

# Prywatność

## Prawo do spokojnego korzystania z lokalu

Ustawa o najmie mieszkaniowym z 1997 r. (*Residential Tenancies Act 1997*) stwierdza, że masz prawo do spokojnego korzystania („quiet enjoyment”) z wynajmowanego lokalu. Wynajmujący i agenci nieruchomości mają prawo wejścia do Twojego domu, ale muszą w tym celu spełniać pewne wymagania. Jeśli nie spełnią tych wymagań, nie musisz ich wpuszczać do swojego domu.

## Prawo wejścia

O ile zostaniesz powiadomiony z właściwym uprzedzeniem, wynajmujący lub agent mają prawo wejścia do Twojego domu, jeśli:

- > zostało Ci doręczone Wypowiedzenie Wynajmu (Notice to Vacate) lub Powiadomienie o Zamiarze Wyprowadzenia się (Notice of Intention to Vacate), którego termin mija przed upływem 14 dni i wynajmujący lub agent chcą pokazać lokal potencjalnemu najemcy
- > lokal ma zostać sprzedany lub użyty, jako zabezpieczenie przy pożyczce, i wynajmujący chce oprowadzić potencjalnego nabywcę lub pożyczkodawcę po lokalu
- > potrzebuje wejść, żeby wypełnić swój obowiązek w ramach Twojej umowy najmu (najmu), *Residential Tenancies Act 1997* lub innej ustawy
- > poddaje lokal wycenie
- > posiada uzasadnione podstawy, by uważać, że nie dotrzymałeś swoich obowiązków określonych w umowie najmu lub w *Residential Tenancies Act 1997*
- > chce dokonać inspekcji lokalu (pod warunkiem, że nie przeprowadzono inspekcji w ciągu ostatnich 6 miesięcy i nie ma ona miejsca w ciągu pierwszych 3 miesięcy pierwszego najmu)

Jeśli wynajmujący lub agent chcą wejść do Twojego domu, muszą oni:

- > powiadomić Cię na piśmie z co najmniej 24-godzinny uprzedzeniem o swoim zamiarze złożenia Ci wizyty, podając powód, dla którego chcą Cię odwiedzić
- > dostarczyć Ci powiadomienie pocztą lub wręczyć Ci je osobiście pomiędzy 8.00 a 18.00 (Jeśli powiadomienie jest wysłane pocztą, musi on założyć jeden dzień roboczy na doręczenie)
- > odwiedzić Cię jedynie w godzinach pomiędzy 8.00 a 18.00 i nie w święta państwowe (o ile nie zgodziłeś się na to w ciągu co najmniej 7 dni)
- > nie zatrzymywać się dłużej niż to konieczne

Wynajmujący lub agent mogą również wejść do Twojego domu z rzemieślnikiem, jeżeli zgodziłeś się na ich wejście w ciągu ostatnich 7 dni.

Jeżeli zostaniesz powiadomiony z właściwym uprzedzeniem, masz obowiązek pozwolić wynajmującemu lub agentowi wejść do Twojego domu, nawet, jeśli nie odpowiada Ci pora lub nie będzie Ciebie w domu. Być może jednak uda Ci się wynegocjować czas, który będzie Ci bardziej odpowiadał. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **The landlord is selling (Wynajmujący sprzedaje)**. Osoba, która wchodzi do Twojego domu musi zachowywać się w rozsądny sposób i musi wyjść zaraz po zrobieniu tego, po co przyszła.

O ile wynajmujący lub agent nie zastosują się do właściwych procedur, naruszeniem prawa z ich strony jest wejście do Twojego domu bez rozsądnego usprawiedliwienia. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym Complaints about landlords and real estate agents (Skargi na wynajmującego i agenta nieruchomości)

➔ Jeśli Twoje mienie zostało uszkodzone w czasie wizyty wynajmującego lub agenta, możesz wystąpić o odszkodowanie. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Claiming compensation (Żądanie odszkodowania)**.

## Sądowe nakazy zaniechania działań

Jeżeli Twój wynajmujący lub agent nie spełnili wymagań dotyczących wejścia do Twojego domu (zob. po lewej stronie), lub dokonują częstych i uciążliwych wizyt, możesz wystąpić do Wiktoriańskiego Trybunału Cywilno-Administracyjnego (Victorian Civil and Administrative Tribunal) o Sądowy Nakaz Zaniechania Działań (Restraining Order). Odnosi się to również do dokuczliwych telefonów lub listów, ponieważ i one stanowią naruszenie Twojego prawa do spokojnego korzystania z wynajmowanego lokalu. Sądowy Nakaz Zaniechania Działań może zabronić lub ograniczyć wizyty wynajmującego lub kontaktowania się z Tobą i może być egzekwowany przez policję. Jest naruszeniem prawa ze strony wynajmującego lub agenta niezastosowanie się do Sądowego Nakazu Zaniechania Działań i mogą być oni za to ukarani.

Ciąg dalszy na odwrocie...

## Wyprowadzenie się

Jeżeli wynajmujący lub agent nadal Cię nękają, możesz przerwać swój najem i wyprowadzić się. Jeśli nie masz umowy najmu na czas określony, możesz po prostu dać 28-dniowe wypowiedzenie i wyprowadzić się. Jeżeli wypowiedzenie wysyłasz pocztą, warto jest skorzystać z poczty poleconej i założyć 2 dni robocze na doręczenie.

Jeżeli masz umowę najmu na czas określony, będziesz musiał wręczyć wynajmującemu 14-dniowe Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania (Breach of Duty Notice). Możesz następnie wystąpić do Trybunału o wydanie Nakazu Zastosowania się (Compliance Order). Jeśli wynajmujący lub agent będą w dalszym ciągu Cię nękać, możesz im wręczyć 14-dniowe Powiadomienie o Zamiarze Wyprowadzenia się (Notice of Intention to Vacate). Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **When you want to leave (Kiedy chcesz się wyprowadzić)**. Przed przyjęciem tego trybu postępowania powinieneś zwrócić się o poradę do Związku Najemców (Tenants Union).

Możesz być również uprawniony do odszkodowania za niezapewnienie Ci przez wynajmującego lub agenta prawa do spokojnego korzystania z wynajmowanego lokalu. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Claiming compensation (Żądanie odszkodowania)**.

## Zamki

Jeżeli zmienisz zamki w swoim domu, musisz dać wynajmującemu drugi zestaw kluczy. Nie polecamy Ci zmiany zamków w celu ochrony swojej prywatności. Jeśli bowiem odmówisz wydania wynajmującemu kluczy, może Ci on wręczyć Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania.

Nie wolno Ci zmienić któregokolwiek z zamków, jeśli jest on częścią głównego systemu kluczy (gdzie jest jeden główny klucz, który pasuje do wielu zamków, np. do wszystkich drzwi w jednym bloku mieszkaniowym) bez uprzedniej zgody wynajmującego. Jeśli wynajmujący nie wyrazi zgody na zmianę zamków bez uzasadnionej przyczyny, możesz wystąpić do Trybunału o nakaz umożliwiający Ci zmianę zamków bez zgody wynajmującego.

## Poufność

Zgodnie z prawem o prywatności, istnieją ograniczenia co do tego, jak agenci nieruchomości mogą korzystać z Twoich danych osobowych. Jeśli masz jakieś skargi dotyczące sposobu, w jaki Twoje dane osobowe są wykorzystywane, skontaktuj się z Federalnym Komisarzem ds. Prywatności (Federal Privacy Commissioner) pod ☎ 1300 363 992 lub wystąp z pisemną skargą do Wiktoriąńskiego Biura Ochrony Klienta (Consumer Affairs Victoria) albo do Wiktoriąńskiego Instytutu ds. Obrotu Nieruchomościami (Real Estate Institute of Victoria). Więcej informacji znajdziesz w arkuszach informacyjnych **Tenant databases (Bazy danych najemców)** i **Complaints about landlords and real estate agents (Skargi na wynajmującego i agenta nieruchomości)**.

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