

Kućni ljubimci

Zakon o stanarskom pravu iz 1997. (Residential Tenancies Act 1997), koji zacrtava prava i obveze stanodavaca i stanara, ništa ne govori o držanju kućnih ljubimaca na unajmljenom prostoru. Međutim, na mnogim ugovorima stoji klauzula 'bez kućnih ljubimaca' koja stanarima zabranjuje da drže kućne ljubimce. Ako imate kućnog ljubimca ili ga namjeravate imati, provjerite slaže li se vaš stanodavac s time, prije no što unajmite stambeni prostor.

Ako se stanodavac složi, potrudite se da u stambenom ugovoru (najmu) piše da vam je dozvoljeno držati kućnog ljubimca ili da je klauzula "bez kućnih ljubimaca" precrtana. Jednom kada stanodavac na to pristane, ne može više promijeniti mišljenje.

Čak i ukoliko se vaš stanodavac složi sa držanjem kućnih ljubimaca, problemi se svejedno mogu pojaviti.

Šteta i remećenje javnog reda i mira

Zakon o stanarskom pravu iz 1997. i vaš ugovor o najmu, spriječavaju vas u uništavanju unajmljenog prostora i remećenju javnog reda i mira. Remećenje javnog reda i mira može biti sve ono što vaše susjede spriječava u "tihom uživanju svog prostora", poput stalnog lajanja, neprijatnog mirisa, itd.

Ako vaši ljubimci remete javni red i mir ili uzrokuju štetu, stanodavac vam može uručiti Obavijest o kršenju zakonskih obveza (Breach of Duty Notice) koja nalaže da spriječite svoje ljubimce u remećenju javnog reda i mira ili uništavanja imovine. Ako problem ne riješite u roku od 14 dana, stanodavac se može obratiti Viktorijskom civilnom i administrativnom tribunalu (Victorian Civil and Administrative Tribunal) i zatražiti nalog o obveznom pridržavanju zakonskih obveza (Compliance Order), koji vas pravno prisiljava da se pridržavate uvjeta iz Obavijesti o kršenju zakonskih obveza ili platite kompenzaciju.

Da bi dobio nalog o obveznom pridržavanju zakonskih obveza od tribunala, stanodavac mora dokazati da vaš ljubimac uzrokuje štetu ili remeti javni red i mir. Imat ćete priliku otići na tribunal i braniti se od stanodavčevih optužbi.

Ako ne slijedite nalog tribunala, stanodavac vam može dati Obavijest o iseljenju u roku od 14 dana. To ne znači da se automatski morate iseliti. Ako vas stanodavac želi izbaciti, on će morati predati molbu tribunalu i dokazati da vaš ljubimac uzrokuje štetu i remeti javni red i mir. Možete otići na saslušanje pred tribunalom i iznijeti svoju stranu priče.

Stanodavac vam također može dati Obavijest o iseljenju u roku od 14 dana za kršenje vaših obveza, ako ste već prethodno dobili Obavijesti o kršenju zakonskih obveza za isti prijestup.

Ako vam stanodavac uruči bilo koje od ovih upozorenja, trebate kontaktirati Stanarsku udruhu (Tenants Union).

Ugrožavanje sigurnosti vaših susjeda

Ako vaš kućni ljubimac predstavlja opasnost za vaše susjede, stanodavac vam može momentalno dati Obavijest o iseljenju (Notice to Vacate). Ona se daje samo u ekstremnim situacijama, npr. ukoliko je vaš pas napao djecu vašeg susjeda

Ako primite Obavijest o momentalnom iseljenju, to ne znači da se morate iseliti. Ako vas stanodavac želi izbaciti, morat će se obratiti tribunalu i tamo dokazati da vaš kućni ljubimac zaista predstavlja opasnost. Ako primite Obavijest o momentalnom iseljenju trebate što prije za savjet kontaktirati Stanarsku udruhu.

Klauzula 'bez kućnih ljubimaca'

Priličan broj stanara drži kućne ljubimce čak i kada u njihovom stanarskom ugovoru postoji klauzula 'bez kućnih ljubimaca' ili zbog toga što im je teško pronaći stambeni prostor u kojem bi ih smjeli držati, ili pak zbog toga što su ih nabavili nakon useljenja. Vaša pravna pozicija u tom slučaju nije jasna.

Ako stanodavac ili agent utvrdi da imate kućnog ljubimca, može vas upozoriti da ćete biti iseljeni ukoliko se ne riješite svog kućnog ljubimca. To nije uvijek istina.

Stanarska udruha vjeruje da ne možete biti izbačeni, ukoliko vaš stanodavac nije u stanju dokazati da vaš kućni ljubimac zaista predstavlja problem, oštećuje imovinu ili ugrožava sigurnost vaših susjeda. Međutim, stanodavac vam može dati Obavijest o iseljenju samo zato što imate kućnog ljubimca. Mi vjerujemo da je takav dokument nevažeći.

Nastavak na idućoj strani...

Vaš stanodavac se može obratiti tribunalu zato što ste prekršili klauzulu 'bez kućnih ljubimaca'. Stanarska udruga vjeruje da vas tribunal ne može pravno izbaciti zbog kršenja te klauzule. Međutim, u nekim slučajevima, tribunal je naložio stanarima da svoje kućne ljubimce uklone sa unajmljivanog prostora.

Ako vam stanodavac uruči Obavijest o kršenju zakonskih obveza ili Obavijest o iseljenju zato što imate kućnog ljubimca, za savjet se obratite Stanarskoj udruzi.

Za dodatne informacije nazovite Savjetodavnu liniju Stanarske udruge (Tenants Union Advice Line) na ☎ (03) 9416 2577.