

Prywatność

Niezakłócone użytkowanie

Residential Tenancies Act 1997 (Ustawa o najmie mieszkaniowym z 1997 r.) stanowi, że masz prawo do „niezakłóconego użytkowania” wynajmowanej przez siebie nieruchomości. Wynajmujący i agenci nieruchomości mają ograniczone prawo wstępu i muszą spełnić pewne wymagania. Jeżeli nie spełnią tych wymagań, nie musisz ich wpuszczać do swojego domu.

Prawo wstępu

Pod warunkiem doręczenia prawidłowego uprzedzenia, wynajmujący lub agent mają prawo wstępu na teren nieruchomości, jeżeli:

- > zostało im doręczone Wypowiedzenie Wynajmu (Notice to Vacate) lub Powiadomienie o Zamiarze Wyprowadzenia się (Notice of Intention to Vacate), które wygaśnie w terminie krótszym niż 14 dni, zaś oni chcą pokazać nieruchomość potencjalnemu najemcy
- > nieruchomość ma zostać sprzedana lub użyta, jako zabezpieczenie kredytu i chcą oni pokazać tę nieruchomość potencjalnemu nabywcy lub pożyczkodawcy
- > muszą wejść do twojego domu, żeby wypełnić swój obowiązek zgodnie z umową najmu (dzierżawy), *Residential Tenancies Act 1997* lub innym przepisem prawnym
- > poddają nieruchomość wycenie
- > mają uzasadnione podstawy, aby sądzić, że nie dopełniłeś swoich obowiązków w ramach umowy najmu lub *Residential Tenancies Act 1997*
- > chcą dokonać inspekcji nieruchomości, (o ile nie była ona przeprowadzana w ciągu ostatnich 6 miesięcy i nie dzieje się to w przeciagu pierwszych 3 miesięcy od pierwszego najmu)

Jeśli właściciel lub agent chcą wejść do twojego domu, muszą oni:

- > doręczyć ci pisemne powiadomienie o zamiarze odwiedzenia cię z co najmniej 24 godzinnym uprzedzeniem, podając powód, dla którego chcą cię odwiedzić
- > dostarczyć ci powiadomienie pocztą lub doręczyć je osobiście w godzinach między 8.00 a 18.00 (jeżeli powiadomienie jest wysłane pocztą, muszą założyć jeden dzień roboczy na doręczenie)

> odwiedzić cię jedynie w godzinach między 8.00 a 18.00 i nie w święta państwowe (chyba, że zostało uzgodnione inaczej w ciągu ostatnich 7 dni)

> pozostać nie dłużej, niż jest to konieczne

Wynajmujący lub agent mogą również wejść na teren nieruchomości z rzemieślnikiem, jeżeli zgodziłeś się na to wejście ciągu ostatnich 7 dni.

Jeśli zostałeś należycie powiadomiony, masz obowiązek umożliwienia wynajmującemu lub agentowi wejścia do twojego pomieszczenia, nawet, jeśli czas ci nie odpowiada lub nie będzie ciebie w domu. Jednak być może będziesz mógł wynegocjować czas, który będzie ci bardziej odpowiadać. (Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **The landlord is selling (Wynajmujący sprzedaje)**. Osoba wchodząca do twojego domu musi zachowywać się w rozsądny sposób i musi go opuścić, jak tylko zakończy sprawę, w której przyszła.

O ile wynajmujący lub agent nie zastosują się do właściwej procedury, wejście przez nich do twojego domu bez uzasadnionego powodu jest wykroczeniem. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Complaints about landlords and real estate agents (Skargi na wynajmujących i agentów nieruchomości)**

➔ Jeśli twoje rzeczy zostały uszkodzone podczas wizyty wynajmującego lub agenta, możesz ubiegać się o odszkodowanie. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym Claiming compensation (Żądanie odszkodowania).

Nakazy sądowe

Jeśli wynajmujący lub agent nie stosują się do właściwych wymagań wstępu (zob. po lewej), dokonują częstych lub nękających cię wizyt, możesz zwrócić się do Victorian Civil and Administrative Tribunal o wydanie Zakazu Zbliżania Się (Restraining Order). Dotyczy to także nękających rozmów telefonicznych lub listów, ponieważ stanowią one również naruszenie twojego prawa do niezakłóconego użytkowania. Zakaz Zbliżania Się może zakazać lub ograniczyć wchodzenie do twojego domu przez wynajmującego lub agenta lub do kontaktowania się z tobą, i może on być

ciąg dalszy na odwrocie...

egzekwowany przez policję. Naruszenie Zakazu Zbliżania Się przez wynajmującego lub agenta jest wykroczeniem i mogą być oni za to ścigani sądownie.

Wyprowadzenie się

Jeśli wynajmujący lub agent w dalszym ciągu ciebie nęka, możesz przerwać najem i wyprowadzić się. Jeśli nie masz umowy najmu na czas określony umowa, możesz po prostu dać 28 dniowe pisemne wypowiedzenie i wyprowadzić się. W przypadku wysłania powiadomienia pocztą, warto wysłać go pocztą poleconą i założyć 2 pełne dni robocze na doręczenie.

Jeśli masz umowę najmu na czas określony, będziesz musiał w ciągu 14 dni doręczyć wynajmującemu Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania (Breach of Duty Notice). Następnie możesz wystąpić do Trybunału o Nakaz Zastosowania Się (Compliance Order). Jeśli wynajmujący lub agent w dalszym ciągu nie zaprzestaną nękania cię, możesz im doręczyć 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 podjęciem tego kroku, powinieneś zasięgnąć porady w Tenants Union.

Może ci również przysługiwać odszkodowanie za niezapewnienie ci przez wynajmującego lub agenta niezakłóconego korzystania z nieruchomości. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Claiming compensation (Żądanie odszkodowania)**.

Zamki

Jeżeli zmieniłeś jakiegokolwiek zamki w nieruchomości, musisz wręczyć wynajmującemu zapasowy klucz. Jeżeli nie jesteś „chronioną osobą” wskazaną na powiadomieniu o przemocy rodzinnej lub na nakazie interwencyjnym, nie zalecamy wymiany zamków w celu ochrony twojej prywatności. Jeśli odmówisz wręczenia wynajmującemu klucza, może on doręczyć ci Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania.

Nie ci wolno zmieniać żadnego zamka, który jest częścią systemu klucza uniwersalnego (zawierającego klucz główny, który pasuje do innych zamków, takich jak do wszystkich drzwi w jednym bloku) bez wcześniejszego uzyskania zgody wynajmującego. Jeśli wynajmujący nie zgodzi się na wymianę zamka bez uzasadnionego powodu, możesz wystąpić do Trybunału o nakaz, który pozwoli ci zmienić zamek bez zgody wynajmującego.

Zamki i powiadomienia o przemocy rodzinnej / nakazy

Jeżeli jesteś „chronioną osobą” posiadającą powiadomienie o przemocy rodzinnej lub nakaz interwencyjny, a „pozwany” (tj. osoba, która dopuściła się przemocy) ma zakaz wstępu do twojego domu, masz prawo zmienić zamki w drzwiach zewnętrznych oraz oknach. Twoje nazwisko nie musi figurować na umowie najmu, ale musisz mieszkać w danej nieruchomości. Musisz również dać klucze innym lokatorom mieszkającym w tej nieruchomości (z wyjątkiem pozwanego).

Musisz doręczyć klucz do nowego zamka oraz kopię powiadomienia o przemocy w rodzinie albo nakazu interwencyjnego wynajmującemu lub agentowi, ale nie wolno im jest dać klucza do nowego zamka pozwanemu przez cały czas ważności powiadomienia lub nakazu.

Jeśli potrzebujesz pomocy w zapłacie za zamki, które mają być zmienione, możesz wystąpić do Trybunału Pomocy Ofiarom Przeszłości (Victims of Crime Assistance Tribunal) o pomoc finansową tego samego dnia do wysokości 1000 dolarów. Załącz do swojego podania kopię wniosku dotyczącego przemocy w rodzinie lub oświadczenia policji. Po więcej informacji zadzwoń do Victims of Crime Helpline pod numer ☎ 1800 819 817 (telefon bezpłatny).

Poufność

Istnieją przepisy, które regulują, jak agenci nieruchomości mogą korzystać z twoich osobistych informacji. Jeśli masz jakieś skargi dotyczące sposobu, w jaki twoje osobiste informacje zostały wykorzystane, skontaktuj się z Federal Privacy Commissioner pod numerem ☎ 1300 363 992 lub złóż pisemną skargę do Consumer Affairs Victoria albo do Real Estate Institute of Victoria. Więcej informacji znajdziesz w arkuszach informacyjnych **Tenant databases (Bazy danych lokatorów)** oraz **Complaints about landlords and real estate agents (Skargi na wynajmujących i agentów nieruchomości)**.

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