

# Wynajmujący sprzedaje

Wynajmującemu wolno jest sprzedać nieruchomość w czasie twojego najmu, nawet, jeżeli masz umowę na czas określony. Wynajmujący lub agent wynajmującego muszą postępować zgodnie z prawem najmu, kiedy podejmują się sprzedaży.

## Oglądanie i inspekcje

Jeśli wynajmujący da ci właściwe powiadomienie, ma on prawo pokazania lokalu potencjalnym nabywcom, a najemca ma obowiązek umożliwić im wejście. Właściciel jednak musi również upewnić się, że chroni prawo lokatora do „niezakłóconego użytkownika” wynajmowanego przez niego lokalu, gdy odbywają się takie wizyty.

Właściciel może wejść do lokalu, jeśli się zgodzisz, pod warunkiem, że wyrazisz na to zgodę w ciągu 7 dni przed wejściem. Jeśli się zgadzasz, najlepiej jest to zrobić pisemnie, nawet, jeśli jest to tylko SMS lub e-mail.

Kiedy wynajmujący lub agent chcą wejść do twojego lokalu, a ty się na to nie zgodziłeś, wówczas muszą oni:

- > dać ci co najmniej 24-godzinne uprzedzenie na piśmie, z podaniem przyczyny swojej wizyty
- > doręczyć ci to powiadomienie pocztą lub osobiście w godzinach od 8.00 do 20.00
- > złożyć wizytę jedynie w godzinach od 8.00 do 18.00 i nie w święta państwowe (chyba, że umówiliście się inaczej w ciągu ostatnich 7 dni)
- > nie pozostawać dłużej, niż to konieczne.

Powód musi być jednym z powodów przewidzianych prawem najmu. Na przykład, jeżeli wynajmujący sprzedaje, powodem wejścia może być wycena lub pokazanie lokalu potencjalnym nabywcom.

➔ Jeżeli powiadomienie zostanie wysłane zwykłą pocztą, musi ono założyć jeden dzień roboczy na doręczenie. Jeżeli powiadomienie zostanie wysłane pocztą poleconą, musi ono założyć dwa dni robocze na doręczenie.

Jeśli właściciel da odpowiednie powiadomienie, wówczas może wejść do lokalu z kimkolwiek innym, kto jest niezbędny przy tej wizycie, (jak agent nieruchomości, rzeczoznawca lub potencjalny nabywca), bez względu na to, czy się zgadzasz i czy będziesz w tym czasie w domu.

Jeśli nie otrzymałeś odpowiedniego powiadomienia, nie musisz wpuścić ani jego, ani potencjalnych nabywców.

➔ Jest przestępstwem, jeżeli wynajmujący lub agent wejdą do lokalu bez spełnienia wymagań, chyba, że mają uzasadnione wytłumaczenie. Więcej szczegółów na ten temat zawiera arkusz informacyjny **Skargi na wynajmujących i agentów nieruchomości**.

## Ogłaszanie

W ramach procesu pokazywania lokalu przez wynajmującego potencjalnemu nabywcy, agenci zazwyczaj chcą sfotografować wnętrze dla celów umieszczenia go na tablicy oraz reklamy internetowej.

Właściciel nie ma prawa wejścia do ciebie, by zrobić zdjęcia lokalu w celach reklamowych, a ty nie musisz umożliwić mu wejścia z tego powodu. Jeśli właściciel chce zrobić zdjęcia dla ogłoszenia

lokalu do sprzedaży, powinieneś spróbować

wynegocjować umowę dotyczącą tego, co będzie sfotografowane i jak te zdjęcia zostaną wykorzystane. Możesz domagać się, aby

fotograf przyszedł w towarzystwie właściciela

lub agenta nieruchomości. Więcej szczegółów na ten temat zawiera arkusz informacyjny **Prywatność**.

Jeśli się obawiasz, że zdjęcia narażą twoje mienie na ryzyko kradzieży, powinieneś usunąć wszelkie cenne przedmioty przed rozpoczęciem sesji zdjęciowej.

Jeśli obawiasz się, że zdjęcia naruszają twoją prywatność, ponieważ wyraźnie ukażą ciebie lub członka twojej rodziny, skontaktuj się z Federal Privacy Commissioner pod numerem ☎ 1300 363 992 o poradę.

## Negocjowanie umowy

Możesz być w stanie wynegocjować umowę z wynajmującym lub agentem dotyczącą tego, kiedy i jak często wejścia do wynajmowanego przez ciebie lokalu będą konieczne. W przypadku dojścia do porozumienia, powinieneś dostać to je piśmie i dopilnować, by zostało ono podpisane przez ciebie i wynajmującego lub agenta.

Umowa może zawierać warunki takie, jak:

- > Wynajmujący lub agent pokażą nieruchomość potencjalnemu nabywcy jedynie w dogodnym dla najemcy i z góry umówionym czasie
- > Nieruchomość będzie otwarta na inspekcję dla potencjalnych nabywców o umówionej godzinie co tydzień, aż do daty aukcji lub uzgodnionego terminu

ciąg dalszy na odwołanie...

- > Najemca będzie płacić niższy czynsz w ramach rekompensaty za niedogodność spowodowaną inspekcjami.

## Nieuzasadnione lub bezprawne wejście

Jeśli uważasz, że właściciel lub jego agent korzystają z prawa wejścia w nieuzasadniony sposób, możesz wystąpić do VCAT o nakaz ograniczenia zbliżania się do twojego domu celem zminimalizowania zakłócenia użytkownika wynajmowanego przez ciebie lokalu. Jeśli właściciel lub jego agent nie da ci wystarczającego uprzedzenia, lub zbliża się do

twojego domu zbyt często, może to zostać uznane za nieuzasadnione. Więcej szczegółów na ten temat zawiera arkusz informacyjny **Prywatność**.

Jeżeli wynajmujący narusza swój obowiązek podejmowania uzasadnionych kroków, by zapewnić ci „niezakłócone użytkowanie” wynajmowanego przez ciebie lokalu, możesz również żądać odszkodowania. Wynajmujący może naruszyć swój obowiązek, jeżeli on lub jego agent nie dadzą ci odpowiedniego uprzedzenia o odwiedzinach, lub gdy korzystają z prawa wejścia w nieuzasadniony sposób. Możesz także żądać odszkodowania, jeśli twoje rzeczy zostaną skradzione lub uszkodzone w czasie inspekcji. Więcej szczegółów na ten temat zawiera arkusz informacyjny **Żądanie odszkodowania**.

Jeśli uważasz, że właściciel postępuje w sposób nieuzasadniony, musisz zebrać dowody dotyczące tego, co się dzieje. Na przykład, prowadzić dziennik jego poczyniń, jak np., ile razy pokazywana jest ludzom nieruchomość i jak długo pozostają w niej za każdym razem.

➔ Nie masz obowiązku podejmować żadnych specjalnych wysiłków lub wydatków (np. na zakup kwiatów lub zorganizowanie profesjonalnego sprzątnięcia), aby lokal wyglądał bardziej atrakcyjnie dla potencjalnych nabywców. Jeśli chce tego wynajmujący, to do niego należy zapewnienie tych rzeczy. Twoim obowiązkiem wynikającym z *Residential Tenancies Act 1997 (Ustawy o najmie lokali mieszkalnych z 1997 r.)* jest po prostu utrzymanie lokalu, w „rozsądnej czystości”.

## Wyprowadzenie się, kiedy wynajmujący sprzedaje

Tylko dlatego, że właściciel sprzedaje, nie oznacza, że musisz wyprowadzić się z domu. Twoja umowa najmu nadal pozostaje w mocy i musi dobiec końca w odpowiedni sposób.

Jeśli posiadasz umowę najmu na czas określony, nie można od ciebie wymagać, żebyś opuścił nieruchomość przed upływem ustalonego okresu. Jeżeli nieruchomość zostanie sprzedana, kiedy jeszcze tam mieszkasz, nowy właściciel nabywa nieruchomość wraz z twoim najmem i przejmuje prawa i obowiązki poprzedniego właściciela. Oznacza to, że istniejące zasady i warunki twojej umowy nadal

obowiązują (włącznie z wysokością czynszu, jaki płacisz, tym, jak i kiedy go płacisz, oraz terminem ważności umowy na czas określony).

Jeżeli wynajmujący chce, żebyś się wyprowadził, musi ci dać 60-dniowe Wypowiedzenie Najmu (Notice to Vacate), podając przyczynę, (tj., że nieruchomość jest w trakcie sprzedaży lub, że została sprzedana bez lokatora). Wynajmujący musi ci dać powiadomienie w terminie 14 dni od daty podpisania umowy sprzedaży, lub, jeśli umowa sprzedaży zawiera jakiegokolwiek specjalne warunki, Wypowiedzenie Najmu może zostać wręczone w ciągu 14 dni od spełnienia ostatniego warunku. Jeśli wynajmujesz na czas określony, wówczas ostatni dzień wypowiedzenia nie może wypaść przed upływem terminu ważności twojej umowy.

Jeśli nowy właściciel chce, żebyś się wyprowadził przed końcem terminu ważności twojej umowy, wówczas powinieneś spróbować wynegocjować umowę, która zrekompensuje ci tę niedogodność. Jeśli osiągniesz porozumienie, powinieneś dostać je na piśmie i dopilnować, by zostało ono podpisane przez ciebie i wynajmującego lub agenta.

➔ Jeśli masz umowę na czas określony i chcesz się wyprowadzić wcześniej, ponieważ nieruchomość jest w trakcie sprzedaży lub została sprzedana, możesz mieć okazję do zakończenia najmu wcześniej za „obopólnym porozumieniem”, (tj. umową) z wynajmującym. Uzyskaj to porozumienie w formie pisemnej, podpisane przez wynajmującego lub agenta, gdyż w przeciwnym razie możesz zostać obciążony kosztami zerwania umowy najmu. Więcej szczegółów na ten temat zawiera arkusz informacyjny **Przerwanie najmu**.

Jeśli kontynuujesz umowę najmu okresowo (z miesiąca na miesiąc), a otrzymasz 60-dniowe Wypowiedzenie Najmu, możesz się wyprowadzić przed upływem 60 dni. Musisz jednak dać wynajmującemu lub nowemu właścicielowi 14-dniowe Powiadomienie o Zamiarze Wyprowadzenia się. Więcej szczegółów na ten temat zawierają arkusze informacyjne **Wypowiedzenie najmu i Eksmisja**.

## Kaucje

Kiedy nieruchomość zostanie sprzedana, wówczas zarówno nowy, jak i poprzedni właściciel muszą powiadomić Residential Tenancies Bond Authority, że nieruchomość zmieniła właściciela. Twoja kaucja pozostaje nadal w Bond Authority do końca najmu, kiedy to nowy właściciel będzie mógł wystąpić z roszczeniem o nią, lub wyrazić zgodę na jej wypłacenie tobie. Więcej szczegółów na ten temat zawiera arkusz informacyjny **Kaucje**.

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