



SUBURBAN
RAIL LOOP
EAST

ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ 2022

Διαδικασία απαλλοτρίωσης και αποζημίωσης

Πληροφορίες για ιδιοκτήτες και ενοικιαστές

Ο Προαστιακός Σιδηρόδρομος Suburban Rail Loop (SRL) μήκους 90 χιλιομέτρων θα συνδέει κάθε μεγάλη σιδηροδρομική γραμμή από τη γραμμή Frankston έως τη γραμμή Werribee, μέσω του αεροδρομίου της Μελβούρνης, συνδέοντας καλύτερα τους κατοίκους της Βικτώριας με θέσεις εργασίας, λιανικό εμπόριο, εκπαίδευση, υπηρεσίες υγείας και μεταξύ τους.

Η Αρχή Προαστιακού Σιδηροδρόμου Suburban Rail Loop (SRLA) ηγείται του σχεδιασμού και της υλοποίησης του SRL για την Κυβέρνηση της Βικτώριας.

Ο SRL θα παραδοθεί σταδιακά σε αρκετές δεκαετίες. Ο SRL East θα είναι μια δίδυμη σήραγγα με νέους υπόγειους σταθμούς που θα κατασκευαστούν στο Cheltenham, Clayton, Monash, Glen Waverley, Burwood και Box Hill και αμαξοστάσιο στο Heatherton.

Οι τεχνικές και σχεδιαστικές εργασίες, συμπεριλαμβανομένων των γεωτεχνικών ερευνών, βοήθησαν στον εντοπισμό συγκεκριμένων απαιτήσεων γης και ακινήτων για τον SRL East.

Η κλίμακα και η πολυπλοκότητα του SRL σημαίνει ότι θα υπάρξουν ορισμένες αναπόφευκτες επιπτώσεις στη γη, συμπεριλαμβανομένων σε ιδιωτικά ακίνητα, για την κατασκευή του έργου.

Γνωρίζουμε ότι για άτομα των οποίων τα ακίνητα επηρεάζονται από το έργο, μπορεί να είναι μια πολύ μεγάλη πρόκληση και δύσκολη περίοδος. Η SRLA συνεχίζει να συνεργάζεται με ιδιοκτήτες γης και ενοικιαστές με ακίνητα που θα απαιτηθούν για τον SRL East για να λάβουν στήριξη και ενημέρωση σε όλη τη διαδικασία.

Αυτό το φυλλάδιο περιλαμβάνει πληροφορίες σχετικά με τη διαδικασία απαλλοτρίωσης και αποζημίωσης και απαντήσεις σε ορισμένες συνηθισμένες ερωτήσεις.

Κύρια νομοθεσία

Η υποχρεωτική απαλλοτρίωση θα γίνει σύμφωνα με το *Νόμο Απόκτησης και Αποζημίωσης Γης 1986*.

Η υποχρεωτική απαλλοτρίωση μπορεί συνήθως να γίνει μόνο όταν έχει δεσμευτεί η γη για δημόσιο σκοπό στο σχετικό Χωροταξικό Σχέδιο, γνωστό και ως Κανονισμός Δημόσιας Απαλλοτρίωσης (Public Acquisition Overlay - PAO), ή η περιοχή του έργου έχει οριστεί σύμφωνα με το *Νόμο Διευκόλυνσης Μεγάλων Έργων Μεταφορών 2009*. Η περιοχή του έργου για τον SRL East ορίστηκε στις 16 Σεπτεμβρίου 2022, επιτρέποντας στην SRLA να κάνει χρήση αρμοδιοτήτων υλοποίησης έργου, συμπεριλαμβανομένης της απαλλοτρίωσης.

Ο Νόμος Απόκτησης και Αποζημίωσης Γης διασφαλίζει ότι οι ιδιοκτήτες ακινήτων αποζημιώνονται πλήρως και δίκαια για την αγοραία αξία της γης τους.

Οι πλήρεις εκδόσεις αυτών των Νόμων διατίθενται στο legislation.vic.gov.au

Κύρια βήματα στη διαδικασία υποχρεωτικής απαλλοτρίωσης

Αν είστε ιδιοκτήτης γης ή διαμένετε σε γη που πρέπει να απαλλοτριωθεί υποχρεωτικά για το έργο SRL East, η διαδικασία γενικά προχωρά στα στάδια που περιγράφονται παρακάτω.



1. Αρχική επαφή

Η SRLA έχει γράψει σε επηρεαζόμενους ιδιοκτήτες γης και ενοικιαστές, ενημερώνοντας τους ότι τα ακίνητά τους απαιτούνται για τον SRL East. Συνεργαζόμαστε με ιδιοκτήτες γης και ενοικιαστές από το 2020, παρέχοντας ενημερώσεις και πληροφορίες για τα επόμενα βήματα.

2. Θα λάβετε Ειδοποίηση Πρόθεσης Απαλλοτρίωσης

Τώρα που έχουν τεθεί σε εφαρμογή οι νομικές εγκρίσεις και ο καθορισμός της περιοχής του έργου, η SRLA θα λάβει μέτρα για την έναρξη της υποχρεωτικής απαλλοτρίωσης. Αυτό θα συμβεί με σταδιακή προσέγγιση ανάλογα με το πότε απαιτούνται τα ακίνητα.

Αν απαιτείται το ακίνητό σας, η SRLA θα εκδώσει μια Ειδοποίηση Πρόθεσης Απαλλοτρίωσης για να σας ενημερώσει επίσημα ότι η SRLA σκοπεύει να απαλλοτριώσει υποχρεωτικά ένα μέρος ή το ολόκληρο το ακίνητό σας. Η SRLA σκοπεύει να εκδώσει Ειδοποιήσεις Απαλλοτρίωσης καθ' όλη τη διάρκεια του 2023.

Αφού ξεκινήσει η επίσημη διαδικασία απαλλοτρίωσης, οι σχετικοί ιδιοκτήτες γης και ενοικιαστές θα στηριχθούν μέσω της διαδικασίας από έναν Υπεύθυνο Υπόθεσης. Σε αυτό το στάδιο μπορείτε να ζητήσετε τις δικές σας επαγγελματικές συμβουλές, όπως νομικές συμβουλές ή συμβουλές εκτίμησης αξίας ακινήτου, προκειμένου να ξεκινήσετε τις διαπραγματεύσεις με την SRLA.

Η SRLA θα αποζημιώσει τις εύλογες δαπάνες επαγγελματιών συμβούλων, όπως για δικό σας δικηγόρο ή εκτιμητή. Για να βεβαιωθείτε ότι η SRLA

συμφωνεί ότι αυτές οι αμοιβές είναι λογικές, μπορείτε να κανονίσετε ώστε οι σύμβουλοί σας να υποβάλλουν προτάσεις για την αμοιβή τους στην SRLA πριν αναλάβουν εργασία για εσάς.

Αν θέλετε μπορείτε να αποφασίσετε να πωλήσετε το ακίνητό σας στην SRLA αυτήν την περίοδο, αντί να περιμένετε το επόμενο βήμα στην επίσημη διαδικασία απαλλοτρίωσης. Η τιμή για το ακίνητό σας μπορεί να περιλαμβάνει την αγοραία αξία της γης, την επιστροφή των εύλογων επαγγελματικών δαπανών σας, την αντικατάσταση ακινήτου και τις δαπάνες μετεγκατάστασης.

Αν επιτευχθεί συμφωνία σε αυτό το σημείο, μπορεί να μην χρειαστεί να προχωρήσετε στο επόμενο στάδιο.

3. Μπορεί να λάβετε Ειδοποίηση Απαλλοτρίωσης

Διαφορετικά, θα προχωρήσουμε στο επόμενο στάδιο που σας εκδίδεται Ειδοποίηση Απαλλοτρίωσης μετά από ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα.

Η Ειδοποίηση Απαλλοτρίωσης προστατεύει τα δικαιώματά σας να λάβετε αποζημίωση ενώ επιτρέπει στη SRLA να πάρει την κατοχή της γης εντός ορισμένου χρονικού πλαισίου (μερικές φορές πριν ολοκληρωθούν οι διαπραγματεύσεις και η αποζημίωση).

Υπό αυτές τις συνθήκες, θα λάβετε μια Ειδοποίηση Απαλλοτρίωσης, η οποία θα δημοσιευθεί επίσης στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης της Βικτώριας. Η Ειδοποίηση Απαλλοτρίωσης επισημοποιεί την απαλλοτρίωση, που σημαίνει ότι δεν είστε πλέον ο νόμιμος ιδιοκτήτης της γης.

Η SRLA μπορεί να λάβει την κατοχή της γης μόνο μετά τη λήξη συγκεκριμένων χρονοδιαγραμμάτων όπως ορίζονται στη νομοθεσία. Αυτά τα χρονοδιαγράμματα μπορεί να διαφέρουν ανάλογα με το αν ένα ακίνητο είναι κενό ή αν είναι κύριος τόπος κατοικίας ή επιχείρησης.

Η SRLA θα συνεργαστεί μαζί σας για να συμφωνήσει την ημερομηνία που θα χρειαστεί να εκκενώσετε το ακίνητό σας. Αν η γη είναι ο κύριος τόπος κατοικίας ή επιχείρησης, η SRLA δεν θα έχει στην κατοχή της τη γη για τουλάχιστον τρεις μήνες μετά την έκδοση Ειδοποίησης Απαλλοτρίωσης σύμφωνα με το *Νόμο Απόκτησης και Αποζημίωσης Γης 1986*.

Η SRLA θα παρέχει πάντα στους σχετικούς ιδιοκτήτες γης και ενοικιαστές όσο το δυνατόν περισσότερη ειδοποίηση για την ημερομηνία που θα απαιτηθεί η γη για το έργο.

4. Αποζημίωση

Αν η SRLA χρειάζεται να απαλλοτριώσει ολόκληρο ή μέρος της γης σας, θα αποζημιωθείτε πλήρως σύμφωνα με το *Νόμο Απόκτησης και Αποζημίωσης Γης 1986*.

Αυτό σημαίνει ότι:

- Η αποζημίωση θα εκτιμηθεί με βάση την αγοραία αξία (με βάση την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση της γης) της γης που απαλλοτριώνεται, συν τυχόν πρόσθετα ποσά και δικαιώματα που ενδέχεται να ισχύουν στις ιδιαίτερες περιστάσεις σας, όπως τέλη χαρτοσήμου και συμβολαιογραφικές δαπάνες για την αγορά αντικατάστασης ακινήτου παρόμοιας αξίας.
 - Η αγοραία αξία εκτιμάται από ανεξάρτητο εκτιμητή ακινήτων που διορίζεται από το Γενικό Εκτιμητή της Βικτώριας. Η εκτίμηση λαμβάνει υπόψη την ανεπηρέαστη αξία της γης (δηλαδή την αξία της γης χωρίς την κατασκευή του SRL East). Απαιτείται ότι η υποβολή προσφοράς αποζημίωσης γης από την SRLA να γίνει εντός 14 ημερών από τη δημοσίευση της Ειδοποίησης Απαλλοτρίωσης.
 - Αν θέλετε μπορεί να συμβουλευθείτε δικηγόρο, εκτιμητή ή/και άλλους επαγγελματίες συμβούλους σχετικά με τα δικαιώματά σας σε σχέση με την πρόθεση της SRLA να απαλλοτριώσει τη γη και να σας βοηθήσουν στη διαδικασία της απαλλοτρίωσης. Δικαιούστε να αποζημιωθείτε για επαγγελματικές δαπάνες που προκύπτουν απαραίτητα ως αποτέλεσμα της διαδικασίας απαλλοτρίωσης.
- αφού η SRLA έχει εκδώσει επίσημη Ειδοποίηση Πρόθεσης Απαλλοτρίωσης. Η SRLA θα αξιολογήσει το δικαίωμα αποζημίωσης για επαγγελματικές δαπάνες κατά την παραλαβή της αξίωσης. Η SRLA δεν θα πληρώνει απευθείας τιμολόγια από επαγγελματίες συμβούλους. Τυχόν δαπάνες που έγιναν πριν την έκδοση επίσημης Ειδοποίησης Πρόθεσης Απαλλοτρίωσης από την SRLA γενικά δεν θα ληφθούν υπόψη για την επιστροφή χρημάτων.
- Ανάλογα τις ατομικές σας περιστάσεις, μπορεί να καταβληθεί πρόσθετη αποζημίωση για μη οικονομική ζημία, γνωστή ως αποζημίωση ψυχικής οδύνης [solatium]. Το solatium εκτιμάται ως ποσό σε δολάρια και έχει ως ανώτατο όριο το 10 τοις εκατό της αγοραίας αξίας της γης και καταβάλλεται για να αντισταθμίσει την μη οικονομική ζημία που προκλήθηκε από την απαλλοτρίωση. Αυτό αξιολογείται κατά περίπτωση. Ο *Νόμος Απόκτησης και Αποζημίωσης Γης 1986* περιγράφει τι πρέπει να θεωρείται σχετικό με τις περιστάσεις σας και αυτό μπορεί να περιλαμβάνει το χρονικό διάστημα που έχετε κατοχή της γης και την ταλαιπωρία που ενδέχεται να υποστείτε.
 - Αν λειτουργείτε μια επιχείρηση στη γη σας, ενδέχεται να καταβληθεί αποζημίωση για οικονομική ζημία που υπέστη η επιχείρηση ως αποτέλεσμα της απαλλοτρίωσης. Αν θέλετε μπορείτε να το συζητήσετε με την SRLA στο αρχικό στάδιο.

Έγκαιρη επιλογή συμμετοχής

Θέλουμε να παρέχουμε τη μέγιστη ευελιξία για τους επηρεαζόμενους ιδιοκτήτες γης και ενοικιαστές και θα παρέχουμε μια έγκαιρη επιλογή συμμετοχής σε κάθε άτομο που θα ήθελε να ξεκινήσει η διαδικασία υποχρεωτικής απαλλοτρίωσης πριν την έκδοση Ειδοποίησης Πρόθεσης Απαλλοτρίωσης από την SRLA.

Στο πλαίσιο αυτής της πρωτοβουλίας, οι ιδιοκτήτες γης και οι ιδιοκτήτες επιχειρήσεων έχουν τη δυνατότητα να ξεκινήσουν τη διαδικασία απαλλοτρίωσης από τώρα, όταν ταιριάζει καλύτερα στις ατομικές τους περιστάσεις.

Αν αυτό είναι κάτι που θα σας ενδιέφερε, επικοινωνήστε μαζί μας στο 1800 105 105 για να το συζητήσουμε περαιτέρω.

Πληρωμή

Μόλις λάβετε μια προσφορά αποζημίωσης, μπορείτε να ζητήσετε γραπτώς από την SRLA να καταβάλει προκαταβολή της προσφοράς ανά πάσα στιγμή.

Αν είστε επιλέξιμοι, η προκαταβολή θα γίνει εντός 30 ημερών από την παραλαβή του αιτήματος και δεν θα επηρεάσει το δικαίωμά σας να συνεχίσετε τη διαπραγμάτευση για οριστική διευθέτηση.

Αφού επιτευχθεί συμφωνία για το ποσό της πληρωτέας αποζημίωσης, το υπόλοιπο της αποζημίωσης πρέπει να καταβληθεί εντός 30 ημερών από τη συμφωνία.

Απαντήσεις στις ερωτήσεις σας

Πώς θα το γνωρίζω σίγουρα ότι θα το ακίνητό μου θα απαλλοτριωθεί υποχρεωτικά;

Η SRLA έχει στείλει επιστολή στους επηρεαζόμενους ιδιοκτήτες γης και ενοικιαστές, ενημερώνοντας ότι τα ακίνητά τους απαιτούνται για τον SRL East. Ξεκινήσαμε αυτή τη δέσμευση πολύ πριν ξεκινήσει η επίσημη διαδικασία απαλλοτρίωσης, επειδή η SRLA ήθελε να παρέχει πολλές ειδοποιήσεις και να ενημερώνει τους επηρεαζόμενους ιδιοκτήτες ακινήτων καθώς προχωρούσε ο σχεδιασμός και οι χωροταξικές απαιτήσεις του έργου.

Τώρα που έχουμε λάβει σχετικές εγκρίσεις, η SRLA θα λάβει μέτρα για την έναρξη της υποχρεωτικής απαλλοτρίωσης για τους σκοπούς του SRL East. Αυτό θα συμβεί σταδιακά ανάλογα με το πότε απαιτούνται ακίνητα.

Σκοπεύουμε να κοινοποιήσουμε επίσημες Ειδοποιήσεις Πρόθεσης Απαλλοτρίωσης καθ' όλη τη διάρκεια του 2023. Ταυτόχρονα, θα επιβεβαιώσουμε την ακριβή ημερομηνία που απαιτείται ένα ακίνητο και θα αναθέσουμε σε υπεύθυνο υπόθεσης να συνεργαστεί με ιδιοκτήτες γης μέσω της διαδικασίας απαλλοτρίωσης.

Υπάρχουν διαφορετικοί τύποι απαλλοτρίωσης ακινήτων;

Η SRL East περιλαμβάνει επιφανειακές κατασκευές, σήραγγες και μετεγκατάσταση υπηρεσιών κοινής ωφελείας και θα υπάρχουν διαφορετικοί τύποι απαλλοτρίωσης.

Η απαλλοτρίωση ακινήτου μπορεί να είναι πλήρης ή μερική που σημαίνει ότι μπορεί να απαιτείται ολόκληρο ή μέρος ενός ακινήτου.

Απαλλοτρίωση ακινήτου (σε επίπεδο επιφάνειας):
Ακίνητα που απαιτούνται για επιφανειακή (υπέργεια) κατασκευή (είτε ολόκληρο είτε μέρος ενός ακινήτου).

Απαλλοτρίωση υπόγειων επιπέδων:

Γη κάτω από την επιφάνεια, όπου οι σήραγγες περνούν κάτω από τα ακίνητα. Σε αυτόν τον τύπο απαλλοτρίωσης δεν απαιτείται το ακίνητο σε επίπεδο επιφάνειας.

Απόκτηση δικαιώματος διέλευσης:

Στις περιπτώσεις όπου υπηρεσίες κοινής ωφελείας (όπως αποχέτευση ή γραμμές ηλεκτρικού ρεύματος) μεταφέρονται ως αποτέλεσμα του έργου, η SRLA θα χρειαστεί να έχει δικαίωμα διέλευσης στη συγκεκριμένη γη. Η κυριότητα της γης δεν αλλάζει, αλλά αποκτάται συμφέρον στη γη για την προστασία της υπηρεσίας πάνω ή κάτω από το ακίνητο.

Πώς εκτιμάται η αξία του ακινήτου μου;

Η αποζημίωση βασίζεται στην αγοραία αξία του ακινήτου σας κατά την ημερομηνία απαλλοτρίωσης. Βασίζεται στην ανεπηρέαστη αξία της γης (δηλαδή την αξία χωρίς να την κατασκευή του SRL East). Η εκτίμηση της αγοραίας αξίας λαμβάνει υπόψη την αξία των υφιστάμενων βελτιώσεων και ανακαινίσεων στο ακίνητό σας.

Πώς μπορώ να είμαι σίγουρος ότι θα πάρω μια δίκαιη τιμή;

Η SRLA θα αποζημιώσει τις εύλογες δαπάνες αν προσλάβετε δικό σας νομικό σύμβουλο και οποιονδήποτε άλλο σχετικό επαγγελματία σύμβουλο, όπως δικό σας εκτιμητή. Αυτές οι ανεξάρτητες συμβουλές θα σας βοηθήσουν να κατανοήσετε και να ανταποκριθείτε στην προσφορά αποζημίωσης της SRLA.

Για να βεβαιωθείτε ότι η SRLA συμφωνεί ότι αυτές οι αμοιβές είναι λογικές, μπορείτε να θέλετε να κανονίσετε ώστε οι σύμβουλοί σας να υποβάλλουν προτάσεις για την αμοιβή τους στην SRLA πριν αναλάβουν εργασία για εσάς.

Σε ποιο στάδιο πρέπει να ζητήσω ανεξάρτητες συμβουλές αν επιλέξω να το κάνω;

Τώρα που έχουμε λάβει σχετικές εγκρίσεις, η SRLA θα λάβει μέτρα για την έναρξη της υποχρεωτικής απαλλοτρίωσης για τους σκοπούς του SRL East. Αυτό θα συμβεί σταδιακά ανάλογα με το πότε απαιτούνται ακίνητα.

Σκοπεύουμε να κοινοποιήσουμε επίσημες Ειδοποιήσεις Πρόθεσης Απαλλοτρίωσης καθ' όλη τη διάρκεια του 2023.

Αυτή η Ειδοποίηση σας παρέχει χρόνο για να εξετάσετε τις επιλογές σας. Σε αυτό το στάδιο μετά την έναρξη της επίσημης διαδικασίας απαλλοτρίωσης, η SRLA θα αποζημιώσει τις εύλογες δαπάνες αν προσλάβετε δικό σας νομικό σύμβουλο και οποιονδήποτε άλλο σχετικό επαγγελματία σύμβουλο, όπως δικό σας εκτιμητή.

Ενώ οι ιδιοκτήτες γης και οι ενοικιαστές μπορούν να επιλέξουν να ζητήσουν νομικές συμβουλές οποτεδήποτε πριν την έναρξη της επίσημης διαδικασίας απαλλοτρίωσης, τυχόν αμοιβές που προκύπτουν πριν την έκδοση Ειδοποίησης Πρόθεσης Απαλλοτρίωσης γενικά δεν θα ληφθούν υπόψη για επιστροφή χρημάτων.

Μπορώ να επιλέξω να μην πωλήσω το ακίνητό μου;

Αν το ακίνητό σας έχει αναγνωριστεί ότι απαιτείται για την υλοποίηση του SRL East, θα απαλλοτριωθεί υποχρεωτικά. Αυτό δεν είναι προαιρετικό ή διαδικασία διακριτικής ευχέρειας.

Αφού ξεκινήσει η διαδικασία απαλλοτρίωσης, πόσος χρόνος χρειάζεται;

Τα ελάχιστα χρονικά πλαίσια καθορίζονται στο *Νόμο Απόκτησης και Αποζημίωσης Γης 1986* και εξαρτώνται από τον τύπο του ακινήτου καθώς και από τα χρονοδιαγράμματα των σταδίων της κατασκευής του SRL East.

Σας ενθαρρύνουμε να συζητήσετε τις ατομικές σας περιστάσεις με την SRLA και θα προσπαθήσουμε να συνεργαστούμε μαζί σας να δημιουργήσουμε ένα αμοιβαία βολικό χρονοδιάγραμμα.

Απαντήσεις στις ερωτήσεις σας

Πότε θα λάβω προσφορά αποζημίωσης;

Η SRLA θα λάβει ανεξάρτητες συμβουλές εκτίμησης αξίας ακινήτων που θα επιτρέπουν την προετοιμασία και την υποβολή προσφορών αποζημίωσης εντός 14 ημερών από τη δημοσίευση των Ειδοποιήσεων Απαλλοτρίωσης.

Πρέπει να αποδεχτώ την προσφορά αποζημίωσης;

Ως ιδιοκτήτης, μπορείτε να λάβετε τις δικές σας συμβουλές εκτίμησης αξίας ακινήτου για να αποφασίσετε αν θα αποδεχτείτε την προσφορά. Η SRLA θα αποζημιώσει την εύλογη δαπάνη αυτών των συμβουλών.

Τι συμβαίνει αν δεν μπορούμε να συμφωνήσουμε στο ποσό της αποζημίωσης;

Θα καταβληθούν όλες οι προσπάθειες για την επίτευξη συμφωνίας μέσω διαπραγματεύσεων. Αν δεν μπορεί να επιτευχθεί συμφωνία, το ζήτημα μπορεί να παραπεμφθεί (είτε από εσάς είτε από την SRLA) στο Αστικό και Διοικητικό Δικαστήριο της Βικτώριας ή στο αρμόδιο Δικαστήριο για επίλυση.

Θα ήθελα να πωλήσω το ακίνητό μου. Μπορεί η SRLA να αγοράσει το ακίνητό μου τώρα;

Θέλουμε να παρέχουμε τη μέγιστη ευελιξία για επηρεαζόμενους ιδιοκτήτες γης και ενοικιαστές και θα παρέχουμε μια έγκαιρη επιλογή συμμετοχής σε κάθε άτομο που θα ήθελε να ξεκινήσει τη διαδικασία υποχρεωτικής απαλλοτρίωσης πριν την έκδοση Ειδοποίησης Πρόθεσης Απαλλοτρίωσης.

Στο πλαίσιο αυτής της πρωτοβουλίας, οι ιδιοκτήτες γης και οι ιδιοκτήτες επιχειρήσεων έχουν τη δυνατότητα να ξεκινήσουν τη διαδικασία απαλλοτρίωσης οποιαδήποτε στιγμή από τώρα, όταν ταιριάζει καλύτερα στις ατομικές περιστάσεις σας. Αν αυτό είναι κάτι που θα σας ενδιαφέρει, επικοινωνήστε μαζί μας στο 1800 105 105 για περαιτέρω συζήτηση.

Πότε θα χρειαστεί να εκκενώσω το ακίνητό μου;

Θα απαιτηθούν διαφορετικά ακίνητα σε διαφορετικές χρονικές περιόδους, ανάλογα το στάδιο των έργων κατασκευής.

Οι επηρεαζόμενοι ιδιοκτήτες γης, ενοικιαστές και επιχειρήσεις θα αποζημιωθούν δίκαια και θα τους παρασχεθεί εύλογο χρονικό διάστημα για να εκκενώσουν το ακίνητο. Τα πρώτα ακίνητα που απαιτούνται για τον SRL East δεν θα χρειαστεί να εκκενωθούν τουλάχιστον μέχρι τα μέσα του 2023, με τα περισσότερα να μην απαιτούνται μέχρι το 2024 ή το 2025.

Η SRLA σκοπεύει να εκδώσει Ειδοποιήσεις Πρόθεσης Απαλλοτρίωσης καθ' όλη τη διάρκεια του 2023. Προς το παρόν, θα επιβεβαιώσουμε την ακριβή ημερομηνία που απαιτείται η ιδιοκτησία σας και θα αναθέσουμε σε έναν υπεύθυνο υπόθεσης να συνεργαστεί μαζί σας κατά τη διαδικασία απαλλοτρίωσης.

Στις περιπτώσεις που η γη είναι ο κύριος τόπος επιχείρησης ή κατοικίας, η SRLA δεν θα επιδιώξει να πάρει την κατοχή της γης τουλάχιστον τρεις μήνες μετά τη δημοσίευση της Ειδοποίησης Απαλλοτρίωσης. Αυτό το χρονικό πλαίσιο ορίζεται στη σχετική νομοθεσία. Η SRLA θα συνεργαστεί μαζί σας ενώ μετακομίζετε σε άλλο ακίνητο.

Αν η γη είναι ο κύριος τόπος επιχείρησης ή κατοικίας, θα δικαιούστε μια περίοδο χωρίς μίσθωμα τουλάχιστον τριών μηνών μετά τη δημοσίευση της Ειδοποίησης Απαλλοτρίωσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως της Βικτώριας (που είναι το χρονικό σημείο που μεταβιβάζεται η ιδιοκτησία του ακινήτου την SRLA).

Έχω σχέδια για ανακαίνιση/ ανακατασκευή - θα πρέπει να προχωρήσω;

Η αποζημίωση βασίζεται στην αγοραία αξία του ακινήτου σας κατά την περίοδο της απαλλοτρίωσης και βασίζεται στην υψηλότερη και βέλτιστη χρήση της γης και αναγνωρίζει βελτιώσεις και ανακαινίσεις που προσθέτουν αξία στο ακίνητο. Αναγνωρίζει επίσης την αξία ενός καλοδιατηρημένου ακινήτου.

Μέχρι να ξεκινήσει η επίσημη διαδικασία απαλλοτρίωσης, μπορείτε να προχωρήσετε με τα σχέδια σας. Αφού εκδοθεί επίσημη Ειδοποίηση Πρόθεσης Απαλλοτρίωσης, δεν μπορείτε να κάνετε μόνιμες βελτιώσεις στην ιδιοκτησία σας χωρίς να λάβετε πρώτα έγκριση από την SRLA. Επικοινωνήστε με την SRLA για να συζητήσετε τυχόν ανησυχίες που έχετε ή προτάσεις.

Είμαι ενοικιαστής κατοικίας - ποια είναι τα δικαιώματά μου;

Οι ενοικιαστές ενδέχεται να δικαιούνται αποζημίωση. Το ποσό που πιθανό να καταβληθεί, αν ισχύει, εξαρτάται από τη φύση της διαμονής σας. Για παράδειγμα, ένας μισθωτής με μακροχρόνια μίσθωση μπορεί να είναι σε θέση να επιδείξει σημαντικότερο αντίκτυπο από έναν ενοικιαστή με βραχυχρόνια μίσθωση.

Γενικά, η αποζημίωση μπορεί να περιλαμβάνει αμοιβές μετακόμισης και αμοιβές που προκύπτουν κατά την αλλαγή κατοικίας, όπως τέλη σύνδεσης υπηρεσιών κοινής ωφελείας.

Σας ενθαρρύνουμε να συζητήσετε τις περιστάσεις σας με την SRLA.



Απαντήσεις στις ερωτήσεις σας

Λειτουργώ μια επιχείρηση - ποια είναι τα δικαιώματά μου;

Κάθε επιχείρηση είναι μοναδική και έτσι η αποζημίωση για τις επιχειρήσεις καθορίζεται σε ατομική βάση.

Οι απώλειες επιχειρηματικής διαταραχής, δαπάνες μετακόμισης και δαπάνες όπως τέλη χαρτοσήμου και συμβολαιογραφικές δαπάνες για την αγορά ακινήτου αντικατάστασης μπορούν να πληρωθούν. Καθώς οι περιστάσεις ποικίλλουν, είναι σημαντικό να συζητήσετε τις επιλογές σας με την SRLA και τους νομικούς συμβούλους σας.

Πώς θα στηρίξει η SRLA την επιχείρησή μου;

Η SRLA θα συνεργαστεί απευθείας με επιχειρήσεις που επηρεάζονται από την απαλλοτρίωση για να κατανοήσει τις ατομικές τους περιστάσεις και πώς μπορούμε να τις στηρίξουμε καλύτερα. Κάθε επιχείρηση είναι μοναδική και επομένως η αποζημίωση για την επιχείρηση καθορίζεται σε ατομική βάση, συμπεριλαμβανομένης της στήριξης μετεγκατάστασης.

Σας ενθαρρύνουμε να συζητήσετε τις ατομικές περιστάσεις σας με την SRLA.

Θα χρειαστεί κάποιος να εισέλθει στην ιδιοκτησία μου πριν την έναρξη της απαλλοτρίωσης;

Για να παρασχεθεί στους ιδιοκτήτες γης μια προσφορά αποζημίωσης, ένας εκτιμητής θα πρέπει να επιθεωρήσει την ιδιοκτησία σας. Αν αυτό είναι απαραίτητο, θα ειδοποιηθείτε εκ των προτέρων και όπου είναι απαραίτητο, ενδέχεται να λάβετε μια Ειδοποίηση Εισόδου για να μπορέσει ο εξωτερικός συνεργάτης να εισέλθει στο ακίνητό σας.

Σε άλλες περιπτώσεις, όπως όταν απαιτείται μέρος του ακινήτου ή της γης σας, ένας αναγνωρισμένος τοπογράφος μπορεί να χρειαστεί να εισέλθει στη γη σας για να καθορίσει τα ακριβή τοπογραφικά όρια.

Έχω αγχωθεί μ' αυτή τη διαδικασία, υπάρχει διαθέσιμη στήριξη;

Η απαλλοτρίωση ακινήτων είναι ένα δύσκολο αλλά αναπόφευκτο μέρος έργων όπως ο SRL East. Η SRLA επικεντρώνεται στην παροχή πληροφοριών στους ιδιοκτήτες γης και στους ενοικιαστές όσο το δυνατόν νωρίτερα και στην στήριξή τους μέσω αυτής της διαδικασίας.

Εκτός από την αποζημίωση και τη στήριξη με τη μετεγκατάσταση, η SRLA προσφέρει επίσης μια δωρεάν και εμπιστευτική υπηρεσία επαγγελματικής συμβουλευτικής που λειτουργεί η New View Psychology.

Για να κλείσετε ραντεβού, καλέστε το 1300 830 687 και πείτε 'SRLA' ως τον κωδικό πελάτη του έργου.

Επικοινωνία μαζί μας

Αν έχετε οποιοδήποτε ερωτήσεις σχετικά με το έργο ή τη διαδικασία απαλλοτρίωσης και αποζημίωσης, επικοινωνήστε μαζί μας - δείτε λεπτομέρειες παρακάτω.

Περισσότερες πληροφορίες

Για να μάθετε περισσότερα πράγματα για το Suburban Rail Loop:

- 🏠 suburbanrailloop.vic.gov.au
- ✉ contact@srla.vic.gov.au
- ☎ 1800 105 105 (24 ώρες την ημέρα, 7 ημέρες την εβδομάδα)

Suburban Rail Loop Authority
PO Box 24214, Melbourne VIC 3001



Interpreter Service (03) 9209 0147

Σας υπενθυμίζουμε ότι αυτές οι πληροφορίες ίσχυαν κατά τον χρόνο της εκτύπωσης, ωστόσο μπορεί να συμβούν αλλαγές. Επισκεφθείτε το suburbanrailloop.vic.gov.au για τις τελευταίες ενημερώσεις.