TENANTS UNION of Victoria Ltd

Vodič kroz 'pravo ulaska'

Svibanj, 2010.

POČETAK

Želi li stanodavac ili agent ući u stambeni prostor koji unajmljujete?

Za dodatne informacije, pročitajte brošuru *Privatnost* (*Privacy*).

DA

Vaš stanodavac ili agent može ući u vaš prostor jedino pod slijedećim uvjetima:

- ako vam je uručio obavijest o iseljenju (Notice to Vacate) koja istječe za manje od 14 dana i želi pokazati stambeni prostor potencijalnom novom stanaru
- ako ste vi njemu predali obavijest o namjeri iseljenja (Notice of Intention to Vacate) koja istječe za manje od 14 dana, a on želi pokazati stambeni prostor novom stanaru
- ako je prostor prodan ili se koristi kao sigurnost za kredit i želi ga pokazati potencijalnom iznajmljivaču
- provodi procjenu vrijednosti nekretnine
- mora ispuniti svoju zakonsku dužnost u skladu sa vašim stanarskim ugovorom (najmom), RTA ili drugim zakonom.
- opravdano sumnja da ste prekršili svoju dužnost prema svom stambenom ugovoru ili RTA
- želi pregledati prostor (pod uvjetom da u zadnjih 6 mjeseci nije provedena inspekcija i da zahtjev ne dolazi unutar prva 3 mjeseca od početka najma)

Zakon o stanarskom pravu iz 1997. (*Residential Tenancies Act* (RTA) *1997*) *navodi da imate pravo na* 'tiho uživanje' vašeg stambenog prostora.

Stanodavac ili agent imaju 'pravo ulaska', ali moraju poštivati regulacije. Ako ih ne slijede, ne morate ih pustiti unutra.

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

- dati pismenu obavijest najmanje 24 sata unaprijed, navodeći razlog i vrijeme posjete.
- poslati obavijest poštom ili vam je osobno uručiti između 8.00 i 18.00 sati (ako je obavijest poslana poštom, on mora osigurati dodatna 2 dana za dostavu)
- sati kada smije doći su između između 8.00 i 18.00 sati i nikako državnim praznicima (osim ukoliko se niste tako dogovorili u zadnjih 7 dana)
- ne smije ostati duže nego što je potrebno

Stanodavac, agent ili netko tko mu je potreban (npr.obrtnik) da bi uklonio problem koji je razlog njegovog dolaska, također može ući u vaš stambeni prostor ako ste na to pristali u zadnjih 7 dana.

Da li vam je stanodavac uručio pravilnu obavijest?

DA

Ako ste dobili pravilnu obavijest, vaša je dužnost pustiti stanodavca ili agenta unutra, čak i ukoliko vam vrijeme ne odgovara ili ako nećete biti kod kuće. Međutim, možda ćete se moći dogovoriti za vrijeme koje vam bolje odgovara (za dodatne informacije, pogledajte brošuru Stanodavac prodaje stambeni prostor (***The landlord is selling***).

NE

Ako stanodavac ili agent nije slijedio pravilan protokol, ulazak u vaš stambeni prostor bez pravog razloga bio bi prekršaj, a on bi bio kažnjen od strane organizacije Consumer Affairs Victoria. Za dodatne informacije, pogledajte brošuru ***Pritužbe na stanodavce i agente*** (***Complaints about landlords and real estate agents).***

Da li vas stanodavac ili agent kontinuirano posjećuje ili vas maltretira telefonskim pozivima ili čestim intimidirajućim pismima?

DA

NE

Možda želite prekinuti najam i iseliti se. Imate li stambeni ugovor na utvrđeno vrijeme?

DA

Za savjet kontaktirajte Stambenu udrugu (Tenants Union).

NE

Jednostavno, predajte obavijest o iseljenju za 28 dana. Koristite preporučenu poštu i dozvolite još 2 radna dana za dostavu. Zadržite kopiju.

Ako stanodavac ili agent nije ispoštivao pravila u svezi obavijesti ili vas maltretira svojim stalnim dolaženjem, možete se obratiti tribunalu i zatražiti nalog o nepribližavanju. On ga može ograničiti ili potpuno spriječiti da ulazi vaš stambeni prostor ili da vas kontaktira, a nalog može provesti i policija. Kršenje naloga o neprilaženju ozbiljan je prekršaj i ako to učini, stanodavac ili agent može biti kažnjen.

Da li je vaša imovina oštećenja tijekom njegovog posjeta?

NE

DA

Možda ćete moći potraživati odštetu. Za dodatne informacije, pogledajte brošuru ***Potraživanje odštete*** (***Claiming compensation).***