

Kiedy chcesz się wyprowadzić

Kiedy nie masz umowy najmu na okres ustalony

Kiedy nie masz umowy najmu na okres ustalony (jak np. 12 miesięcy) lub Twój najem wkrótce wygasa, musisz dać na piśmie 28-dniowe Powiadomienie o Zamiarze Wyprowadzenia się (Notice of Intention to Vacate)

Powiadomienie o Zamiarze Wyprowadzenia się jest to po prostu list do wynajmującego, który podaje datę Twojej wyprowadzki. Data ta nie może być wcześniejsza niż 28 dni po otrzymaniu tego listu przez Twojego wynajmującego. Znaczący to, że jeśli wyślesz to powiadomienie pocztą, a nie wręczysz osobiście, musisz założyć 2 dni na doręczenie. Zatrzymaj sobie kopie powiadomienia i wyślij pocztą poleconą (zatrzymaj kwit pocztowy), żebyś mógł udowodnić datę, kiedy je wysłałeś.

Jeśli zamierzasz się wyprowadzić przed upływem 28 dni, powinieneś powiedzieć o tym wynajmującemu i zwrócić mu klucze, żeby, jeśli to możliwe, lokal mógł zostać wynajęty wcześniej. Jeżeli uda się znaleźć nowych lokatorów przed upływem 28 dni, nie będziesz zobowiązany do zapłacenia czynszu od dnia, w którym się wprowadzą.

W niektórych przypadkach możesz dać jedynie 14-dniowe powiadomienie, że zamierzasz się wyprowadzić. Ma to miejsce, kiedy:

- > wynajmujący wręczył Ci 120-dniowe Żądanie Zwolnienia Lokalu (Notice to Vacate) (wcześniej 90 dni)
- > wynajmujący wręczył Ci 60-dniowe Żądanie Zwolnienia Lokalu
- > jesteś lokatorem mieszkania państwowego i otrzymasz 90-dniowe Żądanie Zwolnienia Lokalu, ponieważ przestałeś spełniać niezbędne warunki
- > wymagasz specjalnej lub osobistej opieki, której nie możesz otrzymywać w obecnie wynajmowanym lokalu
- > masz pisemną ofertę mieszkalnictwa państwowego
- > przenosisz się do czasowego mieszkania w sytuacji kryzysowej.

Kiedy masz umowę najmu na okres ustalony

Jeśli Twój najem na okres ustalony wkrótce wygasa, możesz złożyć 14- lub 28-dniowe powiadomienie na piśmie (jak to wyjaśniono powyżej). Jeśli zamierzasz się wyprowadzić w dniu upływu terminu umowy, nadal musisz złożyć pisemne powiadomienie. Jest tak dlatego, ponieważ kiedy wygasa ustalony okres najmu, najem jest automatycznie

kontynuowany jako odnawialny (tj. z miesiąca na miesiąc) do czasu wypowiedzenia umowy albo przez Ciebie albo przez wynajmującego.

Data, którą podajesz jako ostatni dzień Twojego najmu **nie może być wcześniejsza niż ostatni dzień Twojego ustalonego terminu**. Odnosi się to nawet do sytuacji, w której wynajmujący wręczył Ci Żądanie Zwolnienia Lokalu, które wygasa ostatniego dnia ustalonego terminu.

Jeśli masz umowę najmu na czas określony i chcesz wyprowadzić się przed datą upływu terminu, będziesz prawdopodobnie odpowiedzialny za koszty przerwania najmu. Więcej informacji w arkuszu informacyjnym **Przerwanie najmu (Breaking a lease)**.

Kiedy wynajmujący naruszył umowę

Jeśli Twój wynajmujący lub agent nie dopełnił któregokolwiek ze swoich obowiązków zgodnie z *Ustawą o najmie mieszkaniowym (Residential Tenancies Act 1997)*, wówczas być może będziesz mógł wcześniej zakończyć najem. Jest tak w przypadku, gdyby wynajmujący:

- > nie dopilnował, by lokal był pusty i dość czysty w dniu, kiedy miałeś się wprowadzić
- > przeszkadza Ci w Twoim prawie do mieszkania w spokoju
- > nie utrzymuje lokalu w dobrym stanie
- > nie zapewnia zamków lub nie dał Ci klucza w przypadku zmiany zamków
- > nie wymienił wadliwego urządzenia wodnego na urządzenie kategorii A.

➔ Dla napraw istnieje specjalna procedura. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu **Naprawy (Repairs)** lub kontaktując się ze Związkiem Najemców (Tenants Union) w celu uzyskania porady.

Jeśli wynajmujący nie wywiąże się z któregoś z tych obowiązków, możesz do niego wysłać Powiadomienie o Niedotrzymaniu Obowiązku. Powiadomienie to informuje wynajmującego, że musi załatwić problem (a w stosownych przypadkach zapłacić rekompensatę) w ciągu 14 dni. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu **Powiadomienie o Niedotrzymaniu Obowiązku (Breach of Duty Notice)**.

Ciąg dalszy na odwrocie...

Jeśli wynajmujący nie załatwi problemu po otrzymaniu Powiadomienia o Niedotrzymaniu Obowiązku, będziesz mógł wystąpić do Wiktoriańskiego Trybunału Cywilno-Administracyjnego (Victorian Civil and Administrative Tribunal) o Nakaz Zastosowania się (Compliance Order). Jeżeli wynajmujący nie stosuje się do nakazu Trybunału, będziesz mógł wysłać do niego 14-dniowe powiadomienie o zamiarze wyprowadzenia się. Należy je wysłać pocztą poleconą (założyć 2 dni na doręczenie) i zatrzymać kopię powiadomienia i kwitu pocztowego.

Możesz również wysłać do wynajmującego 14-dniowe Powiadomienie o Zamiarze Wyprowadzenia się, jeśli wysłałeś już do niego dwa razy Powiadomienie o Niedotrzymaniu Obowiązku w odniesieniu do tego samego naruszenia, a Twój wynajmujący narusza ten sam obowiązek po raz trzeci. Zatrzymaj kopie wysyłanych Powiadomień o Niedotrzymaniu Obowiązku wraz z wszystkimi dowodami, jakie posiadasz odnośnie tych naruszeń. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu **Niedotrzymanie obowiązku (Breach of Duty)**.

Lokal nienadający się do mieszkania

Jeżeli lokal nie jest bezpieczny lub nie nadaje się do mieszkania, możesz wysłać natychmiastowe Powiadomienie o Zamiarze Wyprowadzenia się. Jeśli wynajmujący nie zgadza się z Twoim stwierdzeniem, będziesz musiał wystąpić do Trybunału o przeprowadzenie rozprawy i przedstawić dowody na to, że lokal nie nadaje się do mieszkania. Skontaktuj się z Tenants Union o poradę.

Dokonanie ostatniej płatności czynszu

Nie musisz czekać z wysłaniem Powiadomienia o Zamiarze Wyprowadzenia się aż do dnia, w którym przypada płatność czynszu. Jeśli chcesz się wyprowadzić w środku cyklu płatności czynszowych, powinieneś obliczyć ile dni czynszu jesteś winien i zapłacić tę sumę, jako ostatnią płatność. Na przykład, jeśli dajesz 28 dni uprzedzenia w środku miesięcznego cyklu płatności, będziesz musiał zapłacić jedynie za 2 tygodnie czynszu. Żeby obliczyć sumę, należy wyliczyć jednodniowy czynsz (Twój miesięczny czynsz pomnożony przez 12 i podzielony przez 365), a następnie pomnożyć ten wynik przez ilość dni, jaką pozostaniesz w lokalu.

➔ Odmowa płatności czynszu na podstawie tego, że wynajmujący może wykorzystać kaucję, jako czynsz jest nielegalna.

Twój najem kończy się, kiedy opuszczasz lokal i zwracasz klucze. Dopilnuj, by zwrócić klucze w dniu wyprowadzenia się, ponieważ będziesz nadal w posiadaniu lokalu (i w związku z tym będziesz odpowiedzialny za płacone czynszu) do czasu ich zwrócenia. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu **Zakończenie najmu (Ending a tenancy)**.

Jeśli zmienisz zdanie przed wyprowadzeniem się

Jeśli chcesz wycofać swoje Powiadomienie o Zamiarze Wyprowadzenia się, musisz to zrobić na piśmie i uzyskać na nim podpis wynajmującego lub agenta. Mogą oni odmówić akceptacji Twojego wycofania. Jeśli natomiast wynajmujący lub agent je podpiszą, być może będziesz musiał zapłacić rekompensatę za koszty, które mogli oni ponieść, jak na przykład koszt ogłoszenia w poszukiwaniu nowego lokatora.

Jeśli wysłesz Powiadomienie o Zamiarze Wyprowadzenia się, a nie wyprowadzisz się dnia, który wpisałeś na powiadomieniu, Twój wynajmujący może wystąpić do Victorian Civil and Administrative Tribunal o Nakaz Wydania Własności (Possession Order), co może doprowadzić do Twojej eksmisji. Skontaktuj się z Tenants Union o poradę.

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