TENANTS UNION of Victoria Ltd

dokładne wskazówki dotyczące wypowiedzeń wynajmu

maj 2010

ZACZNIJ TUTAJ

Czy Twój wynajmujący wręczył Ci Wypowiedzenie Wynajmu (Notice to Vacate)?

TAK

Czy chcesz się wyprowadzić z lokalu?

TAK

Możesz dać jedynie 14-dniowe powiadomienie o swoim Zamiarze Wyprowadzenia się (Intention to Vacate), w zależności od rodzaju powiadomienia, które Ty otrzymałeś. Uwaga: Jeżeli korzystasz z najmu na czas ustalony, wypowiedzenie dane Tobie przez wynajmującego i Twoje powiadomienie o Zamiarze Wyprowadzenia się nie mogą wejść w życie przed końcem Twojego ustalonego terminu.

NIE

Niekoniecznie musisz się wyprowadzić. Jeżeli wypowiedzenie nie jest ważne, będziesz mógł się sprzeciwić (skontaktuj się ze Związkiem Najemców (Tenants Union) o poradę). Wypowiedzenie Wynajmu może być nieważne, jeśli:

- nie ma ono właściwej formy
- nie zawiera koniecznych informacji
- nie daje Ci wystarczającego uprzedzenia w danej sytuacji

Istnieje wiele powodów, dla których wynajmujący może wręczyć najemcy Wypowiedzenie Wynajmu, a z jak długim uprzedzeniem musi on je dać, to zależy od powodu wypowiedzenia.

Po więcej informacji skontaktuj się ze Związkiem Najemców lub zapoznaj się z następującymi arkuszami informacyjnymi:

- ***Notices to Vacate (Wypowiedzenia Wynajmu)***
- ***When you want to leave (Kiedy chcę się wyprowadzić)***
- ***Avoiding eviction for rent arrears (Unikanie eksmisji za zaległy czynsz)***

Natychmiastowe Wypowiedzenie Najmu

Natychmiastowe Wypowiedzenie Najmu można dać, jeżeli:

- lokal został zniszczony
- lokal nie nadaje się do mieszkania
- Ty lub Twój gość umyślnie niszczycie lokal
- Ty lub Twój gość stwarzacie niebezpieczeństwo dla sąsiadów

Jeżeli lokal był głównym miejscem zamieszkania wynajmującego zanim się do niego wprowadziłeś, być może będzie mógł Ci dać 14-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu na pewnych warunkach. Skontaktuj się z Tenants Union o poradę lub zapoznaj się z arkuszem informacyjnym ***Notices to Vacate (Wypowiedzenia Najmu)***.

14-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu

Możesz otrzymać 14-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu, jeżeli:

- zalegasz z płatnością czynszu co najmniej 14 dni
- nie zapłaciłeś kaucji
- podnajmujesz bez zgody
- Twój najem zabrania dzieci, a Ty masz w lokalu dzieci
- używasz lokalu w celach nielegalnych lub pozwalasz na to innym
- jesteś publicznym najemcą i świadomie złożyłeś błędne oświadczenie na swoim formularzu wnioskowym
- nie zastosowałeś się do Nakazu Zastosowania się (Compliance Order) wydanego przez Wiktoriański Trybunał Cywilno-Administracyjny (Victorian Civil and Administrative Tribunal)

60-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu

Możesz otrzymać 60-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu, jeżeli natychmiast po upływie 60 dni lokal ma być:

- *zburzony
- *użyty w celu innym niż mieszkanie do wynajęcia (np. na biznes)
- *zajęty przez wynajmującego lub osobę na jego utrzymaniu
- *sprzedany, jako lokal niezamieszkały
- remontowany lub przebudowany, czego nie da się zrobić bez jego zwolnienia przez najemcę
- użyty w celach publicznych, (jeżeli jest on własnością państwową)
- sprzedany, a wynajmujący podpisał umowę sprzedaży

*Jeżeli wynajmujący wręczy Wypowiedzenie Wynajmu z jednej z 4 pierwszych przyczyn podanych po lewej stronie, nie może on ponownie wynająć lokalu przez 6 miesięcy po wręczeniu wypowiedzenia, chyba, że z nakazu Wiktoriańskiego Trybunału Cywilno-Administracyjnego (Victorian Civil and Administrative Tribunal).

120-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu

Możesz otrzymać 120-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu bez podawania przyczyny:

- jeśli posiadasz okresową umowę najmu (tj. z miesiąca na miesiąc)
- kiedy data zakończenia na wypowiedzeniu przypada na dzień lub po dacie wygaśnięcia Twojego najmu na czas ustalony

Wypowiedzenie z końcem ustalonego terminu

Wypowiedzenie z końcem ustalonego terminu (End of Fixed Term Notice) może zostać wręczone przed końcem ustalonego w Twojej umowie najmu (najmie) terminu.

Data zakończenia na wypowiedzeniu musi być ta sama, co data wygaśnięcia na Twoim najmie.

Na jak długo został podpisany Twój najem?

- 6 miesięcy + → Wynajmujący może dać 90-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu dla końca ustalonego terminu.
- mniej niż 6 miesięcy → Wynajmujący może dać 60-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu dla końca ustalonego terminu.