

Ένας οδηγός για ενοικιαστές κατοικιών



Απαλλοτρίωση ακινήτων στην ΝΝΟ

Η ΝΝΟ φιλοξενεί πολλές ευημερούσες κοινότητες σε μια σειρά πολυάνθρωπων πόλεων και ποικιλόμορφων περιφερειακών περιοχών. Έχουμε, επίσης, τον ταχύτερα αυξανόμενο πληθυσμό στην Αυστραλία, ο οποίος προβλέπεται να αυξηθεί σε πάνω από 10,6 εκατομμύρια άτομα μέχρι το 2041.

Επένδυση σε υποδομές

Ο αυξανόμενος πληθυσμός σημαίνει ότι χρειαζόμαστε περισσότερα σχολεία, νοσοκομεία, δρόμους και δημόσιες συγκοινωνίες, για να ανταποκριθούμε στις ανάγκες των τοπικών κοινοτήτων μας. Αυτός είναι ο λόγος για τον οποίο δισεκατομμύρια δολάρια επενδύονται σε υποδομές που παρέχουν στους ανθρώπους πρόσβαση σε ποιοτικές υπηρεσίες.

Όταν η κυβέρνηση αποφασίζει να κατασκευάσει ένα νέο έργο, όπως έναν νέο δρόμο ή νοσοκομείο, δίνει εντολή στην αρμόδια υπηρεσία να διερευνήσει την καλύτερη διαδρομή ή τοποθεσία.

Στην ΝΝΟ, κρατικοί φορείς και άλλοι οργανισμοί (όπως εταιρείες κοινής ωφέλειας) μπορούν να απαλλοτριώνουν ακίνητα για ένα δημόσιο σκοπό.

Οι διαδικασίες απαλλοτρίωσης και αποζημίωσης διέπονται από τον *Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991* [Νόμο Απαλλοτρίωσης Γης (Αποζημίωση με Δίκαιους Όρους)] 1991 (ο Νόμος).

Η απόφαση για το ποια ακίνητα πρέπει να απαλλοτριωθούν

Συνήθως, γίνεται διαβούλευση με την κοινότητα στο πλαίσιο της πραγματοποίησης ενός μεγάλου έργου.

Στην διαμόρφωση ενός προτιμώμενου σχεδίου, διαδρομής ή τοποθεσίας για το έργο, ο υπεύθυνος φορέας - η απαλλοτριώνουσα αρχή - μπορεί να προσδιορίσει ακίνητα που χρειάζεται να απαλλοτριωθούν για την υλοποίηση του έργου.

Εάν απαλλοτριώνεται μόνο ένα τμήμα του ακινήτου για το έργο, η απαλλοτριώνουσα αρχή θα παράσχει λεπτομέρειες για το τμήμα προς απαλλοτρίωση σε οποιονδήποτε έχει νόμιμο συμφέρον στο ακίνητο, όπως τον ιδιοκτήτη, τον εκμισθωτή, τον ενοικιαστή, τον υπενοικιαστή ή τον ενυπόθηκο δανειστή.

Αυτός ο οδηγός εξηγεί την διαδικασία απαλλοτρίωσης ακινήτων για ενοικιαστές που ζουν σε οικιστικά ακίνητα τα οποία απαλλοτριώνονται για δημόσιο σκοπό. Είναι σχεδιασμένος για να σας βοηθήσει να κατανοήσετε τι να περιμένετε κατά την διάρκεια της διαδικασίας και τι βοήθεια διατίθεται. Δεν αποσκοπεί να υποκαταστήσει τις συμβουλές νομικών ή εμπειρογνομόνων.

Ενοικιαστές και μισθώσεις

Όλα τα άτομα με συμφέρον σε ένα ακίνητο που απαλλοτριώνεται έχουν δικαιώματα βάσει του Νόμου. Αυτό περιλαμβάνει τον μισθωτή ή ενοικιαστή καθώς επίσης και τον ιδιοκτήτη του ακινήτου.

Η μίσθωση κατοικίας καθιερώνεται, γενικά, με το συμφωνητικό μίσθωσης (γνωστό επίσης ως μισθωτήριο), το οποίο είναι μία νομικά δεσμευτική γραπτή συμφωνία μεταξύ ενός ενοικιαστή και ενός ιδιοκτήτη ακινήτου.

Πληρωμές για διατροφή και στέγαση και ανεπίσημες ρυθμίσεις δεν θεωρούνται, συνήθως, μισθώσεις.

Μια καθιερωμένη διαδικασία για ενοικιαστές

Όταν ένα ακίνητο χρειάζεται να απαλλοτριωθεί, η απαλλοτριώουσα αρχή θα επικοινωνήσει πρώτα με τον ιδιοκτήτη του ακινήτου. Μόλις ενημερωθεί ο ιδιοκτήτης, θα γίνει επικοινωνία με τους ενοικιαστές.

Η απαλλοτριώουσα αρχή θα διορίσει μια εξειδικευμένη **ομάδα υποστήριξης για απαλλοτρίωση**. Η ομάδα θα οργανώσει μια συνάντηση με εσάς για να συζητήσει την διαδικασία απαλλοτρίωσης και μετεγκατάστασης με περισσότερες λεπτομέρειες.

Η ομάδα ενδέχεται να περιλαμβάνει:

- έναν **Διαχειριστή Απαλλοτρίωσης**, ο οποίος ξεκινά και διαχειρίζεται την διαδικασία απαλλοτρίωσης του ακινήτου που χρειάζεται για το έργο,
- έναν **Προσωπικό Διαχειριστή**, ο οποίος θα σας βοηθήσει και θα σας παράσχει υποστήριξη καθ' όλη την διαδικασία απαλλοτρίωσης και μετεγκατάστασης, και
- για ορισμένα έργα, έναν **Κοινοτικό Διαχειριστή Χώρου**, ο οποίος διαχειρίζεται τις σχέσεις μεταξύ της ομάδας έργου και της κοινότητας.

Η απαλλοτριώουσα αρχή παρέχει αυτή την υποστήριξη δωρεάν.

Εάν είναι δυνατόν, η απαλλοτριώουσα αρχή θα προσπαθήσει να σας επιτρέψει να μείνετε στο ακίνητο που νοικιάζετε μέχρι να λήξει το τρέχον μισθωτήριό σας, εκτός εάν επιλέξετε να φύγετε νωρίτερα.

Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις, τόσο οι δικές σας όσο και του ιδιοκτήτη, συνεχίζονται βάσει του συμφωνητικού μίσθωσης μέχρι να απαλλοτριωθεί το ακίνητο από την απαλλοτριώουσα αρχή. Αυτό συμπεριλαμβάνει την καταβολή ενοικίου εκ μέρους σας ως ενοικιαστή.

Όταν το ακίνητο έχει απαλλοτριωθεί από τον ιδιοκτήτη, όλες οι υπάρχουσες μισθώσεις μεταβιβάζονται στην απαλλοτριώουσα αρχή.

Ως ενοικιαστής, θα λάβετε εκ των προτέρων γραπτή ειδοποίηση της ημερομηνίας στην οποία χρειάζεται να εκκενώσετε τον χώρο.

Διασφαλίστε ότι έχετε ένα ενημερωμένο και έγκυρο αντίγραφο του τρέχοντος συμφωνητικού μίσθωσης κατοικίας.

Υποστήριξη μετεγκατάστασης

Εάν έχετε Προσωπικό Διαχειριστή, θα μπορέσει να σας προσφέρει υποστήριξη μετεγκατάστασης που ταιριάζει στις περιστάσεις σας. Αυτή ενδέχεται να περιλαμβάνει συμβουλές και παραπομπές για να σας βοηθήσει να μετακομίσετε.

Λήψη της υποστήριξης που χρειάζεστε

Ορισμένες φορές, η διαδικασία απαλλοτρίωσης ακινήτων μπορεί να είναι περίπλοκη και πιεστική.

Για να σας υποστηρίξει καλύτερα, η Κυβέρνηση της NNO παρέχει δωρεάν και εμπιστευτική ψυχική και συναισθηματική υποστήριξη μέσω της Γραμμής Υποστήριξης Απαλλοτρίωσης Ακινήτων. Αυτή η υπηρεσία είναι διαθέσιμη σε όλους τους ιδιοκτήτες ακινήτων, τις οικογένειές τους, τους ενοικιαστές, τους ιδιοκτήτες εμπορικών ακινήτων και επιχειρήσεων και τους υπαλλήλους που επηρεάζονται από την απαλλοτρίωση ακινήτων. Οι συνεδρίες συμβουλευτικής είναι αυστηρά εμπιστευτικές και παρέχονται από διαπιστευμένους ψυχολόγους και κοινωνικούς λειτουργούς ανεξάρτητα από την ομάδα έργου ή την απαλλοτριώνουσα αρχή.

Δεν χρειάζεστε παραπομπή για να επωφεληθείτε από την Γραμμή Υποστήριξης Απαλλοτρίωσης Ακινήτων. Απλώς, καλέστε το 1300 089 551 και μιλήστε με ένα μέλος της ομάδας 24 ώρες την ημέρα, 7 ημέρες την εβδομάδα.

Για να μάθετε περισσότερα για το τι προσφέρει η υπηρεσία και πώς μπορείτε να κλείσετε ραντεβού, καλέστε το 1300 029 146 ή επισκεφθείτε την διεύθυνση nsw.gov.au/property-acquisition για να κατεβάσετε ένα αντίγραφο του ενημερωτικού φυλλαδίου της Γραμμής Υποστήριξης Απαλλοτρίωσης Ακινήτων.



Μπορείτε να επικοινωνήσετε με την ομάδα υποστήριξης για απαλλοτρίωση οποιαδήποτε στιγμή καθ' όλη την διαδικασία απαλλοτρίωσης.

Αποζημίωση και συμφωνία

Σε περιορισμένες περιπτώσεις, ενδέχεται να δικαιούστε αποζημίωση. Για παράδειγμα, εάν η περίοδος μίσθωσης συνεχίζεται για αρκετά χρόνια πέραν του χρονικού πλαισίου για κατοχή του κενού ακινήτου.

Σ' αυτές τις καταστάσεις, η απαλλοτριώνουσα αρχή θα εξηγήσει τους τύπους αποζημίωσης που ενδέχεται να δικαιούστε και που περιλαμβάνουν μειονέκτημα ως αποτέλεσμα μετεγκατάστασης και όχλησης.

Μειονέκτημα που προκύπτει από μετεγκατάσταση

Αποζημίωση για μειονέκτημα που προκύπτει από μετεγκατάσταση θα καταβληθεί μόνο όταν το ακίνητο που απαλλοτριώνεται είναι η κύρια κατοικία σας. Αυτό λαμβάνει υπόψη:

- το συμφέρον σας στο ακίνητο
- το χρονικό διάστημα που έχετε ζήσει στο ακίνητο και πόσος χρόνος απομένει στο συμφωνητικό μίσθωσης
- την ταλαιπωρία που πιθανώς θα προκύψει
- το χρονικό διάστημα μετά την απαλλοτρίωση του ακινήτου που μπορείτε να παραμείνετε σε αυτό.

Όχληση

Η αποζημίωση για όχληση ενδεχομένως περιλαμβάνει οποιαδήποτε ή όλα από τα ακόλουθα:

- εύλογες νομικές δαπάνες
- εύλογες δαπάνες μετεγκατάστασης, όπως γενικά τέλη μετακόμισης, τέλη ανακατεύθυνσης αλληλογραφίας, τέλη μεταβίβασης συμφωνητικού μίσθωσης, επανασυνδέσεις με εταιρείες κοινής ωφελείας και άλλες σχετικές επαγγελματικές υπηρεσίες
- σε ορισμένες περιπτώσεις, οποιοσδήποτε δαπάνες ως αποτέλεσμα της πρόωρης διακοπής του συμφωνητικού μίσθωσης.

Παρακαλείστε να μιλήσετε με την ομάδα υποστήριξης για απαλλοτρίωση για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την αποζημίωση.

Διαπραγμάτευση και συμφωνία

Εάν δικαιούστε αποζημίωση, ο **Διαχειριστής Απαλλοτρίωσης** θα οργανώσει μια συνάντηση για να προσπαθήσει να καταλήξει σε συμφωνία για την αποζημίωσή σας. Αυτό μπορεί να σημαίνει μια ή περισσότερες συναντήσεις, οι οποίες μπορεί να είναι ανεπίσημες και ενδέχεται να πραγματοποιηθούν προσωπικά ή στο τηλέφωνο. Μπορεί να πραγματοποιηθούν στο σπίτι σας ή σε άλλη τοποθεσία που σας βολεύει.

Για να υποστηρίξετε αυτή την διαδικασία, σας συνιστούμε να παράσχετε απόδειξη του τρέχοντος συμφωνητικού μίσθωσης και μια εκτίμηση των δαπανών μετεγκατάστασης και να τα προσκομίσετε στον Διαχειριστή Απαλλοτρίωσης. Αυτές οι πληροφορίες θα χρησιμοποιηθούν για την αξιολόγηση του δικαιώματός σας για αποζημίωση.

Όταν έχει επιτευχθεί συμφωνία

Όταν καταλήξετε σε συμφωνία, ο Διαχειριστής Απαλλοτρίωσης θα κανονίσει να σας δώσει μια **Πράξη Αποδέσμευσης και Αποζημίωσης**. Αυτό είναι ένα επίσημο έγγραφο που επιβεβαιώνει ότι η συμφωνηθείσα αποζημίωση είναι η μόνη αποζημίωση που θα καταβληθεί. Θα επιβεβαιωθεί, επίσης, το χρονικό πλαίσιο για την μετακόμιση.

Αναγκαστική απαλλοτρίωση

Η **αναγκαστική απαλλοτρίωση** συμβαίνει μόνο αφού όλες οι εύλογες προσπάθειες για διαπραγμάτευση δεν κατέληξαν στην ολοκλήρωση της απαλλοτρίωσης εντός του χρονικού πλαισίου του έργου.

Αναγκαστική απαλλοτρίωση είναι η διαδικασία που σημαίνει συνεργασία με τον Γενικό Εκτιμητή.

Για περισσότερες πληροφορίες για τον Γενικό Εκτιμητή, επισκεφθείτε την διεύθυνση valuergeneral.nsw.gov.au

Τα σχόλιά σας

Αφού μετεγκατασταθείτε, η απαλλοτριώνουσα αρχή θα σας προσκαλέσει να συμπληρώσετε ένα ερωτηματολόγιο έρευνας για να παράσχετε τα σχόλιά σας για την διαδικασία. Το ερωτηματολόγιο το διαχειρίζεται μια ανεξάρτητη ερευνητική εταιρεία εκ μέρους της Κυβέρνησης της ΝΝΟ. Είναι εμπιστευτικό και ανώνυμο.

Οι προτάσεις σας θα συμβάλουν στην συνεχή βελτίωση της διαδικασίας απαλλοτρίωσης.



Αυτό το έγγραφο διατίθεται σε άλλες γλώσσες στην διεύθυνση nsw.gov.au/property-acquisition/publications. Μπορείτε, επίσης, να επικοινωνήσετε με την Υπηρεσία Μετάφρασης και Διερμηνείας στο 131 450 και να ζητήσετε το Κέντρο Απαλλοτρίωσης Ακινήτων.

nsw.gov.au/property-acquisition

Ιούλιος 2022