TENANTS UNION of Victoria Ltd

dokładne wskazówki dotyczące „pawa wejścia"

maj 2010

ZACZNIJ TUTAJ

Czy wynajmujący lub agent chcą wejść do wynajmowanego przez Ciebie lokalu?

Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym *Privacy (Prywatność)*

TAK

Wynajmujący lub agent mogą jedynie wejść do Twojego lokalu, kiedy:

- wręczyli Ci Wypowiedzenie Wynajmu (Notice to Vacate), którego termin upływa za mniej niż 14 dni i chcą pokazać lokal potencjalnemu najemcy
- Ty wręczyłeś im Powiadomienie o Zamiarze Wyprowadzenia się (Notice of Intention to Vacate), którego termin upływa za mniej niż 14 dni i oni chcą pokazać lokal potencjalnemu najemcy
- lokal jest wystawiony na sprzedaż lub używany, jako zabezpieczenie pożyczki, a oni chcą pokazać go potencjalnemu nabywcy lub pożyczkodawcy
- poddają lokal wycenie
- muszą wywiązać się z obowiązku zgodnie z umową najmu (najmem), RTA lub inną ustawą
- mają uzasadnione podstawy uważać, że nie dotrzymałeś swoich obowiązków zgodnie z umową najmu lub RTA
- chcą dokonać inspekcji lokalu (pod warunkiem, że nie przeprowadzali jej w ciągu ostatnich 6 miesięcy, a lokal nie jest wynajmowany krócej niż 3 miesiące)

Ustawa o najmie mieszkaniowym z 1997 r. (Residential Tenancies Act (RTA) *1997)* stanowi, że masz prawo do „spokojnego korzystania" ze swojego lokalu.

Wynajmujący i agent mają „prawo wejścia", ale muszą spełnić pewne warunki. Jeżeli nie spełnią tych warunków wejścia, nie musisz wpuszczać ich do domu.

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

- dać ci przynajmniej 24 godziny uprzedzenia na piśmie z podaniem powodu, dla którego chcą przyjść i spodziewanej godziny wizyty
- dostarczyć Ci to powiadomienie pocztą lub wręczyć Ci osobiście w godzinach pomiędzy 8.00 a 18.00, a jeśli powiadomienie jest wysłane pocztą, muszą założyć dodatkowe pełne dwa dni robocze na doręczenie
- odwiedzić Cię w godzinach pomiędzy 8.00 a 18.00 i nie w święta państwowe (chyba, że zgodziliście się inaczej w ciągu ostatnich 7 dni)
- nie pozostawać dłużej niż to konieczne

Wynajmujący, agent lub ktokolwiek inny, kogo potrzebują dla celów wizyty (np. rzemieślnik), mogą również wejść do Twojego lokalu, jeżeli wyraziłeś na to zgodę w ciągu ostatnich 7 dni.

Czy wynajmujący lub agent dali Ci odpowiednie uprzedzenie?

TAK

Jeżeli powiadomili Cię z odpowiednim uprzedzeniem, masz obowiązek pozwolić wynajmującemu lub agentowi wejść do Twojego lokalu, nawet, jeżeli nie jest to odpowiednia dla Ciebie pora lub nie będzie Ciebie w domu. Być może jednak uda Ci się wynegocjować porę, która Ci bardziej odpowiada. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym ***The landlord is selling (Wynajmujący sprzedaje)***.

NIE

Jeżeli wynajmujący lub agent nie stosują się do właściwych procedur, ich wejście do Twojego lokalu bez uzasadnionego powodu jest wykroczeniem i mogą oni być pociągnięci do odpowiedzialności przez Wiktoriańskie Biuro Ochrony Klienta (Consumer Affairs Victoria). Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym ***Complaints about landlords and real estate agents (Skargi na wynajmujących i agentów nieruchomości)***

Czy któraś z Twoich rzeczy została uszkodzona w czasie ich wizyty?

NIE

TAK

Być może będziesz mógł domagać się odszkodowania. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym ***Claiming compensation (Żądanie odszkodowania)***.

Czy wynajmujący lub agent składają Ci częste lub uciążliwe wizyty, albo wydzwaniają do Ciebie, lub wysyłają częste lub uciążliwe listy?

TAK

NIE

Jeżeli wynajmujący lub agent nie stosują się do wymagań dotyczących uprzedzania Ciebie, albo składają Ci częste lub uciążliwe wizyty, możesz wystąpić do Trybunału o nakaz zaniechania tych działań. Nakaz ten może zabronić albo też ograniczyć wynajmującego lub agenta w odwiedzaniu lokalu lub kontaktowaniu się z Tobą, co może być egzekwowane przez policję. Złamanie nakazu zaniechania działań jest poważnym wykroczeniem i mogą oni zostać ukarani za swoje postępowanie.

Możesz zechcieć zakończyć najem i wyprowadzić się. Czy korzystasz z umowy na czas ustalony?

TAK

Skontaktuj się ze Związkiem Najemców (Tenants Union) o poradę

NIE

Możesz po prostu złożyć 28-dniowe wypowiedzenie na piśmie. Wyślij je pocztą poleconą i załóż 2 dni robocze na dostawę. Zatrzymaj sobie kopię.