

Lista de verificación de nuevo arrendatario

Lo que usted debe saber antes de firmar un contrato de arriendo

Al inicio de cada arrendamiento, el propietario o agente debe darle:

- una copia de esta información (*Lista de verificación de nuevo arrendatario*)
- una copia de su contrato (acuerdo de arrendamiento)
- 2 copias del informe sobre el estado de la propiedad
- una invitación para depositar la garantía de alquiler (bond) usando Rental Bonds Online (Garantías de Alquiler en Línea (RBO)). O bien, si no puede utilizar RBO, su agente o propietario puede darle un *Rental Bond lodgement form (Formulario de depósito de la Garantía de Alquiler)* en NSW Fair Trading
- las llaves de su nueva casa.

Si corresponde, deberá recibir también:

- un certificado de conformidad para una piscina
- una copia de los estatutos, si la propiedad está en un complejo "strata" (condominio)
- notificación si la propiedad ha sido listada en el Loose-Fill Asbestos Insulation Register (Registro de Aislamiento con Asbesto Suelto)
- notificación de cualquier otro 'hecho substancial' (información sobre antecedentes históricos de la propiedad que podrían afectar su decisión de arrendarla).

Antes de firmar el contrato, cerciórese de leerlo completamente. Si hay algo que no entienda en el contrato, haga preguntas, o pídale a una persona de confianza que se lo explique.

Recuerde que se está comprometiendo con un contrato jurídicamente vinculante de cumplimiento obligatorio, sin período de enfriamiento. Usted necesita estar seguro de que entiende y concuerda con lo que está firmando.

Debe firmar el contrato solamente cuando pueda contestar **Sí** a las siguientes afirmaciones.

El contrato

Verifique que:

- He leído el contrato y he hecho preguntas al propietario/agente, o me he hecho asesorar si había cosas que no entendía.

- Sé que la duración del contrato es acordada antes de que yo firme, lo que significa que puede ser por 6 meses, 12 meses, o algún otro período.
- Sé que me deben ofrecer por lo menos una forma de pagar el alquiler que no implique pagar una comisión a una tercera parte.
- Sé que cualquier condición adicional del contrato debe ser negociada antes de que yo firme.
- Me he cerciorado o he obtenido asesoramiento de que todas las condiciones adicionales del contrato son legales. Por ejemplo, el contrato no incluye una cláusula que estipule que debo hacer limpiar la alfombra profesionalmente cuando me vaya (salvo que haya aceptado hacerlo para poder tener una mascota en el lugar).

Arreglos prometidos

Por cualquier promesa de reparaciones hecha por el propietario o agente de la propiedad (por ejemplo, reemplazar el horno, pintar una habitación, limpiar el patio posterior, etc.):

- He chequeado que estas cosas se han llevado a cabo o
- Tengo un compromiso o acuerdo por escrito (antes de firmar el contrato) de que se efectuarán.

Costos anticipados

No se me exige pagar:

- más de 2 semanas de alquiler por anticipado, salvo que yo ofrezca voluntariamente pagar más
- más de 4 semanas de alquiler como garantía.

No se me está cobrando por:

- el costo de preparación de mi contrato.
- el suministro inicial de llaves y dispositivos de seguridad a cada arrendatario mencionado en el contrato.

Manejo de su garantía de alquiler en línea

El propietario o agente debe darle la opción de usar el Rental Bonds Online (RBO) para pagar su garantía. Puede usar RBO para pagar su garantía directamente en forma segura a NSW Fair Trading mediante una tarjeta de crédito o BPAY, sin necesidad de llenar y firmar un formulario de depósito del Rental Bond. Una vez registrado, puede continuar usando su cuenta de RBO para futuros arriendos.

Si decide no utilizar RBO, puede pedirle a su agente o al propietario un Rental Bond lodgement form impreso para entregarlo a NSW Fair Trading.

Piscinas y piletas de hidromasaje (spa)

Si la propiedad tiene una piscina o spa, el propietario o agente debe darle una copia de un certificado de conformidad válido, expedido en los últimos 3 años. Esto no es aplicable si está arrendando en un plan "strata" o comunitario de más de 2 lotes.

Propiedad que contiene aislamiento con asbesto suelto

Las propiedades de NSW con pruebas positivas de aislamiento con asbesto suelto estarán incluidas en un registro público (chequee el sitio web de NSW Fair Trading). Si una propiedad ha sido listada en este registro público, el agente o propietario privado debe revelar esta información a los nuevos arrendatarios.

Qué se les debe decir a los arrendatarios

A veces una propiedad residencial tiene algo en su historial que usted debe saber. Si el propietario o agente está al tanto de cualquiera de los siguientes hechos, debe informarle antes de que usted firme el contrato:

- Si la propiedad:
 - ha sido afectada por una inundación o incendio forestal en los 5 años precedentes
 - presenta significativos riesgos para la salud o seguridad (salvo que estos sean obvios cuando usted inspecciona la propiedad)
 - ha sido el lugar de un crimen violento en los 5 años precedentes

- está afectada por la zonificación o leyes que no le permitirán obtener un permiso de estacionamiento, y sólo hay disponible estacionamiento pagado en la zona
- si el suministro de servicios municipales de eliminación de desperdicios es sobre una base distinta a la de otros edificios en el área
- está listada en el registro de aislamiento con asbesto suelto
- permite que otras personas compartan la entrada de autos o el pasillo.

Después de mudarse a la propiedad

Usted debe:

- completar su parte del informe de estado y asegurarse de devolver una copia al propietario o agente dentro de un plazo de 7 días. Ésta es una prueba importante. Si no la completa con precisión, le pueden descontar dinero del depósito de garantía para pagar por daños que ya estaban allí cuando usted se mudó a la casa.
- depositar la garantía mediante RBO y chequear su correo electrónico o teléfono por una notificación de Fair Trading confirmando que su garantía ha sido recibida. Si depositó la garantía usando un formulario impreso de Rental Bond, debe recibir una carta de Fair Trading dentro de los 2 meses siguientes, confirmando el recibo de su garantía e indicando su Rental Bond Number.

Si no recibe un email, notificación SMS o una carta, llame a NSW Fair Trading al 13 32 20 para verificar si su garantía ha sido depositada.

Estupendos consejos para arrendamiento libre de problemas

Siga estos útiles consejos para evitar problemas mientras está arrendando:

- Las fotos constituyen una excelente manera de registrar el estado de la propiedad cuando se muda a vivir ahí. Tome fotos de la propiedad, especialmente de las áreas que estén dañadas o sucias y ponga etiquetas en las fotos con la fecha en que fueron tomadas. Guarde estas fotos en caso de que el propietario objete la devolución de su garantía al término del arrendamiento.

New tenant checklist

- Conserve una copia del contrato, informe del estado, del alquiler, número del Rental Bond, recibos y copias de cartas/emails que envíe o reciba en un lugar seguro, donde pueda encontrarlas fácilmente más tarde.
- Nunca deje de pagar el alquiler, aun si el propietario no está cumpliendo su parte del acuerdo (por ej. no ha efectuado las reparaciones). Si no paga podría terminar siendo desalojado.
- Cumpla con los términos y condiciones de su contrato. En particular, nunca haga modificaciones, tenga una mascota o permita que otras personas se muden a la casa, sin pedir previamente permiso al propietario o agente.
- Lleve una agenda de sus tratos con el propietario o agente. Anote todas las veces y fechas de cualquier conversación, con quién habló y lo que acordaron hacer. Si se necesitan reparaciones, haga su pedido por escrito al propietario o agente y conserve una copia. Este tipo de evidencia es muy útil si surge una disputa que termina en el NSW Civil and Administrative Tribunal (Tribunal Civil y Administrativo de NSW (NCAT)).
- Piense en tomar seguro del contenido de la casa (Contents Insurance). Cubrirá sus pertenencias en caso de robo, incendios y desastres naturales. El seguro del edificio del propietario (Building Insurance), si lo tiene, no cubrirá sus pertenencias.
- Si la propiedad tiene una piscina o jardín, tenga claro lo que el propietario o agente espera que usted haga para mantenerlos.
- Asegúrese de pedir asesoramiento si hay cosas que no entiende en el contrato antes de firmarlo. No permita que le apresuren. Nunca firme un formulario en blanco, tal como un *Claim for refund of bond form* (Formulario de Reclamo de Reembolso de la Garantía de Alquiler).
- Si está contento viviendo en el lugar y su contrato está por terminar, piense en pedir su renovación por otro período fijo. Esto eliminará su preocupación de que inesperadamente le pidan que se vaya, y puede ayudarlo a mantener fijo el monto del alquiler por el próximo período.

Mayor información

Visite el sitio web de Fair Trading o llame al 13 32 20 si desea más información sobre sus derechos y responsabilidades como arrendatario.

El Gobierno de NSW financia una serie de Tenants Advice and Advocacy Services (Servicios de Asesoramiento y Defensa de los Arrendatarios (TAAS)) basados en la comunidad en toda NSW para brindar asesoramiento, información y defensa a los arrendatarios. Visite el sitio web de la Tenants Union en www.tenants.org.au para obtener los datos del servicio más cercano, o consulte la guía de teléfonos de su localidad.

Los propietarios y agentes de propiedades deben dar a todos los nuevos arrendatarios una copia de esta información antes de que firmen un contrato de arriendo residencial. Si no lo hacen, se les puede imponer multas.

www.fairtrading.nsw.gov.au
Fair Trading enquiries 13 32 20
TTY 1300 723 404
Ayuda con el idioma 13 14 50

No se debe confiar en esta hoja informativa como asesoramiento legal. Si desea más información sobre este tema, consulte la legislación pertinente.

© State of New South Wales (NSW Fair Trading), 2017
The State of New South Wales, por intermedio de NSW Fair Trading, apoya y alienta la reutilización de información publicada con fondos públicos. Esta publicación está autorizada bajo la Creative Commons Attribution 4.0 licence. Para obtener más información visite fairtrading.nsw.gov.au/ftw/Copyright.page