

# Kiedy chcesz się wyprowadzić

## Kiedy nie masz umowy najmu na czas określony

Jeżeli zamierzasz wyprowadzić się ze swojej wynajmowanej nieruchomości, musisz doręczyć wynajmującemu co najmniej 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 zawiera dzień, w którym będziesz się wyprowadzać. Dzień ten nie może nastąpić wcześniej, niż 28 dni od otrzymania powiadomienia przez wynajmującego. Oznacza to, że jeżeli wyślesz powiadomienie pocztą, zamiast doręczyć je osobiście, musisz założyć dodatkowo 2 dni robocze na dostawę. Zatrzymaj sobie kopię powiadomienia i wyślij je pocztą poleconą (zachowaj pokwitowanie pocztowe), żebyś mógł dowiedzieć daty, w której je wysłałeś.

Jeżeli zamierzasz się wyprowadzić przed upływem 28 dni, powinieneś powiadomić o tym wynajmującego i zwrócić mu klucze, żeby mógł wynająć nieruchomość wcześniej, o ile to możliwe. Jeśli uda się znaleźć innych najemców przed upływem 28 dni, nie będziesz zobowiązany płacić czynszu od dnia, w którym się wprowadzają.

W niektórych przypadkach będziesz musiał powiadomić o zamiarze wyprowadzenia się z jedynie 14-dniowym uprzedzeniem. Odnosi się to do sytuacji, w których:

- > wynajmujący wręczył ci 120-dniowe Wypowiedzenie Najmu (Notice to Vacate)
- > wynajmujący wręczył ci 60-dniowe Wypowiedzenie Najmu
- > jesteś najemcą w mieszkalnictwie państwowym i otrzymałeś 90- dniowe Wypowiedzenie Najmu, ponieważ przestałeś spełniać wymagania
- > wymagasz specjalnej lub osobistej opieki, której nie możesz otrzymywać w wynajmowanej przez ciebie nieruchomości
- > masz na piśmie ofertę z mieszkalnictwa państwowego
- > przenosisz się do przejściowego miejsca zamieszkania w sytuacji kryzysowej

## Kiedy masz umowę najmu na czas określony

Jeżeli twoja umowa na czas określony ma wkrótce wygasnąć, możesz dać wypowiedzenie na piśmie z 14- lub 28-dniowym uprzedzeniem (jak wyjaśniono powyżej). Jeśli zamierzasz się wyprowadzić w dniu wygaśnięcia umowy, będziesz nadal musiał doręczyć pisemne powiadomienie. Dzieje się tak dlatego, że, kiedy kończy się umowa na czas określony, jest ona automatycznie kontynuowana, jako umowa okresowa (tj. odnawialna z miesiąca na miesiąc) do czasu, kiedy albo ty, albo wynajmujący wypowiedzą najem.

Data, którą podajesz, jako ostatni dzień twojego najmu, **nie może być wcześniejsza, niż ostatni dzień terminu umowy na czas określony**. Odnosi się to również do sytuacji, w której wynajmujący doręczył ci Wypowiedzenie Najmu, które wygasa ostatniego dnia terminu umowy na czas określony.

Jeżeli masz umowę na czas określony, a chcesz się wyprowadzić przed terminem jej wygaśnięcia, prawdopodobnie będziesz odpowiedzialny za koszty związane z przerwaniem najmu. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Breaking a lease (Przerwanie najmu)**.

## Kiedy wynajmujący naruszył umowę

Jeśli Twój wynajmujący lub agent nie dopełnił któregoś z swoich „obowiązków” zgodnie z *Residential Tenancies Act 1997 (Ustawą o najmie mieszkaniowym)*, być może będziesz mógł wcześniej zakończyć najem bez konieczności zapłacenia zwyczajowych kosztów związanych z przerwaniem najmu. Wynajmujący naruszył umowę, jeżeli nie:

- > dopilnował, że nieruchomość jest wolna i dość czysta w dniu, w którym miałeś się wprowadzić
- > umożliwił ci niezakłóconego użytkowania nieruchomości
- > utrzymał nieruchomości w dobrym stanie
- > zapewnił zamków lub nie dał ci klucza w przypadku zmiany zamka
- > wymienił wadliwego urządzenia wodnego na urządzenie odpowiedniej kategorii

ciąg dalszy na odwrocie...

➔ Istnieje odpowiednia procedura dla napraw. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym Repairs (Naprawy), albo skontaktuj się z Tenants Union o poradę.

Jeżeli wynajmujący nie dopełni któregoś z tych obowiązków, możesz mu wysłać Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania (Breach of Duty Notice). Powiadomienie to informuje wynajmującego, że powinien zlikwidować problem (a w stosownych przypadkach zapłacić odszkodowanie) w ciągu 14 dni. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Breach of Duty Notice (Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania)**.

Jeżeli wynajmujący po otrzymaniu Powiadomienia o Niedotrzymaniu Zobowiązania w dalszym ciągu nie zlikwidował problemu, możesz wystąpić do Wiktoriańskiego Trybunału Cywilno- Administracyjnego (Victorian Civil and Administrative Tribunal) o Nakaz Zastosowania się (Compliance Order). Jeśli wynajmujący nie zastosuje się do nakazu Trybunału, możesz mu wysłać 14-dniowe Powiadomienie o Zamiarze Wyprowadzenia się. Powinieneś wysłać je pocztą poleconą (dodaj 2 dni robocze na przesyłkę) i zachować kopię powiadomienia i pokwitowanie pocztowe.

Możesz również wysłać wynajmującemu 14-dniowe Powiadomienie o Zamiarze Wyprowadzenia się, jeżeli już wcześniej wysłałeś mu dwukrotnie Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania za niedopełnienie tego samego obowiązku, a twój wynajmujący nie dopełnił tego obowiązku po raz trzeci. Zachowaj kopie wszystkich Powiadomień o Niedotrzymaniu Zobowiązania, które wysyłasz, razem z dowodami, które posiadasz na niedopełnianie obowiązków. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Breach of Duty Notice (Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania)**.

## Pomieszczenie nienadające się do zamieszkania

Jeżeli nieruchomość jest niebezpieczna lub nienadająca się do zamieszkania, możesz doręczyć wynajmującemu natychmiastowe Powiadomienie o Zamiarze Wyprowadzenia się. Upewnij się, że masz wystarczające dowody na poparcie swojego twierdzenia, że pomieszczenie jest niebezpieczne lub nienadające się do zamieszkania.

## Dokonanie ostatniej płatności za czynsz

Nie musisz czekać z wysłaniem Powiadomienia o Zamiarze Wyprowadzenia się do nadejścia terminu zapłaty czynszu. Jeżeli chcesz się wyprowadzić w środku cyklu, powinieneś obliczyć, ile dni czynszu jesteś winien i zapłacić tę sumę, jako swoją ostatnią płatność za czynsz. Na przykład, jeżeli dasz 28-dniowe wypowiedzenie w połowie miesięcznego cyklu, będziesz musiał zapłacić tylko około 2 tygodni czynszu. W celu obliczenia tej sumy, oblicz swój dzienny czynsz (twój miesięczny czynsz razy 12, podzielony przez 265), a następnie pomnóż go przez ilość dni, przez które pozostaniesz w nieruchomości.

➔ Odmówienie płatności czynszu w oparciu o twierdzenie, że wynajmujący może potraktować kaucję, jako czynsz, jest nielegalne.

Twój najem kończy się, kiedy opuścisz nieruchomość i zwrócisz klucze. Dopilnuj, żeby zwrócić klucze w dniu, kiedy się wyprowadzasz, ponieważ będziesz nadal w posiadaniu nieruchomości (i dlatego będziesz miał obowiązek płacenia czynszu) do czasu ich zwrotu kluczy. Więcej informacji znajdziesz w arkuszu informacyjnym **Ending a tenancy ((Zakończenie najmu))**.

## Jeżeli rozmyślisz się, co do wyprowadzenia się

Gdybyś chciał wycofać swoje Powiadomienie o Zamiarze Wyprowadzenia się, będziesz musiał dokonać tego na piśmie i uzyskać na tym podpis wynajmującego lub agenta. Mogą oni odmówić przyjęcia twojego wycofania. Jeżeli wynajmujący lub agent podpiszą, może się zdarzyć, że będziesz musiał zapłacić rekompensatę za poniesione przez nich koszty, jak np. koszt ogłoszeń w poszukiwaniu nowych najemców.

Jeżeli dasz Powiadomienie o Zamiarze Wyprowadzenia się i nie wyprowadzisz się w dniu podanym w powiadomieniu, twój wynajmujący będzie mógł wystąpić do Victorian Civil and Administrative Tribunal o Nakaz Zajęcia (Possession Order), co może doprowadzić do eksmitowania ciebie. Skontaktuj się z Tenants Union o poradę.

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