 14 ημέρες μέσα στις οποίες να εξασφαλίσει ότι θα εκτελεστούν οι επισκευές.

Αν ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης δεν εκτελέσει τις επισκευές μέσα σε 14 ημέρες από τη λήψη της ειδοποίησης, ο ενοικιαστής μπορεί να αποστείλει αντίτυπο της γραπτής ειδοποίησής του στην υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας (Consumer Affairs Victoria) με επιστολή που να ζητά επιθεώρηση και επακόλουθη αναφορά.

Αν οι επισκευές εξακολουθούν να μην έχουν γίνει μετά τη λήψη της αναφοράς επιθεώρησης από την υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας (Consumer Affairs Victoria), ο ενοικιαστής έχει 60 ημέρες από τότε που θα λάβει την αναφορά μέσα στις οποίες να υποβάλει αίτηση στο VCAT για εντολή επισκευών.

Οι ενοικιαστές πρέπει να εξακολουθούν να πληρώνουν ενοίκιο ακόμα και αν ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης δεν έχει κανονίσει να λάβουν χώρα οι επισκευές. Ωστόσο, αν το θέμα έχει πάει στο VCAT, ο ενοικιαστής μπορεί να υποβάλει αίτηση για να πληρώνεται το ενοίκιο σε ειδικό λογαριασμό για το διάστημα κατά το οποίο γίνεται διακανονισμός της υπόθεσης.

Είσοδος στο ακίνητο από τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη

Υπάρχουν κανονισμοί για το πότε επιτρέπεται σε έναν ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη να εισέρχεται σε ενοικιασμένο ακίνητο.

Είσοδος κατά συμφωνημένες ώρες

Ένας ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης μπορεί να εισέλθει στο ακίνητο φτάνει ο ενοικιαστής να έχει συμφωνήσει για την ώρα και να του έχει ζητηθεί η γνώμη όχι παραπάνω από επτά ημέρες προκαταβολικά.

Είσοδος με 24ωρη ειδοποίηση

Ένας ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης έχει το δικαίωμα να εισέλθει με 24ωρη γραπτή ειδοποίηση προς τον ενοικιαστή με σκοπό να κάνει οποιοδήποτε από τα ακόλουθα:

- Να εκτελέσει καθήκοντα σύμφωνα με το 'Συμφωνητικό Μίσθωσης Κατοικίας (Residential Tenancy Agreement)', το *Νομοθετικό Διάταγμα περί Μίσθωσης Κατοικιών (Residential Tenancies Act) 1997* ή οποιοδήποτε άλλο Νομοθετικό Διάταγμα.
- Να εκτιμήσει το ακίνητο.
- Να δείξει το ακίνητο σε υποψήφιους αγοραστές ή δανειστές
- Να δείξει το ακίνητο σε υποψήφιους ενοικιαστές.¹
- Να επιβεβαιώσει μια λογική υποψία ότι ο ενοικιαστής δεν συμμορφώνεται με τα καθήκοντά του ως ενοικιαστής.
- Να κάνει μια γενική επιθεώρηση μέσα σε οποιανδήποτε εξαμηνιαίο περίοδο, αλλά όχι μέσα στους πρώτους τρεις μήνες της μίσθωσης.

Η ειδοποίηση πρέπει να παραδίδεται ιδιοχειρώς μεταξύ των ωρών 8.00π.μ. και 6.00μ.μ. ή να ταχυδρομείται (επιτρέψτε επιπρόσθετο χρόνο για την ταχυδρομική περίοδο).

¹ Οι ιδιοκτήτες ή κτηματομεσίτες μπορούν να κάνουν κάτι τέτοιο μόνο εντός 14 ημερών από την ημερομηνία τερματισμού που καθορίζεται στην ειδοποίηση είτε από τον ενοικιαστή είτε από τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη σχετικά με την εκκένωση του ακινήτου.

Στις περιπτώσεις όπου ένας ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης παρείχε μια ειδοποίηση γραπτώς για έναν από τους λόγους που καταγράφονται στην προηγούμενη σελίδα, με τουλάχιστον 24ωρη ειδοποίηση για να εκτελέσει μια ή περισσότερες από αυτές τις εργασίες, του επιτρέπεται να εισέρχεται μόνο μεταξύ των ωρών 8.00π.μ. και 6.00μ.μ., και όχι σε δημόσιες αργίες.

Αν ο ενοικιαστής είναι σπίτι, πρέπει να αφήνει τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη να μπαίνει. Ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης επιτρέπεται να εισέρχεται στο ακίνητο αν ο ενοικιαστής δεν είναι σπίτι υπό τον όρον ότι έχουν ικανοποιηθεί οι προϋποθέσεις σχετικά με γραπτές ειδοποιήσεις.

Τι δεν μπορούν να κάνουν οι ιδιοκτήτες και κτηματομεσίτες

Είτε εισέρχεται σε συμφωνημένες ώρες, ή με 24ωρη ειδοποίηση, ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης δεν έχει το δικαίωμα να:

- εισέρχεται με αδικαιολόγητο τρόπο
- να παραμένει μεγαλύτερο διάστημα από ό,τι απαιτείται για να κάνει αυτό που χρειάζεται, εκτός αν είναι με την άδεια του ενοικιαστή.

Μπορεί να επιβληθεί πρόστιμο \$500 αν ένας ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης εισέλθει με τρόπο που παραβαίνει το *Νομοθετικό Διάταγμα περί Μισθώσεων Κατοικιών (Residential Tenancies Act) 1997*.

Αυξήσεις ενοικίου

Αν το συμφωνητικό μίσθωσης είναι συμφωνητικό καθορισμένης περιόδου, ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης δεν μπορεί να αυξήσει το ενοίκιο πριν από την ημερομηνία λήξης, εκτός αν το συμφωνητικό ορίζει διαφορετικά.

Εν πάση περιπτώσει, ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης δεν πρέπει να αυξάνει το ενοίκιο που οφείλεται να καταβάλλεται σύμφωνα με ένα συμφωνητικό παραπάνω από μία φορά μέσα σε οποιαδήποτε εξαμηνιαία περίοδο.

Ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης πρέπει να δίνει στον ενοικιαστή τουλάχιστον 60 ημέρες ειδοποίηση για οποιαδήποτε αύξηση ενοικίου χρησιμοποιώντας το έντυπο που ονομάζεται 'Ειδοποίηση Αύξησης Ενοικίου για Ενοικιαστή/ές Ενοικιασμένων Ακινήτων (Notice of Rent Increase to Tenant/s of Rented Premises)'.

Όταν ένας ενοικιαστής νομίζει ότι το ενοίκιο είναι πολύ υψηλό

Σε ορισμένες περιστάσεις, οι ενοικιαστές μπορούν να γράφουν στο Διευθυντή της υπηρεσίας Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας (Director of Consumer Affairs Victoria) για εκτίμηση ενοικίου αν νομίζουν ότι το ενοίκιο ή το προτεινόμενο ενοίκιο είναι πολύ υψηλό.

Αυτό μπορεί να συμβεί μόνο όταν:

- ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης έχει δώσει 'Ειδοποίηση Αύξησης Ενοικίου σε Ενοικιαστή/ές Ενοικιασμένων Ακινήτων (Notice of Rent Increase to Tenant/s of Rented Premises)' που ο ενοικιαστής θεωρεί υπερβολική (μετά από εξέταση της αγοράς ενοικίων), ή
- ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης έχει μειώσει ή αποσύρει υπηρεσίες, διευκολύνσεις ή άλλα είδη που είναι μέρος του υπάρχοντος συμφωνητικού μίσθωσης.

Αίτηση για εκτίμηση ενοικίου πρέπει να γίνεται γραπτώς μέσα σε 30 ημέρες από τη λήψη της 'Ειδοποίησης Αύξησης Ενοικίου σε Ενοικιαστή/ές Ενοικιασμένων Ακινήτων (Notice of Rent Increase to Tenant/s of Rented Premises)'.

Ο ενοικιαστής έχει 30 ημέρες από την ημέρα λήψης της αναφοράς εκτίμησης ενοικίου μέσα στις οποίες να υποβάλει αίτηση στο VCAT για εκδίκαση της υπόθεσης. Το VCAT μπορεί να καθορίσει ένα ανώτατο ποσό ενοικίου, που μετά παραμένει σε ισχύ για 12 μήνες.



Μέρος τρίτο

Τερματισμός μιας μίσθωσης



3

Υπάρχουν καθορισμένοι τρόποι, σύμφωνα με το Νομοθετικό Διάταγμα, τερματισμού όλων των συμφωνητικών μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένων προφορικών συμφωνητικών μίσθωσης, συμφωνητικών μίσθωσης καθορισμένης περιόδου και περιοδικών συμφωνητικών μίσθωσης.

Ακόμα και αν ένα συμφωνητικό μίσθωσης έχει καθορισμένη ημερομηνία λήξης, πρέπει να δίνεται ειδοποίηση για τον τερματισμό της μίσθωσης.

Αν ένας ενοικιαστής, ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης θέλει να τερματίσει ένα συμφωνητικό μίσθωσης, θα πρέπει να ελέγχει:

- τους λόγους που επιτρέπονται σύμφωνα με το Νομοθετικό Διάταγμα για παροχή ειδοποίησης τερματισμού ενός συμφωνητικού μίσθωσης
- κατά πόσον η ειδοποίηση θα πρέπει να δίνεται σε επίσημη ειδοποίηση ή επίσημο έντυπο
- την ελάχιστη περίοδο ειδοποίησης που πρέπει να παρέχεται μεταξύ του χρόνου που δίνεται η ειδοποίηση και του καθαού τερματισμού του συμφωνητικού μίσθωσης.

Δείτε τη σελίδα 26 για λεπτομέρειες σχετικά με τον υπολογισμό των ελάχιστων περιόδων ειδοποίησης.

Διαβάστε τις ακόλουθες σελίδες προσεκτικά και, αν χρειάζεται, ζητήστε συμβουλές από την υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας (Consumer Affairs Victoria) στο 1300 55 81 81.

Η απλή εγκατάλειψη μιας μίσθωσης και η διακοπή πληρωμών ενοικίου είναι παράβαση του συμβολαίου μεταξύ του ενοικιαστή και του ιδιοκτήτη. Το Ειδικό Βικτωριανό Αστικό και Διοικητικό Δικαστήριο [Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT)] μπορεί να επιδικάσει αποζημίωση σε ιδιοκτήτες ή κτηματομεσίτες για οικονομική ζημιά ένεκα αυτής της παράβασης της σύμβασης.

Επίσης, μπορεί να επιβληθεί πρόστιμο μέχρι και \$2000 στον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη για προσπάθεια να εξαναγκάσει τον ενοικιαστή να φύγει, είτε σωματικά είτε με κάποιο άλλο τρόπο που δεν καλύπτεται από το Νομοθετικό Διάταγμα.

Τρόποι τερματισμού συμφωνητικών μίσθωσης

Τα συμφωνητικά μίσθωσης μπορούν να τερματίζονται μόνο με τρόπους που είναι νόμιμοι σύμφωνα με το Νομοθετικό Διάταγμα.

Είναι εξαιρετικά σημαντικό να γνωρίζετε ότι όταν ένας ενοικιαστής ή ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης αποπειράται να τερματίσει το συμφωνητικό μίσθωσης με τρόπο που δεν είναι νόμιμος σύμφωνα με το Νομοθετικό Διάταγμα, η απόπειρα είναι άκυρη.

Υπάρχουν τρεις κύριοι τρόποι για τερματισμό ενός συμφωνητικού μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένων:

- συμφωνίας από όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη να τερματίσουν τη μίσθωση ενωρίς, ή
- παροχής 'Ειδοποίησης Εκκένωσης (Notice to Vacate)' από έναν ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη στον ενοικιαστή, ή
- παροχής ειδοποίησης από έναν ενοικιαστή στον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη ότι προτίθεται να εκκενώσει το ακίνητο.

Σε περιπτώσεις σοβαρής δυσκολίας, το VCAT μπορεί να τερματίσει μια μίσθωση καθορισμένης περιόδου ενωρίς.

Συμφωνία να τερματιστεί μια μίσθωση ενωρίς

Ο ενοικιαστής και ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης μπορούν να συμφωνήσουν να τερματίσουν τη μίσθωση ενωρίς. Ωστόσο, ακόμα και αν συμφωνήσουν όλοι, είναι σημαντικό να τεθεί η συμφωνία γραπτώς. Το έγγραφο θα πρέπει να συμπεριλαμβάνει οποιαδήποτε συμφωνημένα έξοδα, όρους και προϋποθέσεις και την ημερομηνία που πρόκειται να τερματισθεί η μίσθωση.

Τερματισμός μιας μίσθωσης λόγω δυσκολίας

Αν τα ενδιαφερόμενα μέρη δεν μπορούν να συμφωνήσουν, το μέρος που θέλει να τερματίσει τη μίσθωση ενωρίς λόγω σοβαρής δυσκολίας μπορεί να υποβάλει αίτηση στο VCAT για να μειωθεί η περίοδος ενός συμφωνητικού μίσθωσης καθορισμένης περιόδου.

Το VCAT μπορεί να μειώσει την περίοδο του συμφωνητικού μίσθωσης αν:

- η παραμονή και/ή πληρωμή μέχρι το τέλος θα μπορούσε να προκαλέσει σοβαρή ταλαιπωρία για τον ενοικιαστή
- η επίδραση στον ενοικιαστή θα ήταν μεγαλύτερη από την επίδραση στον ιδιοκτήτη
- ο ενοικιαστής δεν γνώριζε στην αρχή της μίσθωσης ότι το πρόβλημα επρόκειτο να προκύψει.

Το VCAT μπορεί επίσης να μειώσει την περίοδο του συμφωνητικού μίσθωσης αν:

- επιτρέποντας στον ενοικιαστή να μείνει μέχρι το τέλος θα μπορούσε να προκληθεί σοβαρή δυσκολία στον ιδιοκτήτη
- η επίδραση στον ιδιοκτήτη θα ήταν μεγαλύτερη από την επίδραση στον ενοικιαστή
- ο ιδιοκτήτης δεν γνώριζε στην αρχή της μίσθωσης ότι το πρόβλημα επρόκειτο να προκύψει.

Το VCAT μπορεί επίσης να διατάξει την καταβολή αποζημίωσης προς το άλλο πρόσωπο από το πρόσωπο που έχει κάνει αίτηση για το μειωμένο χρόνο του συμφωνητικού μίσθωσης.

Όταν ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης θέλει να τερματίσει ένα συμφωνητικό μίσθωσης

Όταν ένας ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης θέλει να τερματίσει ένα συμφωνητικό μίσθωσης, πρέπει να συμπληρώσει το επίσημο έντυπο 'Ειδοποίηση Εκκένωσης προς Ενοικιαστή/ές Ενοικιασμένου Ακινήτου (Notice to Vacate to Tenant/s of Rented Premises)'.

Το έντυπο 'Ειδοποίηση Εκκένωσης (Notice to Vacate)':

- απευθύνεται στον ενοικιαστή
- είναι υπογραμμένο από τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη
- δίνει ένα λόγο (εκτός αν είναι 'Ειδοποίηση Εκκένωσης (Notice to Vacate)' για μη συγκεκριμένο λόγο
- δίνει την ημερομηνία κατά την οποία πρέπει να φύγει ο ενοικιαστής.

Το έντυπο 'Ειδοποίηση Εκκένωσης (Notice to Vacate)' πρέπει να:

- αποστέλλεται στον ενοικιαστή με συστημένο ταχυδρομείο, ή
- να δίνεται στον ενοικιαστή αυτοπροσώπως μεταξύ των ωρών 8.00π.μ. και 6.00 μ.μ.

Λόγος για παροχή 'Ειδοποίησης Εκκένωσης σε Ενοικιαστή/ές Ενοικιασμένου Ακινήτου (Notice to Vacate to Tenant/s of Rented Premises)'

Προκαλείται κακόβουλα ζημιά στο ακίνητο ή σε κοινούς χώρους από τον ενοικιαστή ή επισκέπτη του ενοικιαστή.

Ο ενοικιαστής ή επισκέπτης του ενοικιαστή έθεσε σε κίνδυνο γείτονες.

συνέχ.

Λόγοι και ελάχιστες περίοδοι ειδοποίησης όταν ένας ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης δίνει 'Ειδοποίηση Εκκένωσης (Notice to Vacate)'

Υπάρχει ένας αριθμός λόγων που επιτρέπονται σύμφωνα με το Νομοθετικό Διάταγμα για τον τερματισμό του συμφωνητικού μίσθωσης.

Ο ακόλουθος πίνακας σχετίζεται με τον τερματισμό τόσο των συμφωνητικών μίσθωσης καθορισμένης περιόδου όσο και των περιοδικών συμφωνητικών μίσθωσης.

Ελάχιστη περίοδος ειδοποίησης για κάθε λόγο (Επιτρέπετε επιπρόσθετο χρόνο είτε ταχυδρομείτε είτε παραδίδετε την ειδοποίηση ιδιοχειρώς. Ελέγξτε τη σελίδα 26 για να υπολογίσετε τον επιπρόσθετο χρόνο σωστά.)

Άμεση ειδοποίηση

Άμεση ειδοποίηση

<p>Λόγος για παροχή 'Ειδοποίησης Εκκένωσης σε Ενοικιαστή/ές Ενοικιασμένου Ακινήτου (Notice to Vacate to Tenant/s of Rented Premises)'</p>	<p>Ελάχιστη περίοδος ειδοποίησης για κάθε λόγο (Επιτρέπεται επιπρόσθετο χρόνο είτε ταχυδρομείτε είτε παραδίδετε την ειδοποίηση ιδιοχείρως. Ελέγξτε τη σελίδα 26 για να υπολογίσετε τον επιπρόσθετο χρόνο σωστά.)</p>
<p>Αν το ακίνητο είναι:</p> <ul style="list-style-type: none"> • πλήρως κατεστραμμένο • μερικώς κατεστραμμένο και επικίνδυνο • ακατάλληλο για διαμονή. 	<p>Άμεση ειδοποίηση</p>
<p>Ο ενοικιαστής χρωστά τουλάχιστον ενοίκιο 14 ημερών.</p>	<p>14 ημέρες</p>
<p>Ο ενοικιαστής έχει παραβεί μια εντολή συμμόρφωσης ή εντολή αποζημίωσης του VCAT.</p>	<p>14 ημέρες</p>
<p>Ήδη έχουν δοθεί στον ενοικιαστή δύο ειδοποιήσεις 'Παράβασης Καθήκοντος (Breach of Duty)' και συμβαίνει το ίδιο πρόβλημα.</p>	<p>14 ημέρες</p>
<p>Το ακίνητο χρησιμοποιείται για παράνομους σκοπούς.</p>	<p>14 ημέρες</p>
<p>Έχουν εγκατασταθεί άλλοι ενοικιαστές χωρίς συγκατάθεση.</p>	<p>14 ημέρες</p>
<p>Ο ενοικιαστής δεν πλήρωσε την εγγύηση όπως συμφωνήθηκε.</p>	<p>14 ημέρες</p>
<p>Ο ενοικιαστής έχει παιδί που ζει στο ακίνητο όταν το συμφωνητικό μίσθωσης είναι τέτοιο που δεν επιτρέπει παιδιά.</p>	<p>14 ημέρες</p>
<p>Ο ιδιοκτήτης είναι κυβερνητικός οργανισμός στέγασης και ο ενοικιαστής παραπλάνησε τον οργανισμό ούτως ώστε να γίνει αποδεκτός ως ενοικιαστής.</p>	<p>14 ημέρες</p>

Όταν ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης δίνει έναν από αυτούς τους λόγους για τερματισμό μιας μίσθωσης, η ημερομηνία τερματισμού της μίσθωσης που σημειώνεται στην 'Ειδοποίηση Εκκένωσης (Notice to Vacate)' δεν μπορεί να είναι πριν από την ημερομηνία λήξης του συμφωνητικού μίσθωσης καθορισμένης περιόδου.

Λόγος για παροχή 'Ειδοποίησης Εκκένωσης σε Ενοικιαστή/ές Ενοικιασμένων Ακινήτων (Notice to Vacate to Tenant/s of Rented Premises)'

Ελάχιστη περίοδος ειδοποίησης για κάθε λόγο
(Επιτρέπετε επιπρόσθετο χρόνο είτε ταχυδρομείτε είτε παραδίδετε την ειδοποίηση ιδιοχειρώς. Ελέγξτε τη σελίδα 26 για να υπολογίσετε τον επιπρόσθετο χρόνο σωστά.)

Το συμφωνητικό μίσθωσης έχει καθορισμένη περίοδο ή καθορισμένη ημερομηνία λήξης και δηλώνει ότι ο ενοικιαστής έχει ενοικιάσει την ίδια την κατοικία του ιδιοκτήτη και ότι ο ιδιοκτήτης θα εγκατασταθεί σ' αυτή στο τέλος του συμφωνητικού μίσθωσης.

14 ημέρες

Σχέδια για ανοικοδόμηση, επιδιορθώσεις ή ανακαινίσεις (για τις οποίες έχουν εξασφαλιστεί όλες οι απαραίτητες άδειες) δεν μπορούν να εκτελεστούν κανονικά εκτός αν ο ενοικιαστής εκκενώσει το ακίνητο.

60 ημέρες

Το ακίνητο πρόκειται να κατεδαφιστεί και όλες οι απαραίτητες άδειες έχουν εξασφαλιστεί.

60 ημέρες*

Ο ιδιοκτήτης θέλει να κάνει κάτι άλλο με το ακίνητο, για παράδειγμα, να το χρησιμοποιήσει για επιχείρηση.

60 ημέρες*

Ο ιδιοκτήτης ή ένα μέλος της άμεσης οικογένειας του ιδιοκτήτη (συμπεριλαμβανομένων των γονέων και πεθερικών) ή ένας εξαρτώμενος του ιδιοκτήτη που συνήθως ζει με τον ιδιοκτήτη πρόκειται να μετακομίσει στο ακίνητο.

60 ημέρες*

συνέχ.

Λόγος για παροχή 'Ειδοποίησης Εκκένωσης σε Ενοικιαστή/ές Ενοικιασμένων Ακινήτων (Notice to Vacate to Tenant/s of Rented Premises)'	Ελάχιστη περίοδος ειδοποίησης για κάθε λόγο (Επιτρέπεται επιπρόσθετο χρόνο είτε ταχυδρομείτε είτε παραδίδετε την ειδοποίηση ιδιοχειρώς. Ελέγξτε τη σελίδα 26 για να υπολογίσετε τον επιπρόσθετο χρόνο σωστά.)
Το ακίνητο πρόκειται να πωληθεί ή να προσφερθεί για πώληση άδεια αμέσως μετά την ημερομηνία τερματισμού του "Συμφωνητικού Μίσθωσης Κατοικίας".	60 ημέρες*
Το ακίνητο έχει πωληθεί και έχουν ικανοποιηθεί οι οποιοδήποτε όροι της αγοραπωλησίας.	60 ημέρες*
Το ακίνητο ανήκει σε μια κυβερνητική αρχή η οποία το χρειάζεται για δημόσιους σκοπούς.	60 ημέρες
Είναι το τέλος συμφωνητικού μίσθωσης καθορισμένης περιόδου μικρότερης των έξι μηνών.	60 ημέρες
Είναι το τέλος συμφωνητικού μίσθωσης καθορισμένης περιόδου έξι μηνών ή παραπάνω.	90 ημέρες
Ο ιδιοκτήτης είναι κυβερνητικός οργανισμός στέγασης και ο ενοικιαστής δεν πληροί πλέον τα κριτήρια δικαιώματος του οργανισμού.	90 ημέρες
Κανένας καθορισμένος λόγος, αλλά όχι απλώς επειδή οι ενοικιαστές ασκούν τα δικαιώματά τους ή λένε ότι θα τα ασκήσουν.	120 ημέρες

*** ΣΗΜΕΙΩΣΗ σχετικά με την επανενοίκιαση**

Εκτός εάν ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης έχει άδεια από το VCAT, δεν μπορεί να επανενοικιάσει το ακίνητο για έξι μήνες μετά που θα έχει δώσει 60ήμερη ειδοποίηση γι' αυτούς τους λόγους.

Όταν ο ενοικιαστής θέλει να τερματίσει ένα συμφωνητικό μίσθωσης

Συνιστάται στους ενοικιαστές να χρησιμοποιούν το έντυπο 'Ειδοποίηση στον Ιδιοκτήτη Ενοικιασμένου Ακινήτου (Notice to Landlord of Rented Premises)' που διατίθεται από την υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας (Consumer Affairs Victoria).

Σε περιπτώσεις σοβαρής δυσκολίας, ένας ενοικιαστής μπορεί να υποβάλει αίτηση κατευθείαν στο VCAT για τερματισμό της μίσθωσης ενωρίς, δείτε τη σελίδα 18 για λεπτομέρειες ή επικοινωνήστε με την υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας (Consumer Affairs Victoria) στο 1300 55 81 81.

Ο ενοικιαστής πρέπει να δίνει στον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη το σωστό χρονικό διάστημα γραπτής ειδοποίησης όταν τερματίζει ένα συμφωνητικό μίσθωσης.

Η ειδοποίηση πρόθεσης εκκένωσης του ακινήτου από τον ενοικιαστή πρέπει να:

- είναι γραπτή
- είναι υπογραμμένη από τον ενοικιαστή ή τον αντιπρόσωπο του ενοικιαστή
- δίνει λόγο (αν ισχύει) (δείτε τον πίνακα στη σελίδα 24)
- δίνει την ημερομηνία που ο ενοικιαστής προγραμματίζει να φύγει, λαμβάνοντας υπόψη το χρονικό διάστημα που απαιτείται για ειδοποίηση σύμφωνα με το Νομοθετικό Διάταγμα (Δείτε τον πίνακα στη σελίδα 24).

Η παράδοση μιας ειδοποίησης πρόθεσης για εκκένωση πρέπει να γίνεται με έναν από τους ακόλουθους τρόπους:

- Να παραδίδεται προσωπικά στον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη.
- Να αφήνεται για τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη στην κατοικία ή επιχείρησή του με άτομο προφανώς πάνω από την ηλικία των 16 χρονών που προφανώς ζει ή απασχολείται εκεί.
- Αν ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης είναι εταιρία, να δίνεται σε αρμόδιο υπάλληλο της εταιρίας που απασχολείται στην εγγεγραμμένη έδρα αυτής της εταιρίας.
- Να ταχυδρομείται στον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη στη κατοικία ή την επιχείρησή του ή, αν ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης είναι εταιρία, να ταχυδρομείται στην εγγεγραμμένη Βικτωριανή διεύθυνση αυτής της εταιρίας.

Είναι καλή ιδέα να χρησιμοποιείται συστημένο ταχυδρομείο ούτως ώστε να υπάρχει απόδειξη του πότε και πού απεστάλη η ειδοποίηση.

Ανατρέξτε στη σελίδα 26 για πληροφορίες σχετικά με τον υπολογισμό των ελάχιστων περιόδων ειδοποίησης.

Λόγοι και ελάχιστες περιόδους ειδοποίησης όταν ένας ενοικιαστής δίνει ειδοποίηση πρόθεσης εκκένωσης

Το ελάχιστο χρονικό διάστημα που απαιτείται για την ειδοποίηση εξαρτάται από το λόγο για τον οποίο δίνεται η ειδοποίηση.

Λόγος για παροχή γραπτής ειδοποίησης πρόθεσης εκκένωσης στον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη

Ελάχιστη περίοδος ειδοποίησης για κάθε λόγο (Επιτρέπεται επιπρόσθετο χρόνο είτε ταχυδρομείτε είτε παραδίδετε την ειδοποίηση ιδιοχειρώς. Ελέγξτε τη σελίδα 26 για να υπολογίσετε τον επιπρόσθετο χρόνο σωστά.)

Πριν μετακομίσει στο ακίνητο ο ενοικιαστής, το ακίνητο:

- δεν είναι άδειο*
- δεν είναι σε καλή κατάσταση*
- είναι τελείως κατεστραμμένο
- είναι μερικώς κατεστραμμένο και επικίνδυνο
- είναι ακατάλληλο για ανθρώπινη κατοίκηση*
- δεν διατίθεται νομικά ως κατοικία
- δεν διατίθεται για εγκατάσταση.

Άμεση ειδοποίηση

Κατά τη διάρκεια της μίσθωσης το ακίνητο:

- καταστρέφεται τελείως
- καταστρέφεται μερικώς και είναι επικίνδυνο
- γίνεται ακατάλληλο για ανθρώπινη κατοίκηση.

Άμεση ειδοποίηση

Ο ιδιοκτήτης έχει παραβεί μια εντολή συμμόρφωσης ή εντολή αποζημίωσης του VCAT.

14 ημέρες

Ο ενοικιαστής έχει ήδη δώσει δύο ειδοποιήσεις 'Παράβασης Καθήκοντος (Breach of Duty)' στον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη και έχει ξανασυμβεί η ίδια παράβαση.

14 ημέρες

συνέχ.

Λόγος για παροχή γραπτής ειδοποίησης πρόθεσης εκκένωσης στον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη

Ελάχιστη περίοδος ειδοποίησης για κάθε λόγο (Επιτρέπεται επιπρόσθετο χρόνο είτε ταχυδρομείτε είτε παραδίδετε την ειδοποίηση ιδιοχειρώς. Ελέγξτε τη σελίδα 26 για να υπολογίσετε τον επιπρόσθετο χρόνο σωστά.)

Ο ενοικιαστής χρειάζεται προσωρινή στέγαση άμεσης ανάγκης.

14 ημέρες, ωστόσο, αν υπάρχει συμφωνητικό μίσθωσης καθορισμένης περιόδου, η ημερομηνία λήξης στην ειδοποίηση δεν μπορεί να είναι πριν την ημερομηνία λήξης του συμφωνητικού μίσθωσης.

Ο ενοικιαστής χρειάζεται ειδική ή προσωπική φροντίδα.**

14 ημέρες, ωστόσο, αν υπάρχει συμφωνητικό μίσθωσης καθορισμένης περιόδου, η ημερομηνία λήξης στην ειδοποίηση δεν μπορεί να είναι πριν την ημερομηνία λήξης του συμφωνητικού μίσθωσης.

Προσφέρεται στον ενοικιαστή δημόσια στέγαση.

14 ημέρες, ωστόσο, αν υπάρχει συμφωνητικό μίσθωσης καθορισμένης περιόδου, η ημερομηνία λήξης στην ειδοποίηση δεν μπορεί να είναι πριν την ημερομηνία λήξης του συμφωνητικού μίσθωσης.

Οποιοσδήποτε άλλος λόγος.

28 ημέρες, ωστόσο, αν υπάρχει συμφωνητικό μίσθωσης καθορισμένης περιόδου, η ημερομηνία λήξης στην ειδοποίηση δεν μπορεί να είναι πριν την ημερομηνία λήξης του συμφωνητικού μίσθωσης.

***Άμεση ειδοποίηση πριν μετακομίσει στο ακίνητο ο ενοικιαστής (το ακίνητο δεν είναι άδειο, δεν είναι σε καλή κατάσταση ή είναι ακατάλληλο για ανθρώπινη κατοίκηση):**

Για να αποφεύγεται μετέπειτα διαφωνία και πιθανή διεκδίκηση αποζημίωσης, η υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας (Consumer Affairs Victoria) εισηγείται οι ενοικιαστές να ενημερώνουν τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη για το πρόβλημα και να επιτρέπουν λογικό χρονικό διάστημα για απάντηση πριν να δίνουν ειδοποίηση ότι δεν θα μετακομίσουν στο ακίνητο.

****Ειδική ή προσωπική φροντίδα σημαίνει:**

- βοήθεια με ένα ή περισσότερα από τα ακόλουθα:
 - Μπάνιο, ντους ή προσωπική υγιεινή.
 - Τουαλέτα.
 - Ντύσιμο ή ξεντύσιμο.
 - Γεύματα.
- Σωματική βοήθεια για άτομα με προβλήματα κινητικότητας.
- Βοήθεια για άτομα που μπορούν να κινούνται αλλά χρειάζονται κάποιου είδους επίβλεψη ή βοήθεια.
- Βοήθεια ή επίβλεψη με τη χορήγηση φαρμάκων.
- Την παροχή ουσιαστικής συναισθηματικής υποστήριξης σε μια υγειονομική ή ιδρυματική υπηρεσία.

Υπολογισμός ελάχιστων περιόδων ειδοποίησης

Όταν δίνετε μια ειδοποίηση είναι σημαντικό να προσθέσετε επιπρόσθετο χρόνο στην ελάχιστη περίοδο ειδοποίησης όταν αποστέλλετε την ειδοποίηση ταχυδρομικώς και όταν τη δίνετε αυτοπροσώπως.

Ο ακόλουθος πίνακας δείχνει το συνολικό αριθμό ημερών που πρέπει να επιτρέπετε όταν αποστέλλετε την ειδοποίηση με συστημένο ταχυδρομείο.

Όταν αποστέλλετε την ειδοποίηση ταχυδρομικώς, θα πρέπει να προσθέτετε περισσότερες ημέρες για τυχόν δημόσιες αργίες που πέφτουν μέσα στην ταχυδρομική περίοδο.

Ελάχιστη περίοδος ειδοποίησης	Ταχυδρομείται Δευτέρα	Ταχυδρομείται Τρίτη	Ταχυδρομείται Τετάρτη	Ταχυδρομείται Πέμπτη	Ταχυδρομείται Παρασκευή
Άμεση	3	3	3	5	5
14 ημέρες	18	18	18	20	20
28 ημέρες	32	32	32	34	34
60 ημέρες	64	64	64	66	66
90 ημέρες	94	94	94	96	96
120 ημέρες	124	124	124	126	126

Ο ακόλουθος πίνακας δείχνει το συνολικό αριθμό ημερών που πρέπει να επιτρέπονται όταν μια ειδοποίηση δίνεται στο άλλο ενδιαφερόμενο μέρος ιδιοχείρως.

Ελάχιστη περίοδος ειδοποίησης	Δίνεται Δευτέρα	Δίνεται Τρίτη	Δίνεται Τετάρτη	Δίνεται Πέμπτη	Δίνεται Παρασκευή
Άμεση	-	-	-	-	-
14 ημέρες	16	16	16	16	16
28 ημέρες	30	30	30	30	30
60 ημέρες	62	62	62	62	62
90 ημέρες	92	92	92	92	92
120 ημέρες	122	122	122	122	122

Όταν ένας ενοικιαστής λάβει ειδοποίηση εκκένωσης

Αν ο ενοικιαστής λάβει 'Ειδοποίηση Εκκένωσης (Notice to Vacate)' μπορεί να μετακομίσει από το ακίνητο ή:

- να θέσει υπό αμφισβήτηση την ειδοποίηση αν πιστεύει ότι έχει λόγο που επιτρέπεται σύμφωνα με το Νομοθετικό Διάταγμα, ή
- να ζητήσει περισσότερο χρόνο πριν χρειαστεί να μετακομίσει από το ακίνητο.

Λόγοι που επιτρέπονται σύμφωνα με το Νομοθετικό Διάταγμα για αμφισβήτηση μιας 'Ειδοποίησης Εκκένωσης (Notice to Vacate)'

Οι ενοικιαστές έχουν το δικαίωμα να θέσουν υπό αμφισβήτηση την εγκυρότητα οποιασδήποτε 'Ειδοποίησης Εκκένωσης (Notice to Vacate)'. Οι ενοικιαστές μπορούν να θέσουν επιχειρήματα εναντίον μιας ειδοποίησης αν αυτή δεν έχει δοθεί κανονικά ή αν διαφωνούν με το λόγο που προβάλλεται.

Οι ενοικιαστές έχουν επίσης το δικαίωμα να αμφισβητήσουν μια 'Ειδοποίηση Εκκένωσης (Notice to Vacate)' που δίνεται χωρίς κανένα συγκεκριμένο λόγο ή για τερματισμό μιας μίσθωσης καθορισμένης περιόδου αν πιστεύουν ότι δόθηκε επειδή ασκούσαν τα δικαιώματά τους σύμφωνα με το Νομοθετικό Διάταγμα ή έλεγαν ότι είχαν πρόθεση να το κάνουν.

Πώς να αμφισβητήσετε μια 'Ειδοποίηση Εκκένωσης (Notice to Vacate)'

Οι ενοικιαστές πρέπει να υποβάλουν αίτηση στο VCAT για να αμφισβητήσουν μια ειδοποίηση μέσα σε συγκεκριμένα χρονοδιαγράμματα ανάλογα με το λόγο και την ελάχιστη χρονική περίοδο της ειδοποίησης.

Οι ενοικιαστές πρέπει να υποβάλουν αίτηση στο VCAT μέσα σε:

- 60 ημέρες από τη λήψη ειδοποίησης "μη συγκεκριμένου λόγου" 120 ημερών
- 28 ημέρες από τη λήψη ειδοποίησης 90 ημερών για τερματισμό συμφωνητικού καθορισμένης περιόδου
- 21 ημέρες από τη λήψη ειδοποίησης 'λήξης καθορισμένης προθεσμίας' 60 ημερών
- 30 ημέρες από τη λήψη οποιασδήποτε άλλης ειδοποίησης 60 ημερών.

Προϋποθέσεις ειδικής ειδοποίησης

Αν ένας ιδιοκτήτης ή κηματομεσίτης έχει δώσει 60ήμερη ή μεγαλύτερο διαστήματος ειδοποίησης εκκένωσης, ο ενοικιαστής μπορεί να αποφύγει να παραμείνει μέχρι το τέλος της περιόδου ειδοποίησης δίνοντας τη δική του 14ήμερη ειδοποίηση. Ωστόσο, αν πρόκειται για συμφωνητικό μίσθωσης καθορισμένης περιόδου, η ημερομηνία λήξης στην ειδοποίηση του ενοικιαστή δεν μπορεί να είναι πριν το τέλος της καθορισμένης περιόδου.

Ζήτηση περισσότερου χρόνου για εκκένωση

Οι ενοικιαστές μπορούν επίσης να θέσουν επιχειρήματα εναντίον μιας ειδοποίησης αν θα τους ήταν δύσκολο να μετακομίσουν από το ακίνητο χωρίς παράταση χρόνου.

Το VCAT μπορεί να κάνει ειδικές προβλέψεις κατά τη λήψη μιας απόφασης για να αποφεύγεται σοβαρή ταλαιπωρία για ενοικιαστές ή ιδιοκτήτες.

Όταν η περίοδος ειδοποίησης λήξει και ο ενοικιαστής δεν έχει φύγει

Αν η περίοδος ειδοποίησης που έχει δοθεί από τον ενοικιαστή, ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη για τερματισμό της μίσθωσης έχει λήξει και ο ενοικιαστής δεν έχει φύγει, ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης μπορεί ζητήσει εντολή VCAT για κατοχή (order for possession) που να διατάζει τον ενοικιαστή να εκκενώσει το ακίνητο. Αυτό επιτρέπει στην αστυνομία να εκτελέσει έξωση.

Εκδικάσεις αιτήσεων κατοχής από το VCAT

Ο ενοικιαστής έχει το δικαίωμα να προσέλθει σε εκδίκαση της υπόθεσης και να δώσει μαρτυρία. Το VCAT θα εκδικάσει την υπόθεση και θα λάβει υπόψη του και τις δύο πλευρές. Το VCAT μπορεί να διεκπεραιώνει ειδοποιήσεις καθυστερημένων ενοικίων (rental arrears) και ειδοποιήσεις λήξης καθορισμένης περιόδου (end of fixed-term) χωρίς εκδίκαση αν ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης ακολουθεί τις προϋποθέσεις της εναλλακτικής διαδικασίας που καθορίζεται στο Νομοθετικό Διάταγμα, και ο ενοικιαστής δεν αντιτίθεται.

Στις περιπτώσεις όπου ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης χρησιμοποιεί την εναλλακτική διαδικασία, οι ενοικιαστές που θέλουν εκδίκαση της υπόθεσης θα πρέπει αμέσως να συμπληρώνουν το έντυπο ένστασης που τους δίνεται από τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη, να το υποβάλλουν στο VCAT, και να αποστέλλουν επίσης ένα συμπληρωμένο αντίτυπο στον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη.

“

Μέρος τέταρτο

Εγκατάλειψη μίσθωσης μετά από παροχή ή λήψη ειδοποίησης

”

4

Η εγγύηση

Στο τέλος μιας μίσθωσης, ο ενοικιαστής και ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης θα πρέπει να επιχειρήσουν να συμφωνήσουν για το πώς πρέπει να διαμοιραστεί το ποσό της εγγύησης. Για παράδειγμα, μπορεί να υπάρχει κάποιο απλήρωτο ενοίκιο, ή μπορεί να υπάρχει κάποια ζημιά στο ακίνητο που χρειάζεται να επιδιορθωθεί. Ο συμφωνημένος διαμοιρασμός θα πρέπει να καθορίζεται στο έντυπο 'Απαίτησης Εγγύησης (Bond Claim)', που αποστέλλεται στην Αρχή Εγγυήσεων Μίσθωσης Κατοικιών [Residential Tenancies Bond Authority (RTBA)].

Οι ενοικιαστές ποτέ δεν θα πρέπει να υπογράφουν ένα κενό έντυπο 'Απαίτησης Εγγύησης (Bond Claim)'.

Το RTBA δεν θα αποδέχεται ένα έντυπο "Απαίτησης Εγγύησης" αν έχει αλλαχθεί με οποιονδήποτε τρόπο. Αν ένας ενοικιαστής, ιδιοκτήσης ή κτηματομεσίτης χρειάζεται να κάνει οποιοσδήποτε αλλαγές στο έντυπο, πρέπει να συμπληρώνει ένα νέο έντυπο "Απαίτησης Εγγύησης".

Όταν οποιοδήποτε μέρος της εγγύησης πρόκειται να πληρωθεί στον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη, το έντυπο δεν μπορεί να υπογραφεί περισσότερες από επτά ημέρες πριν το τέλος της μίσθωσης.

Απαίτηση επιστροφής της εγγύησης

Όταν το RTBA λάβει ένα σωστά συμπληρωμένο έντυπο 'Απαίτησης Εγγύησης (Bond Claim)', καταβάλλει την εγγύηση κατευθείαν στον/στους καθορισμένο/ους τραπεζικό/ούς λογαριασμό/ούς νυχθημερόν.

Όπου υπάρχει κοινή μίσθωση, το RTBA δεν κάνει μερική πληρωμή εγγυήσεων στους εξερχόμενους ενοικιαστές κατά τη διάρκεια μιας μίσθωσης. Οι αναπροσαρμογές των συνεισφορών στην εγγύηση μεταξύ των εξερχόμενων και των εισερχόμενων ενοικιαστών είναι ιδιωτικό θέμα μεταξύ των ενοικιαστών, ωστόσο το RTBA πρέπει να ειδοποιείται σχετικά με οποιαδήποτε αλλαγή ενοικιαστών κατά τη διάρκεια μιας μίσθωσης στο έντυπο του RTBA 'Μεταβίβαση Ενοικιαστή'.

Όταν ο ιδιοκτήτης δεν μπορεί να εντοπίσει έναν ενοικιαστή και οφείλεται ενοίκιο

Αν είναι άγνωστο πού βρίσκεται ένας ενοικιαστής και οφείλεται ενοίκιο, ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης έχει 10 εργάσιμες ημέρες μέσα στις οποίες να υποβάλει αίτηση στο Ειδικό Βικτωριανό Αστικό και Διοικητικό Δικαστήριο [Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT)] για εντολή που να διατάζει το RTBA να επιστρέψει την εγγύηση στον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη για να καλύψει το ενοίκιο.

Η αίτηση πρέπει να ακολουθεί τις διαδικασίες του VCAT και πρέπει να επιβεβαιώνεται με ένορκο δήλωση (affidavit).

Το VCAT μπορεί να λάβει απόφαση για κατανομή των χρημάτων της εγγύησης χωρίς εκδίκαση της υπόθεσης ή για παραπομπή του θέματος για εκδίκαση και απόφαση. Σε αυτή την περίπτωση, ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης υποβάλλει τότε την απόφαση και ένα συμπληρωμένο έντυπο 'Απαίτησης Εγγύησης (Bond Claim)' στο RTBA.

Εγγυήσεις που παρέχονται από το Διευθυντή Στέγασης (Director of Housing)

Στις περιπτώσεις όπου ο Διευθυντής Στέγασης [Director of Housing (DoH)] παρείχε δάνειο εγγύησης, ο ενοικιαστής δεν επιτρέπεται να συμφωνεί για απόδοση οποιουδήποτε τμήματος της εγγύησης στον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη.

Το RTBA θα καταβάλει την εγγύηση στον DoH στο τέλος της μίσθωσης όταν λάβει το συμπληρωμένο έντυπο 'Απαίτησης Εγγύησης (Bond Claim)'.

Αν δεν υποβληθεί έντυπο 'Απαίτησης Εγγύησης (Bond Claim)', ο DoH δεν θα γνωρίζει ότι η μίσθωση έχει λήξει και το ποσό της εγγύησης θα παραμείνει εγγεγραμμένο ως οφειλόμενο χρέος εκ μέρους του ενοικιαστή.

Αν υπάρχει οποιαδήποτε απαίτηση του ιδιοκτήτη για εγγύηση που παρείχε ο DoH, η απαίτηση πρέπει να εκδικάζεται από το VCAT.

Όταν ένας ιδιοκτήτης υποβάλλει απαίτηση για την εγγύηση

Σε μερικές περιπτώσεις, ο ιδιοκτήτης πιθανόν να υποβάλει απαίτηση για την εγγύηση.

Ένας ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης μπορεί να υποβάλει απαίτηση για την εγγύηση για τους ακόλουθους λόγους:

- ζημιά προκληθείσα από τον ενοικιαστή ή τους επισκέπτες του ενοικιαστή
- έξοδα καθαρισμού
- ο ενοικιαστής εγκαταλείπει το ακίνητο
- ο ενοικιαστής αφήνει τον ιδιοκτήτη να πληρώσει λογαριασμούς που θα έπρεπε να είχε πληρώσει ο ενοικιαστής
- απώλεια αντικειμένων του ιδιοκτήτη
- απλήρωτο ενοίκιο.

Δαπάνες ένεκα λογικής φθοράς λόγω χρήσης δεν μπορούν να διεκδικούνται.

Αν υπάρχει διαφωνία σχετικά με το διαμοιρασμό της εγγύησης, ο ιδιοκτήτης πρέπει να υποβάλλει αίτηση στο VCAT μέσα σε 10 εργάσιμες ημέρες από την ημέρα εκκένωσης του ακινήτου από τον ενοικιαστή.

Ο ιδιοκτήτης διεκδικεί αποζημίωση

Ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης πιθανόν επίσης να διεκδικήσει αποζημίωση υπεράνω του ποσού της εγγύησης. Σε τέτοιες περιπτώσεις, ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης χρειάζεται να κάνει ξεχωριστή αίτηση στο VCAT για αποζημίωση.

Τελικές ενδείξεις μετρητή νερού

Οι ενοικιαστές που έχουν ξεχωριστό μετρητή νερού θα πρέπει να ειδοποιούν την εταιρία ύδρευσης προκαταβολικά ότι πρόκειται να μετακομίσουν από το ακίνητο. Η παράλειψη να το κάνουν μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα να χρεωθούν οι ενοικιαστές για νερό στην επόμενη περίοδο χρέωσης.

Προσωπικά αντικείμενα που εγκαταλείπονται

Οι ενοικιαστές θα πρέπει να παίρνουν μαζί τους τα προσωπικά τους αντικείμενα και να αφήνουν διεύθυνση μεταβίβασης αλληλογραφίας όταν τερματίζουν μια μίσθωση.

Αν εγκαταλειφθούν οποιαδήποτε προσωπικά έγγραφα ή αντικείμενα, θα πρέπει να γίνονται ρυθμίσεις για να τα παραλάβει ο ενοικιαστής. Αν αυτές οι ρυθμίσεις δεν μπορούν να γίνουν, υπάρχουν διαδικασίες τις οποίες μπορούν οι ιδιοκτήτες να ακολουθούν.

Ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης δεν μπορεί να αρνηθεί να επιστρέψει οποιαδήποτε από τα προσωπικά αντικείμενα του ενοικιαστή, ακόμα και αν ο ενοικιαστής χρωστά ενοίκιο.

Ένας ενοικιαστής, που υφίσταται ζημιά επειδή ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης δεν συμμορφώνεται με τη νομοθεσία, μπορεί να υποβάλει αίτηση το VCAT για να αποζημιωθεί.

Αν, συμμορφωνόμενος με τη νομοθεσία, ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης αποθηκεύσει και βγάλει σε πλειστηριασμό τα είδη και υποστεί ζημιά, τότε και αυτός επίσης μπορεί να υποβάλει αίτηση στο VCAT για να αποζημιωθεί.

Προσωπικά έγγραφα

Τα προσωπικά έγγραφα συμπεριλαμβάνουν επίσημα έγγραφα, φωτογραφίες, αλληλογραφία, και οποιαδήποτε άλλα έγγραφα που ένα άτομο θα αναμενόταν λογικά να διατηρεί.

Όταν εγκαταλείπονται προσωπικά έγγραφα, ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης πρέπει να:

- φυλάξει ικανοποιητικά τα έγγραφα για τουλάχιστον 90 ημέρες
- επιτρέψει στον ενοικιαστή να επανακτήσει τα έγγραφα κατόπιν επιστροφής οποιωνδήποτε χρημάτων που χρειάστηκε να ξεδύσει ο ιδιοκτήτης ή ο κτηματομεσίτης για να τα απομακρύνει και να τα φυλάξει.

Μπορεί να επιβληθεί πρόστιμο \$2000 αν δεν επιτραπεί σε έναν ενοικιαστή να επανακτήσει έγγραφα όταν είναι πρόθυμος να πληρώσει ένα λογικό ποσό για να καλύψει αυτά τα έξοδα.

Αν ένας ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης συμμορφώνεται με αυτές τις προϋποθέσεις που ορίζονται στο Νομοθετικό Διάταγμα και ο ενοικιαστής δεν ζητήσει να επανακτήσει τα έγγραφα, ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης μπορεί να φροντίσει για απομάκρυνση των εγγράφων.

Ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης μπορεί τότε να υποβάλει αίτηση στο VCAT για να αποζημιωθεί για το κόστος της φύλαξης και της απομάκρυνσης των εγγράφων.

Αγαθά

Αγαθά που μπορούν να απομακρυνθούν

Οι προϋποθέσεις σύμφωνα με το Νομοθετικό Διάταγμα δεν ισχύουν για φθαρτά τρόφιμα ή αγαθά που είναι επικίνδυνα ή δεν έχουν χρηματική αξία.

Σε τέτοιες περιπτώσεις, τα αγαθά μπορούν να απομακρυνθούν, ασχέτως της συνολικής αξίας τους.

Όλα τα άλλα αγαθά χρειάζεται να αποθηκεύονται εκτός εάν τα έξοδα απομάκρυνσης, ειδοποίησης, αποθήκευσης και πλειστηριασμού των αγαθών θα ήταν μεγαλύτερα από τις εισπράξεις του πλειστηριασμού. Οι ιδιοκτήτες και κτηματομεσίτες μπορούν να εκτιμήσουν κατά πόσον σύμφωνα με το Νομοθετικό Διάταγμα τα αγαθά μπορούν να απομακρυνθούν ή κατά πόσον πρέπει να αποθηκευθούν. Εναλλακτικά, μπορούν να ζητήσουν από την υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας (Consumer Affairs Victoria) να επιθεωρήσει τα αγαθά και να κάνει επίσημη εκτίμηση. Για να ζητήσετε επιθεώρηση, γράψτε στο Διευθυντή της υπηρεσίας Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας στη διεύθυνση που αναγράφεται στο οπισθόφυλλο. Έντυπο "Αίτηση για Επιθεώρηση Εγκαταλελειμένων Αγαθών (Request for Inspection of Goods Left Behind)" διατίθεται από την υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας.

Αγαθά που πρέπει να αποθηκεύονται

Αν ένας ενοικιαστής εγκαταλείψει αγαθά μέσα στο ενοικιασμένο ακίνητο τα οποία δεν επιτρέπεται να απομακρυνθούν, ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης απαιτείται να ακολουθεί καθορισμένα χρονοδιαγράμματα και διαδικασίες συμπεριλαμβανομένων:

- αποθήκευσης των αγαθών για 28 ημέρες
- ειδοποίησης του ενοικιαστή, είτε με ειδοποίηση στη διεύθυνση μεταβίβασης αλληλογραφίας του ενοικιαστή είτε με αγγελία σε ημερήσια εφημερίδα μέσα σε επτά ημέρες από την ημέρα αποθήκευσης, ότι τα αγαθά μπορούν να παραληφθούν από τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη

- άδειας στον ενοικιαστή να επανακτήσει τα αγαθά μετά που θα έχει πληρώσει τα έξοδα για κάλυψη οποιωνδήποτε λογικών εξόδων στα οποία υπεβλήθη ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης για να συμμορφωθεί με το Νομοθετικό Διάταγμα.

Το Νομοθετικό Διάταγμα καθορίζει τη διαδικασία για:

- την πώληση των αγαθών σε πλειστηριασμό μετά τη λήξη της απαιτούμενης περιόδου αποθήκευσης
- τη διεκδίκηση των εξόδων αποθήκευσης, αγγελίας σε εφημερίδα και πώλησης
- τη διαχείριση των επιπρόσθετων χρημάτων που συγκεντρώνονται από την πώληση των αγαθών που εγκαταλείπονται.

Μπορεί να επιβληθεί πρόστιμο \$1000 για την απαγόρευση ενός ενοικιαστή να επανακτήσει αγαθά όταν είναι πρόθυμος να πληρώσει ένα λογικό ποσό για κάλυψη αυτών των εξόδων.

Υπάρχουν συγκεκριμένες διαδικασίες για την απομάκρυνση αγαθών. Επικοινωνήστε με την υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας στο 1300 55 81 81 για περισσότερες πληροφορίες.

Παροχή διεύθυνσης μεταβίβασης αλληλογραφίας

Είναι καλή ιδέα οι ενοικιαστές να αφήνουν διεύθυνση μεταβίβασης αλληλογραφίας και αριθμό τηλεφώνου όταν εγκαταλείπουν μια μίσθωση. Η νέα διεύθυνση και ο νέος αριθμός τηλεφώνου θα πρέπει να δίνονται στον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη, καθώς επίσης και στο VCAT (αν έχει γίνει μια αίτηση) και στο RTBA στο έντυπο 'Απαίτησης Εγγύησης (Bond Claim)'. Αυτό θα διευκολύνει περισσότερο όλους τους ενδιαφερόμενους αν χρειάζεται να γίνει επαφή με τον ενοικιαστή για οποιοδήποτε λόγο, ιδιαίτερα αν ο ενοικιαστής χρειάζεται να λάβει χρήματα εγγύησης.

Οι ενοικιαστές μπορούν επίσης να κανονίσουν να αποστέλλεται η αλληλογραφία τους στη νέα τους διεύθυνση συμπληρώνοντας ένα έντυπο σε οποιοδήποτε γραφείο των Αυστραλιανών Ταχυδρομείων. Μπορεί να ισχύουν τέλη γι' αυτή την υπηρεσία.



Μέρος Πέμπτο

Επίλυση προβλημάτων μίσθωσης



5

Θεωρητικά, οι ενοικιαστές, ιδιοκτήτες ή κτηματομεσίτες θα πρέπει να επιλύουν οποιαδήποτε προβλήματα καταλήγοντας σε μια συμφωνία. Βέβαια, η συμφωνία πρέπει να είναι εντός του νόμου. Για να προλαμβάνονται μελλοντικά προβλήματα, οποιαδήποτε συμφωνία θα πρέπει να γίνεται γραπτώς και να υπογράφεται και από τα δύο μέρη.

Αν ένας ενοικιαστής ή ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης θέλει να επιβάλει τα δικαιώματά του σύμφωνα με το νόμο, συνήθως πρέπει να δίνει επίσημη ειδοποίηση εξηγώντας το θέμα στο άλλο άτομο. Οι σχετικές ειδοποιήσεις διατίθενται από την υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας (Consumer Affairs Victoria).

Μια ειδοποίηση πάντα χρειάζεται να δηλώνει τι θέλει ο ενοικιαστής ή ο ιδιοκτήτης ή κτηματομεσίτης να γίνει και μέχρι πότε πρέπει να γίνει. Η χρονική περίοδος για συμμόρφωση με την ειδοποίηση ποικίλλει και εξαρτάται από το είδος του προβλήματος.

Οι ειδοποιήσεις εκτός από 'Ειδοποίηση Εκκένωσης (Notice to Vacate)' θα πρέπει:

- να παραδίνονται αυτοπροσώπως στον ενοικιαστή ή ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη, ή
- αν το ενδιαφερόμενο μέρος είναι εταιρία, να δίνεται σε αρμόδιο υπάλληλο της εταιρίας ο οποίος απασχολείται στην εγγεγραμμένη έδρα της εταιρίας, ή
- να αφήνεται για το ενδιαφερόμενο μέρος στη διεύθυνση της κατοικίας ή εργασίας του με άτομο προφανώς πάνω από 16 χρονών που προφανώς ζει ή απασχολείται εκεί, ή
- να ταχυδρομείται στο ενδιαφερόμενο μέρος στη διεύθυνση της κατοικίας ή εργασίας του ή, αν το ενδιαφερόμενο μέρος είναι εταιρία, στη Βικτωριανή εγγεγραμμένη διεύθυνση της εταιρίας (είναι καλή ιδέα να χρησιμοποιείται συστημένο ταχυδρομείο).

Δείτε τη σελίδα 19 για περισσότερες λεπτομέρειες όσον αφορά την παροχή 'Ειδοποίησης Εκκένωσης (Notice to Vacate)'.

Χρήση του Ειδικού Βικτωριανού Αστικού και Διοικητικού Δικαστηρίου [Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT)]

Το VCAT έχει Πινάκιο Μισθώσεων Κατοικιών (Residential Tenancies List) ειδικά για εκδίκαση διαφορών μεταξύ ιδιοκτητών και ενοικιαστών.

Έντυπα αίτησης διατίθενται από το VCAT (www.vcat.vic.gov.au) και την υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας (Consumer Affairs Victoria).

Μια αίτηση στο VCAT θα πρέπει να συμπεριλαμβάνει:

- ένα συμπληρωμένο και υπογραμμένο έντυπο αίτησης
- πληρωμή για υποβολή αίτησης (εκτός για απαιτήσεις εγγύησης)
- αντίτυπα όλων των ειδοποιήσεων που έχουν δοθεί ή αποσταλεί
- αντίτυπα οποιωνδήποτε άλλων εγγράφων που είναι σημαντικά για τη διεκδίκηση όπως αποδείξεις, επιστολές, φωτογραφίες, υπεύθυνες δηλώσεις (statutory declarations) και αναφορές από το Διευθυντή Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας (Director of Consumer Affairs). Τα πρωτότυπα αυτών των εγγράφων πρέπει να διατίθενται στην εκδίκαση της υπόθεσης στο VCAT.

Συνήθως, το μόνο κόστος που συνεπάγεται η εκδίκαση είναι τα τέλη αίτησης. Σε εξαιρετικές περιστάσεις, αυτά τα τέλη μπορούν να διαγράφονται, ανάλογα με τα καθορισμένα κριτήρια σχετικά με εισόδημα και κατάσταση κοινωνικής ασφάλισης. Οι ενοικιαστές, ιδιοκτήτες και κτηματομεσίτες θα πρέπει να επικοινωνούν με το VCAT ή την υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας (Consumer Affairs Victoria) στο 1300 55 81 81 για πληροφορίες σχετικά με τη διαγραφή των τελών.

Ημερομηνία και χρόνος εκδίκασης

Το VCAT πληροφορεί τον ενοικιαστή και τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη για το χρόνο και τον τόπο της εκδίκασης. Το VCAT θα πρέπει να ειδοποιείται για συμβουλές όταν επιδιώκεται αναβολή ή επανεκδίκαση.

Πώς λειτουργεί το VCAT

Οι εκδικάσεις υποθέσεων του VCAT λαμβάνουν χώρα στην επαρχιακή Βικτώρια καθώς και στο κέντρο της πόλης και τα προάστια. Οι εκδικάσεις είναι ανοιχτές για το κοινό.

Είναι σημαντικό να είστε προετοιμασμένοι όσο το περισσότερο δυνατόν. Οι ενοικιαστές θα πρέπει να επικοινωνούν με την υπηρεσία Υποθέσεων Καταναλωτών Βικτώριας (Consumer Affairs Victoria) στο 1300 55 81 81 για βοήθεια με την προετοιμασία για οποιανδήποτε εκδίκαση.

Το προεδρεύον Μέλος του VCAT, που είναι δικηγόρος, θα ακροαστεί και θα εξετάσει όλα τα αποδεικτικά στοιχεία και από τα δύο μέρη. Αυτό συμπεριλαμβάνει την ακρόαση μαρτύρων, και την εξέταση φωτογραφιών και άλλων εγγράφων που προσκομίζονται στην εκδίκαση της υπόθεσης από τον ενοικιαστή και τον ιδιοκτήτη ή τον κτηματομεσίτη.

Το VCAT, σε εξαιρετικές περιστάσεις, μπορεί να διατάξει το ένα ενδιαφερόμενο μέρος να πληρώσει τα έξοδα του άλλου μέρους.

Οι αποφάσεις του VCAT λαμβάνονται συνήθως κατά την ημέρα της εκδίκασης. Πρέπει να υπακούονται από τον ενοικιαστή και τον ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη με τον ίδιο τρόπο όπως χρειάζεται συμμόρφωση με μια εντολή δικαστηρίου.

Επίγουσες υποθέσεις VCAT

Σε υποθέσεις εξαιρετικής ταλαιπωρίας, οι ενοικιαστές, ιδιοκτήτες και κτηματομεσίτες μπορούν να ζητούν εκδίκαση της δικής τους υπόθεσης γρήγορα. Πρέπει, μαζί με την αίτηση, να αποστέλλεται επιστολή που να εξηγεί το λόγο.

Διερμηνείς στο VCAT

Το VCAT μπορεί να παρέχει διερμηνείς αλλά μόνο για τα ενδιαφερόμενα μέρη που εμπλέκονται στη διαφορά - όχι για μάρτυρες ή φίλους. Αν χρειάζεται διερμηνέας, το VCAT χρειάζεται να ενημερωθεί κατά το χρόνο που θα γίνει η αίτηση. Το VCAT θα κανονίσει τότε διερμηνέα δωρεάν. Φίλοι ή συγγενείς γενικά δεν επιτρέπεται να διερμηνεύουν για έναν ενοικιαστή, ιδιοκτήτη ή κτηματομεσίτη σε μια εκδίκαση υπόθεσης.

Consumer Affairs Victoria

Level 2/452 Flinders Street

Melbourne, Vic, 3000

Τηλέφωνο 1300 55 81 81 (χρέωση τοπικού τηλεφωνήματος)

Φαξ (03) 9627 6007

Ηλεκτρονική διεύθυνση (Email)

consumer@justice.vic.gov.au

Δικτυακός τόπος www.consumer.vic.gov.au

TIS 131 450

NRS 9620 1942

Σεπτέμβριος 2004

R-06-02-755

Αυτός ο οδηγός διατίθεται επίσης στα:

Αραβικά, Κινέζικα, Ελληνικά, Ιταλικά,

Ρωσικά, Σερβικά, Τουρκικά και Βιετναμικά.

