

Wynajmujący sprzedaje

Umożliwienie potencjalnym nabywcom obejrzenia lokalu

Wynajmujący ma prawo pokazać lokal potencjalnym nabywcom, a najemca ma obowiązek umożliwić im wstęp. Należy to jednak wyważyć z prawem najemcy do mieszkania w spokoju w wynajmowanym lokalu.

W myśl *Ustawy o najmie mieszkaniowym (Residential Tenancies Act 1997)*, kiedy wynajmujący lub agent chcą wejść do Twojego domu, muszą:

- > dać Ci 24 godziny uprzedzenia na piśmie, podając powód, dla którego chcą Cię odwiedzić
- > doręczyć Ci to powiadomienie pocztą lub osobiście w godzinach pomiędzy 6.00 i 18.00 (jeśli powiadomienie zostało wysłane pocztą, muszą przewidzieć 2 dni na doręczenie)
- > odwiedzić Cię jedynie w godzinach pomiędzy 6.00 i 18.00 i nie w święta państwowe (o ile nie zgodziłeś się inaczej w przeciągu ostatnich 7 dni)
- > pozostać w Twoim domu nie dłużej, niż to konieczne

Wynajmujący, agent lub towarzysząca im osoba mogą również wejść do Ciebie do domu, jeśli wyraziłeś na to zgodę w przeciągu ostatnich 7 dni.

Jeżeli wynajmujący dał Ci odpowiednie uprzedzenie, wówczas wolno mu wejść do Twojego domu bez względu na to, czy się zgadzasz i czy będziesz w tym czasie w domu. Jeśli nie otrzymałeś właściwego powiadomienia, wówczas nie musisz wpuścić ani jego ani potencjalnych nabywców.

➔ Wynajmujący lub agent nie mają prawa wstępu do Twojego domu bez spełnienia odpowiednich wymagań, o ile nie mają uzasadnionego wytłumaczenia. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Complaints about landlords and real estate agents (Skargi na wynajmujących i agentów)**.

Zdjęcia

W ramach procesu pokazywania lokalu potencjalnemu nabywcy, agent na ogół chce sfotografować dom w środku w celu umieszczenia zdjęć na tablicy ogłoszeniowej i na Internecie. Masz prawo nalegać, by wynajmujący lub agent nieruchomości towarzyszyli fotografowi w czasie robienia zdjęć. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Privacy (Prywatność)**.

Jeśli obawiasz się, że robienie zdjęć narazi Twoje rzeczy na ryzyko lub kradzież, powinieneś usunąć wszystkie kosztowności przed sesją zdjęciową.

Jeżeli nie życzysz sobie robienia zdjęć, zacznij od napisania o tym do agenta. Jeśli będzie on nadal nalegać, możesz wystąpić do Wiktorianańskiego Trybunału Cywilno-Administracyjnego (Victorian Civil and Administrative Tribunal) o nakaz zaniechania działań (Restraining Order). Decyzja Trybunału zależeć będzie od sytuacji. Na przykład, jeżeli zdjęcia narażą Cię na ryzyko, ponieważ uciekłeś/uciekłaś przed przemocą rodzinną, będziesz mieć większą szansę uzyskania Restraining Order.

Jeśli obawiasz się, że zdjęcia będą naruszać Twoje prawo do prywatności, ponieważ wyraźnie zidentyfikują Ciebie lub członka Twojej rodziny, skontaktuj się z Komisarzem ds. Ochrony Prywatności (Federal Privacy Commissioner) pod numerem ☎ 1300 363 992 o poradę.

Negocjowanie porozumienia

Być może uda Ci się wynegocjować porozumienie z wynajmującym lub agentem w celu osiągnięcia kompromisu pomiędzy Twoim prawem do mieszkania w spokoju a ich prawem do pokazania lokalu potencjalnym nabywcom. Jeśli osiągniesz porozumienie, powinieneś otrzymać je na piśmie i dopilnować, żeby zostało podpisane przez Ciebie oraz wynajmującego lub agenta.

Porozumienie może zawierać następujące warunki:

- > Wynajmujący lub agent pokażą lokal potencjalnemu nabywcy jedynie w czasie, który jest wygodny dla najemcy
- > Lokal będzie otwarty na inspekcję o uzgodnionej godzinie każdego tygodnia do czasu aukcji lub uzgodnionej daty
- > Najemca będzie płacił mniejszy czynsz w ramach rekompensaty za niewygody spowodowane inspekcjami

Inspekcje lokalu

Jeśli wynajmujący lub agent odmówią negocjowania obniżki czynszu w ramach rekompensaty za niewygody, prowadź notatki z ich działań na wypadek, gdybyś był uprawniony do dochodzenia rekompensaty w późniejszym terminie. Powinieneś notować szczegóły wszystkich doświadczanych przez Ciebie niedogodności, jak np. ilość razy zjawiania się ludzi w Twoim domu i jak długo za każdym razem tam przebywali. Dla powodzenia w roszczeniu rekompensaty zasadnicze znaczenie ma zakłócanie Twojego prawa do mieszkania w spokoju.

Ciąg dalszy na odwrocie...

Jeśli wynajmujący lub agent nie stosują się do zasad dotyczących wchodzenia do Twojego domu lub jeśli ilość ich wizyt zakłóca Twoje prawo do mieszkania w spokoju, wówczas możesz im albo wysłać Breach of Duty Notice i żądać rekompensaty lub zastosowania się do zasad, albo wystąpić do Victorian Civil and Administrative Tribunal o Restraining Order. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Privacy (Prywatność)**.

Możesz również wystąpić do Trybunału o rekompensatę za niewygodę, zakłócenie Twojego prawa do mieszkania w spokoju lub inne straty, jakich doświadczyłeś w wyniku inspekcji. Podobnie możesz domagać się rekompensaty jeżeli któraś z Twoich rzeczy została uszkodzona ze względu na brak nadzoru ze strony agenta. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Claiming compensation (Żądanie rekompensaty)**.

➡ Nie masz obowiązku posuwać się do specjalnych wysiłków czy wydatków (np. kupować kwiaty lub zamawiać profesjonalne sprzątanía) w celu podniesienia atrakcyjności domu w oczach potencjalnych nabywców. Jeżeli wynajmujący ma takie życzenie, sam musi o to zadbać. Twoim obowiązkiem zgodnie z *Residential Tenancies Act 1997* jest jedynie utrzymanie domu w „wystarczająco czystym stanie”.

Wyprowadzenie się po sprzedaży przez wynajmującego

Tylko dlatego, że właściciel sprzedaje, nie oznacza, że musisz się wyprowadzić. Jeśli lokal został sprzedany w czasie, gdy go nadal zamieszkujesz, nowy właściciel kupuje nieruchomość z uwzględnieniem Twojego najmu i przejmuje prawa i obowiązki Twojego wynajmującego. Oznacza to, że jeśli masz umowę najmu na czas ustalony, wówczas obowiązują nadal wszystkie jej warunki (włączając w to sumę czynszu, jaką płacisz, sposób i terminy płatności oraz datę wygaśnięcia umowy).

Jeśli Twój wynajmujący chce, żebyś się wyprowadził, musi Ci dać 60-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu (Notice to Vacate) podające powód wypowiedzenia (np. nieruchomość jest sprzedawana lub została sprzedana pod warunkiem jej zwolnienia). Wynajmujący musi Ci wręczyć wypowiedzenie w ciągu 14 dni od podpisania umowy sprzedaży, lub jeśli umowa sprzedaży zawiera specjalne warunki, Notice to Vacate może zostać doręczone w ciągu 14 dni od chwili, kiedy ostatni z tych warunków został spełniony. (Jeżeli masz umowę najmu na czas ustalony, ostatni dzień wypowiedzenia nie może wypaść przed datą upływu tego ustalonego terminu).

Jeśli właściciel chce, żebyś się wyprowadził przed końcem ustalonego terminu, powinieneś próbować wynegocjować porozumienie, które przewidywałoby rekompensatę dla Ciebie za niewygodę. Jeśli osiągniesz porozumienie, postaraj się, żeby było ono na piśmie i zostało podpisane przez Ciebie oraz nowego właściciela lub agenta.

➡ Jeśli masz umowę na czas ustalony, a chcesz wyprowadzić się wcześniej, ponieważ nieruchomość została sprzedana lub jest w trakcie sprzedaży, możesz spróbować zakończyć najem wcześniej „za obopólną zgodą” (tj. umową) z wynajmującym. Dopilnuj, by otrzymać nowe porozumienie na piśmie, podpisane przez Ciebie i wynajmującego lub agenta. W przeciwnym wypadku możesz zostać zmuszony do zapłacenia kosztów przerwania najmu. Więcej informacji na ten temat znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Breaking a lease (Przerwanie wynajmu)**.

Jeśli Twój najem jest odnawialny (tj. z miesiąca na miesiąc) i otrzymałeś 60-dniowe Notice to Vacate, możesz się wyprowadzić przed upływem 60 dni. Musisz jednak wręczyć wynajmującemu lub nowemu właścicielowi 14-dniowe powiadomienie o zamiarze wyprowadzenia się (Notice of Intention to Vacate).

Więcej informacji znajdziesz w arkuszach informacyjnych **Notice to Vacate (Wypowiedzenie wynajmu)** i **Eviction (Eksmisja)**.

Kaucje

Kiedy lokal został sprzedany, zarówno nowy, jak i poprzedni właściciel muszą powiadomić Zarząd Kaucji Za Najem Mieszkaniowy (Residential Tenancies Bond Authority), że nieruchomość zmieniła ręce. Twoja kaucja pozostaje w Bond Authority do końca najmu, kiedy to nowy wynajmujący może albo wysunąć do niej roszczenie lub też zgodzić się ją Tobie wypłacić. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Bonds (Kaucje)**.

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