

Wypowiedzenia Wynajmu

Jeśli wynajmujący chce, żebyś wyprowadził się z lokalu, musi Ci wręczyć uzasadnione Wypowiedzenie Wynajmu (Notice to Vacate). Istnieje wiele powodów, dla których wynajmujący może Ci wręczyć Wypowiedzenie Wynajmu, a długość okresu wypowiedzenia zależy od tego, dlaczego wynajmujący daje Ci wypowiedzenie.

Jest ważne wiedzieć, że sam fakt otrzymania przez Ciebie Wypowiedzenia Wynajmu niekoniecznie musi oznaczać, że musisz się wyprowadzić. Jeżeli wynajmujący chce Cię eksmitować, musi najpierw wystąpić do Victorian Civil and Administrative Tribunal (Wiktoriańskiego Trybunału Cywilno-Administracyjnego) i przekonać go, że powinien otrzymać z Trybunału Nakaz Wydania Własności (Possession Order). Więcej informacji na ten temat znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Eksmisja**.

Natychmiastowe Wypowiedzenie Wynajmu

Wynajmujący może Ci dać natychmiastowe Wypowiedzenie Wynajmu, jeżeli wynajmowany lokal został zniszczony lub nie nadaje się do mieszkania. Natychmiastowe Wypowiedzenie może Ci również zostać wręczone, jeśli Ty (lub któryś z Twoich gości) umyślnie zniszczy lokal lub zagrazi bezpieczeństwu sąsiadów.

W takich wypadkach Trybunał wymaga od wynajmującego przedstawienia silnych dowodów. Jeśli otrzymasz natychmiastowe Wypowiedzenie Wynajmu, powinieneś szybko zwrócić się o poradę do Tenants Union (Związku Najemców).

14-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu

14-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu może być wręczone, gdy:

- > zalegasz 14 dni z zapłatą czynszu (tj. opóźnienie)
- > nie zapłaciłeś kaucji (w przypadku, gdy Twoja umowa wynajmu wymaga od Ciebie wpłacenia kaucji)
- > podnajmujesz komuś lokal bez zgody wynajmującego
- > Twoja umowa wynajmu zabrania dzieciom mieszkania w lokalu, a Ty łamiesz ten warunek
- > używasz lokalu w celach nielegalnych (lub pozwalasz na to innym)
- > jesteś najemcą lokalu państwowego w oparciu o nieprawdziwe stwierdzenia na swoim podaniu
- > nie stosujesz się do Nakazu Zastosowania Się (Compliance Order) wydane przez Trybunał
- > złamałeś któreś ze zobowiązań, a wcześniej już otrzymałeś dwa Powiadomienia O Złamaniu Zobowiązania (Breach of Duty Notices) za to samo wykroczenie.

60-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu

60-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu może być wręczone jedynie, jeżeli nie ma wynajmu na okres ustalony lub, kiedy data zakończenia wynajmu (tj. data, którą otrzymałeś na opuszczenie lokalu) przypada na dzień lub po dacie wygaśnięcia Twojego terminu umowy.

Wynajmujący może Ci dać 60-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu, kiedy natychmiast po 60-dniowym okresie lokal zostanie:

- > zburzony
- > użyty w jakimś innym celu, niż wynajem na mieszkanie (np. na biznes)
- > wynajęty przez wynajmującego lub żonę, syna, córkę, rodzica lub rodzica żony lub kogoś, kto normalnie mieszka z wynajmującym i jest na jego utrzymaniu
- > sprzedany jako pusty lokal
- > wyremontowany lub przebudowany, czego nie można dokonać bez opuszczenia lokalu
- > wykorzystany w celach publicznych, (jeśli jest to lokal publiczny).

Jeśli wynajmując wręczy Ci wypowiedzenie dla któregoś z pierwszych powyższych czterech powodów, wówczas nie wolno mu jest wynająć lokalu ponownie przez 6 miesięcy od wypowiedzenia.

60-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu ma również zastosowanie, jeśli wynajmujący podpisał kontrakt sprzedaży wynajmowanego lokalu.

120-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu

Wynajmujący może Ci wręczyć 120-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu, kiedy jesteś na odnawialnej umowie (tj. z miesiąca na miesiąc) lub, kiedy data zakończenia najmu na wypowiedzeniu przypada na, lub po upływie terminu umowy na okres ustalony.

Ciąg dalszy na odwrocie...

Zakończenie wynajmu na okres ustalony

Wynajmujący może Ci wręczyć Wypowiedzenie Wynajmu z końcem ustalonego okresu. Data zakończenia na wypowiedzeniu musi być taka sama, jak data wygaśnięcia umowy wynajmu na okres ustalony. Jeśli podpisałeś umowę wynajmu na okres ustalony krótszy niż 6 miesięcy, wynajmujący może Ci wręczyć 60-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu. Jeśli natomiast posiadasz umowę wynajmu na okres ustalony 6 miesięcy lub dłuższy, wynajmujący może Ci wręczyć 90-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu.

Jeśli otrzymałeś Wypowiedzenie Wynajmu, ponieważ zbliżasz się do końca umowy na okres ustalony, musisz nadal dostarczyć wynajmującemu pisemne powiadomienie, że zamierzasz się wyprowadzić. Więcej informacji na ten temat znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Kiedy chcesz się wyprowadzić**.

Główne miejsce zamieszkania wynajmującego

Jeżeli lokal był głównym miejscem zamieszkania wynajmującego zanim się wprowadziłeś, może Ci on wręczyć 14-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu, jeśli:

- > masz umowę wynajmu na okres ustalony
- > wskazana na wypowiedzeniu data zakończenia wynajmu przypada na dzień lub po dacie wygaśnięcia Twojego terminu umowy
- > na Twojej umowie wynajmu jest stwierdzone, że lokal był głównym miejscem zamieszkania wynajmującego zanim się wprowadziłeś, oraz
- > jest stwierdzone na Twojej umowie wynajmu, że wynajmujący zamierza się wprowadzić z powrotem z końcem ustalonego terminu.

Opuszczenie przed wygaśnięciem terminu wypowiedzenia

Jeśli posiadasz umowę na ustalony okres czasu, wówczas masz całkowite prawo pozostać w lokalu do końca terminu umowy (za wyjątkiem przypadków, gdy zalegasz z płatnościami 14 dni lub jeśli lokal okaże się niebezpieczny, uszkodzony lub niezdatny do mieszkania). Jednak, jeśli chcesz wyprowadzić się wcześniej, możesz zawsze spróbować przenegocjować umowę ze swoim wynajmującym lub agentem. Dopilnuj, by otrzymać nowe porozumienie na piśmie, podpisane przez Ciebie i wynajmującego lub agenta. Więcej informacji na ten temat znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Przerwanie wynajmu**.

Jeśli nie masz umowy na czas ustalony

Jeśli Twój najem jest odnawialny (tj. z miesiąca na miesiąc) lub Twój termin ustalony już wygaś, a Twój wynajem trwa nadal bez ustalenia nowego terminu, Twój wynajmujący może Ci wręczyć 60- lub 120-dniowe Wypowiedzenie

Wynajmu. W takiej sytuacji musisz jedynie dać 14-dniowe powiadomienie o swoim zamiarze zwolnienia lokalu.

Doręczenie wypowiedzenia

Wypowiedzenie Wynajmu musi mieć odpowiednią formę i zostać podpisane i datowane przez wynajmującego lub agenta. Musi ono zostać doręczone Tobie osobiście lub wysłane pocztą poleconą. (Nie może być po prostu wrzucone do Twojej skrzynki pocztowej lub wsunięte pod drzwi). Jeżeli wypowiedzenie zostało wysłane pocztą, data na wypowiedzeniu musi wziąć pod uwagę czas potrzebny na jego doręczenie (tj. 2 pełne dni robocze).

Powód wypowiedzenia musi być wyraźnie podany. Musi to również być uzasadniony powód (z wyjątkiem przypadku 120-dniowego Wypowiedzenia Wynajmu bez podania powodu).

Jeśli Wypowiedzenie Wynajmu nie spełnia tych wszystkich wymagań, jest ono nieważne.

Kwestionowanie Wypowiedzenia Wynajmu

Możesz zakwestionować Wypowiedzenie Wynajmu, jeżeli uważasz, że jest nieważne. Musisz to jednak zrobić w ciągu 30 dni od daty jego otrzymania.

Możesz również zakwestionować 120-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu bez podania powodu lub Wypowiedzenie Wynajmu z końcem ustalonego okresu, jeżeli uważasz, że zostało Ci ono wręczone w odwecie za skorzystanie ze swoich praw zgodnie z *Residential Tenancies Act 1997* (np. prośba o naprawy). Na zakwestionowanie Wypowiedzenia Wynajmu w odwecie przysługują następujące terminy:

- > 60 dni na zakwestionowanie 120-dniowego Wypowiedzenia Wynajmu
- > 21 dni na zakwestionowanie 60-dniowego Wypowiedzenia Wynajmu z końcem ustalonego terminu na okres do 6 miesięcy
- > 28 dni na zakwestionowanie 90-dniowego Wypowiedzenia Wynajmu z końcem ustalonego terminu na okres 6 miesięcy lub więcej.

Jeżeli otrzymałeś Wypowiedzenie Wynajmu i chciałbyś wiedzieć, czy możesz je zakwestionować, skontaktuj się jak najszybciej ze Związkiem Najemców.

W celu uzyskania dodatkowych informacji zadzwoń do Infolinii Związku Najemców (Tenants Union Advice Line) pod numer ☎ (03) 9416 2577.