

Privatnost

Tiho uživanje

Zakon o stanarskom pravu iz 1997. (Residential Tenancies Act 1997) naglašava da imate pravo na 'tiho uživanje' vašeg unajmljenog prostora. Stanodavci i agenti imaju ograničeno pravo ulaza, ali moraju zadovoljiti određene uvjete. Ako to ne učine, ne morate ih pustiti u svoj dom.

Pravo ulaza

Ako vam je dana pravilna obavijest, stanodavac ili agent imaju pravo ulaza u stambeni prostor ako:

- > vam je uručena Obavijest o iseljenju (Notice to Vacate) ili Obavijest o namjeri iseljenja (Notice of Intention to Vacate) i istječe za manje od 14 dana, a on želi pokazati prostor potencijalnim stanarima
- > prostor je prodan ili se koristi kao sigurnost za najam i stanodavac ga želi pokazati potencijalnom kupcu ili iznajmljivaču.
- > moraju ući da bi, prema stambenom ugovoru (najmu), *Zakonu o stanarskom pravu iz 1997* ili drugom zakonu mogli izvršiti svoju dužnost
- > procjenjuju vrijednost prostora
- > Imaju osnovane sumnje da se niste pridržavali svog stanarskog ugovora ili *Zakona o stanarskom pravu iz 1997.*
- > Žele pregledati vaš stan (pod uvjetom da nisu proveli inspekciju u zadnjih 6 mjeseci i nije isteklo manje od 3 mjeseca od početka vašeg najma)

Ako vaš stanodavac ili agent želi ući u vaš dom, on vam mora:

- > dati najmanje 24-satno pismeno obavještenje o njegovoj namjeri da vas posjeti, navodeći razlog
- > poslati obavijest poštom ili vam je osobno uručiti između 8 ujutro i 6 sati navečer i nikako državnim praznicima (osim ukoliko se tijekom zadnjih 7 dana niste s time složili)
- > ne smije ostati duže nego što je potrebno.

Stanodavac ili agent također mogu ući u vaš stan sa poduzetnikom, ukoliko ste se s time složili tijekom zadnjih 7 dana.

Ako ste dobili propisnu obavijest, vaša je dužnost omogućiti stanodavcu ili agentu da uđe u vaš stan, čak i ukoliko vam vrijeme ne odgovara ili ako nećete biti kod kuće. Međutim, možete se pokušati dogovoriti za vrijeme koje vam više odgovara. (Za dodatne informacije, pogledajte brošuru

Stanodavac prodaje stambeni prostor (The landlord is selling.) Osoba koja ulazi u vaš dom mora se ponašati na razuman način i mora izaći odmah kada završi s onim zbog čega je došla.

Ukoliko vaš agent ili stanodavac ne slijede pravilnu proceduru, njihov ulazak u vaš stan je krivično djelo (Za dodatne informacije, pogledajte brošuru **Pritužbe na stanodavce i agente (Complaints about landlords and real estate agents.)**)

➔ Ako se vaše stvari oštete tijekom posjete agenta ili stanodavca, možete potraživati odštetu. Za dodatne informacije, pogledajte brošuru **Potraživanje odštete (Claiming compensation)**

Nalozi o nepribližavanju

Ako se vaš stanodavac ili ne pridržava propisa glede ulaska u vaš stan (pogledajte lijevo), ili vas kontinuirano posjećuje i maltretira, od Viktorijskog civilnog i administrativnog tribunala (Victorian Civil and Administrative Tribunal) možete zatražiti Nalog o nepribližavanju (Restraining Order). To se također odnosi i na frekventne telefonske pozive i pisma, jer je i to remećenje vašeg prava na tiho uživanje. Nalog o nepribližavanju može onemogućiti ili ograničiti agenta ili stanodavca da ulazi u vaš unajmljeni prostor ili da vas kontaktira, a nalog može provesti i policija. Kršenje naloga o nepribližavanju je krivično djelo i stanodavac ili agent bi zbog toga mogao završiti na sudu.

Iseljenje

Ako vas stanodavac ili agent nastavi maltretirati, možda ćete se željeti iseliti. Ako nemate stanarski ugovor na unaprijed utvrđeno vrijeme, jednostavno mu možete uručiti 28-dnevnu pismenu obavijest o iseljenju. Ako je šaljete poštom, bilo bi dobro da je pošaljete preporučenom poštom i da osigurate dodatna dva radna dana za dostavu.

Ako nemate stambeni ugovor na unaprijed utvrđeno vrijeme, možda ćete stanodavcu morati predati 14-dnevnu obavijest o kršenju zakonskih obveza. Tada možete zatražiti nalog obveznom pridržavanju zakonskih obveza (Compliance Order) od tribunala. Ako vas i dalje ne prestanu maltretirati, možete im predati 14-dnevnu obavijest o namjeri iseljenja (Za dodatne informacije, pogledajte brošuru **Kada se namjeravate iseliti (When you want to leave.)** Prije no što se odlučite na ovaj korak, trebate kontaktirati Stanarsku udruhu (Tenants Union).

Ako vam stanodavac ili agent ne omogući tiho uživanje vašeg prostora, možda ćete moći dobiti i odštetu. Za dodatne informacije, pogledajte brošuru **Potraživanje odštete (Claiming compensation)**.

Nastavak na idućoj strani...

Brave

Ako promijeniti bilo koju bravu, stanodavcu morate dati rezervni ključ. Ne preporučujemo vam da zbog zaštite privatnosti mijenjate brave. Ako stanodavcu odbijete dati ključ, on vam može predati Obavijest o kršenju zakonskih obveza (Breach of Duty Notice).

Ne smijete promjeniti niti jedan ključ koji je dio tzv. "master key" sustava (ako postoji jedan "master key" koji otključava više vrata - npr. sva vrata u jednom stambenom bloku), prije stanodavčevog pristanka. Ako se stanodavac ne složi sa promjenom brave bez opravdanog razloga, možete predati molbu tribunalu da bravu zamjenite bez stanodavčevog pristanka.

Privatnost

Prema *Zakonu o privatnosti*, postoje ograničenja glede toga kako agenti smiju koristiti vaše osobne informacije. Ako imate primjedbi o tome kako se koriste vaše osobne informacije, kontaktirajte Saveznog povjerenika za pitanja privatnosti (Federal Privacy Commissioner) na ☎ 1300 363 992 ili pošaljite pismenu žalbu organizaciji Consumer Affairs Victoria ili organizaciji Real Estate Institute of Victoria. Za dodatne informacije, pogledajte brošure ***Stanarske banke podataka (Tenant databases)*** i ***Pritužbe na stanodavce i agente (Complaints about landlords and real estate agents)***.

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