

Zwierzęta domowe

Ustawa o najmie mieszkaniowym z 1997 r. (Residential Tenancies Act 1997), która przedstawia prawa i obowiązki wynajmujących i najemców, nie mówi nic o trzymaniu zwierząt domowych w wynajmowanym lokalu. Tym niemniej wiele najmów ma klauzulę „no pets”, która zabrania najemcom trzymania zwierząt domowych. Jeśli masz zwierzę domowe lub zamierzasz mieć, to zanim wynajmiesz lokal musisz się upewnić, że wynajmujący się na to zgadza.

Jeśli wynajmujący się zgadza, powinieneś dopilnować, by umowa najmu (najem) stwierdzała, że wolno Ci trzymać zwierzę domowe lub, że klauzula „no pets” w wydrukowanym najmie jest przekreślona. Kiedy wynajmujący raz się zgodzi na to, żebyś trzymał zwierzę domowe, nie wolno mu potem zmienić zdania.

Nawet, jeżeli posiadasz zgodę wynajmującego na trzymanie zwierzęcia domowego, mogą czasem powstać problemy.

Szkody i zakłócanie porządku

Residential Tenancies Act 1997 i Twoja umowa najmu zabraniają Ci uszkodzenia wynajmowanego lokalu lub zakłócania porządku. Zakłócanie porządku jest to coś, co utrudnia prawo Twoich sąsiadów do spokojnego korzystania ze swoich lokali, jak na przykład stałe szczekanie, nieprzyjemne zapachy itp.

Jeżeli Twoje zwierzę powoduje zakłócanie porządku lub wyrządza szkody, wynajmujący może Ci wręczyć Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania (Breach of Duty Notice) stwierdzające, że musisz powstrzymać swoje zwierzę od zakłócania porządku lub wyrządzania szkód. Jeśli nie zlikwidujesz tego problemu w ciągu 14 dni, wynajmujący może wystąpić do Wiktorjańskiego Trybunału Cywilno-Administracyjnego (Victorian Civil and Administrative Tribunal) o Nakaz Zastosowania się (Compliance Order), co zgodnie z prawem wymaga, żebyś zastosował się do Powiadomienia o Niedotrzymaniu Zobowiązania i/lub zapłacił odszkodowanie finansowe.

Żeby otrzymać Nakaz Zastosowania się z Trybunału, wynajmujący będzie musiał udowodnić, że Twoje zwierzę powoduje zakłócanie porządku lub wyrządza szkody. Dana Ci będzie możliwość pójścia na rozprawę Trybunału i bronięcia się przed zarzutami wynajmującego.

Jeżeli nie zastosujesz się do nakazu Trybunału, wynajmujący da Ci 14-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu (14-day Notice to Vacate). Wypowiedzenie Wynajmu nie oznacza, że musisz się wyprowadzić. Jeśli wynajmujący chce Cię wyeksmitować, musi wystąpić

do Trybunału i dowieść, że Twoje zwierzę nadal powoduje zakłócanie porządku lub wyrządza szkody. Możesz udać się do Trybunału i przedstawić swoją wersję.

Twój wynajmujący może również dać Ci 14-dniowe Wypowiedzenie Wynajmu za niedotrzymanie obowiązku, jeżeli otrzymałeś przedtem dwa Powiadomienia o Niedotrzymaniu Zobowiązania za to samo wykroczenie.

Jeżeli Twój wynajmujący wręczy Ci któreś z tych dwóch powiadomień, powinieneś skontaktować się ze Związkiem Najemców (Tenants Union).

Narażanie sąsiadów na niebezpieczeństwo

Jeżeli Twoje zwierzę stanowi zagrożenie dla Twoich sąsiadów, wynajmujący może Ci wręczyć natychmiastowe Notice to Vacate. Powinno ono być stosowane jedynie w wyjątkowych okolicznościach, np., jeśli Twój pies zaatakował dzieci sąsiada.

Jeśli otrzymasz natychmiastowe Wypowiedzenie Wynajmu, nie znaczy to, że musisz się wyprowadzić. Jeżeli wynajmujący chce Cię wyeksmitować, musi wystąpić do Trybunału i dowieść, że Twoje zwierzę stanowi zagrożenie. Jeśli otrzymasz natychmiastowe Wypowiedzenie Wynajmu, powinieneś skontaktować się jak najszybciej z Tenants Union o poradę.

Klauzula „No Pets”

Wielu najemców trzyma zwierzęta nawet, jeśli ich umowa najmu zawiera klauzulę „no pets”, albo dlatego, że mieli trudności ze znalezieniem lokalu do wynajęcia z pozwoleniem na trzymanie zwierząt, albo ponieważ zdecydowali się na kupno zwierzęcia po wprowadzeniu się. Twoja sytuacja prawna w takim wypadku nie jest jasna.

Jeżeli wynajmujący lub agent dowie się, że trzymasz zwierzę, może powiedzieć Ci, że zostaniesz wyeksmitowany, jeśli się go nie pozbędziesz. Nie dzieje się tak zawsze.

Tenants Union uważa, że nie wolno jest Ci wyeksmitować, o ile Twój wynajmujący nie dowiedzie, że Twoje zwierzę powoduje zakłócanie porządku, wyrządza szkody lub stanowi zagrożenie dla sąsiadów.

Ciąg dalszy na odwrocie...

Natomiast Twój wynajmujący może Ci wręczyć Wypowiedzenie Wynajmu po prostu za posiadanie zwierzęcia. Uważamy, że takie powiadomienie jest nieważne.

Twój wynajmujący lub agent mogą wystąpić do Trybunału, ponieważ naruszyłeś klauzulę „no pets”. Tenants Union uważa, że Trybunał nie może Cię zgodnie z prawem wyeksmitować za posiadanie zwierzęcia wbrew umowie najmu. Tym niemniej w niektórych wypadkach Trybunał nakazał najemcom usunięcie ich zwierząt z wynajmowanego lokalu.

Jeśli Twój wynajmujący wręczy Ci Powiadomienie o Niedotrzymaniu Zobowiązania lub Wypowiedzenie Wynajmu ponieważ masz zwierzę, 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.