

Panduan untuk penyewa

PASTIKAN:

- Sewaan melalui agensi hartanah.
- Sentiasa periksa hartanah dengan sendiri, atau minta pertolongan rakan di Australia untuk membuat pemeriksaan
- Jelaskan sekiranya tuan tanah adalah pemilik atau penyewa utama
- Minta maklumat hubungan tuan tanah, termasuk nombor telefon dan alamat emel
- Menyelidik harga pasaran, lokasi dan syarikat tempat anda menyewa
- Daftarkan bon anda dengan Fair Trading
- Simpan resit anda apabila membuat sebarang bayaran
- Mempunyai perjanjian penyewaan bertulis
- Anda berkomunikasi dengan tuan tanah secara bertulis

JANGAN

- Menyewa di rumah asrama - mereka menawarkan perlindungan undang-undang yang minima
- Membuat sebarang bayaran sebelum anda memeriksa harta tanah dan menerima kunci
- Bayar bon terus kepada tuan tanah - pastikan bayaran dibuat melalui Sewaan Bon dalam talian
- Cari penginapan melalui laman web seperti WeChat, Gumtree atau Facebook
- Bayar sewa lebih dari 2 minggu lebih awal - ini tidak sah.
- Didesak untuk membayar wang atau menandatangani perjanjian dengan tergesa-gesa, ambil masa anda!

Senarai semak

- ☐ Saya telah mengkaji selidik lokasi, agensi, harga pasaran hartanah tersebut
- ☐ Saya telah memeriksa hartanah tersebut
- ☐ Saya mengenali siapa tuan tanah saya dan tahu alamat serta nombor telefon bimbit mereka
- ☐ Saya mempunyai salinan bertulis perjanjian sewa hartanah dan membacanya
- ☐ Saya mempunyai laporan kondisi atau akan mengambil gambar kondisi hartanah pertama kali sampai di sana
- ☐ Bon saya didaftarkan dengan Fair Trading NSW
- ☐ Saya mempunyai resit untuk bon saya / sebarang pembayaran yang saya buat setakat ini
- ☐ Sewa saya dibayar setiap minggu atau setiap dua minggu sekali

Ke mana saya harus pergi sekiranya saya mempunyai masalah penyewaan atau perlukan nasihat undang-undang?

- (Pelajar UNSW sahaja) Arc Legal
- (UNSW Global sahaja) Pegawai Penginapan
- Perkhidmatan Penyewa Kawasan Timur
- Pusat Undang-undang Kingsford
- Kesatuan Penyewa



KETAHUI HAK ANDA



PANDUAN PENYEWA UNTUK MEMULAKAN PENYEWAAN

arc.unsw.edu.au/perundangan

Elakkan penipuan

Perkara paling utama mengenai menyewa adalah belajar bagaimana mengelakkan penipuan sewa. Contoh penipuan biasa bagi pelajar antarabangsa ialah membayar penginapan sebelum tiba di Sydney, dan kemudian mengetahui bahawa hartanah itu tidak wujud! Adalah penting untuk mengetahui cara mengelakkannya. Jangan membuat apa-apa bayaran sebelum melihat mana-mana hartanah dengan sendiri. Tanda-tanda penipuan biasa termasuk:

- Gambar hartanah berkualiti rendah
- Harga sewa yang amat rendah
- Meminta sejumlah besar wang sewa terlebih dahulu
- Tidak membenarkan pemeriksaan hartanah secara langsung
- Membebankan anda dengan bayaran caj yang berlebihan untuk kawalan perosak, pembersihan dll.
- Bayaran bon berlebihan (Bon sepatutnya bersamaan maksima 4 minggu sewaan)
- Didesak untuk membayar atau menandatangani perjanjian sewa dengan segera
- Tidak ada cara untuk menghubungi pemilik / agensi

arc.unsw.edu.au/perundangan

Ketahui hak anda! Mulakan suatu perjanjian sewa

Untuk penyewa, terdapat borang perjanjian sewa piawaian yang harus digunakan dari Fair Trading. Pastikan anda membaca perjanjian sewa. Jangan didesak untuk menandatangani perjanjian sewa jika anda tidak merasa selesa dan elakkan perjanjian lisan. Tuan tanah anda mesti memberi anda laporan kondisi sebelum anda memulakan penyewaan anda, dan jika anda tidak memilikinya, pastikan anda mengambil gambar sebarang kerosakan yang sedia ada sebelum anda berpindah. Tuan tanah anda juga harus memberi anda alamat dan nombor telefon supaya anda dapat menghubungi mereka.

Sekiranya anda adalah sub-penyewa (seseorang yang menyewa dari penyewa lain) adalah penting bahawa anda mempunyai perjanjian bertulis, atau anda mungkin tidak dilindungi oleh undang-undang yang merangkumi hak penyewa

Bon

Bon adalah wang yang dipegang sebagai jaminan kerosakan harta benda, sewa yang belum dibayar dan lain-lain kos. Tuan tanah anda hanya dibenarkan meminta sewa selama 4 minggu sebagai bon, dan anda perlu menyerahkan wang tersebut kepada Sewaan Bon Dalam Talian. Tuan tanah tidak boleh menyimpan bon sewa semasa penyewaan. Adalah amat penting ikatan bon anda diserahkan simpankan. Sekiranya anda telah menyerahkan bon kepada tuan tanah anda, minta mereka menyerahkannya kepada Fair Trading. Ini bermakna apabila anda menamatkan perjanjian sewa, tuan tanah tersebut tidak boleh menyekat wang bon anda.

Memegang wang pendahuluan

Tuan tanah dibenarkan untuk meminta wang pendahuluan setelah anda berhasrat untuk membuat perjanjian. Deposit tidak boleh melebihi satu minggu sewa, dan mesti dikira sebagai duit sewa sebaik sahaja penyewaan bermula. Apabila tuan tanah menerima simpanan wang pendahuluan, mereka diwajibkan mengeluarkan resit kepada anda.

Kesalahan Umum mengenai menyewa:

- Visa saya mungkin bermasalah jika saya mengadu tentang tuan tanah saya!
- Ini adalah tidak benar - pertikaian penyewaan lazimnya tidak akan mempengaruhi status visa anda.
- Tuan tanah saya boleh datang bila-bila masa mereka mahu kerana rumah tersebut kepunyaan mereka
- Palsu - penyewa berhak keatas privasi mereka, dan tuan tanah hanya boleh membuat pemeriksaan umum dengan pemberitahuan bertulis 7 hari tanpa persetujuan anda.
- Saya perlu membayar sebarang pembaikan segera
- Adalah tanggungjawab tuan tanah untuk membayar pembaikan segera seperti tandas yang rosak, paip air, kebocoran dll. Sekiranya anda sudah membayar sebarang pembaikan, anda mungkin tertakluk kepada pembayaran kembali hingga \$1000.

* Perhatikan bahawa banyak maklumat berikut terpakai secara eksklusif untuk penyewa - untuk melihat sama ada anda adalah seorang penyewa, layari laman web kami.