

Stanodavac prodaje stambeni prostor u kojem živite

Pokazivanje stambenog prostora potencijalnim kupcima

Stanodavac ima pravo pokazati svoju nekretninu potencijalnim kupcima i stanari imaju dužnost pustiti im da u nju uđu. Međutim, to mora biti u skladu sa stanarevim pravom na 'tihu uživanje' prostora koji unajmljuje.

Prema *Zakonu o stanarskom pravu iz 1997 (Residential Tenancies Act 1997)*, ako stanodavac ili agent želi ući u vaš stan, on vam mora:

- > dati pismenu obavijest 24 sata prije dolaska, navodeći razlog zašto želi doći
- > poslati obavijest poštom ili vam je osobno predati između 8.00 i 18.00 sati (ako dokument šalje poštom, treba je poslati 2 dana ranije)
- > ući u vaš stambeni isključivo između 8.00 i 18.00 sati, ali ne i praznicima (osim ukoliko se tijekom zadnjih 7 dana niste dogovorili za drugi aranžman)
- > ne zadržati se duže nego što je potrebno.

Stanodavac, agent i osobe koje su došle sa njima, mogu ući u stambeni prostor, ukoliko ste se s time složili unutar posljednjih 7 dana.

Ako vam stanodavac pravilno pošalje obavijest, on ima pravo ući u vaš stambeni prostor bez obzira slažete li se s time i bez obzira hoćete li u to vrijeme biti kod kuće ili ne. Ako niste primili pravilnu obavijest, ne morate pustiti u stan niti njega niti potencijalne kupce.

➔ Agent ili stanodavac čini prekršaj uvijek kada uđe u vaš stambeni prostor, ako prethodno nisu zadovoljeni potrebni uvjeti - osim ako za to imaju razumno opravdanje. Za dodatne informacije pogledajte brošuru pod naslovom **Complaints about landlords and real estate agents (Žalbe na stanodavce i agente službi za promet nekretninama)**.

Fotografije

U procesu reklamiranja nekretnine potencijalnom kupcu, agenti obično žele fotografirati unutrašnjost stana za prodajnu ploču ili za oglašavanje preko interneta. Možete tražiti da fotograf dođe u društvu stanodavca ili agenta. Za dodatne informacije, pogledajte brošuru pod naslovom **Privacy (Privatnost)**.

Ako ste zabrinuti da će fotografije izložiti vaše privatno vlasništvo riziku od krađe, trebali biste ukloniti sve vrijedne predmete prije fotografiranja.

Ako ne želite da se vaš stambeni prostor fotografira, najprije o tome pismeno obavijestite agenta. Ako on na tome insistira, možete predati molbu Viktorijskom civilnom i administrativnom tribunalu (Victorian Civil

and Administrative Tribunal) za izdavanje naloga o nepribližavanju (Restraining Order). Odluka Tribunala ovisit će o okolnostima. Npr. ako vas fotografije mogu izložiti riziku zato što ste pobjegli od obiteljskog nasilja, onda ćete imati bolje šanse za dobivanje naloga o nepribližavanju (Restraining Order).

Ako se plašite da bi objavljivanje fotografija moglo ugroziti vašu privatnost zato što bi one mogle otkriti identitet vas ili člana vaše obitelji, za savjet kontaktirajte Saveznog povjerenika za zaštitu privatnosti (Federal Privacy Commissioner) na ☎ 1300 363 992.

Postizanje dogovora

Možda ćete sa stanodavcem ili agentom uspjeti postići dogovor koji vam osigurava pravo na tihu uživanje stambenog prostora, a koji ujedno omogućava stanodavcu da pokaže svoju nekretninu potencijalnim kupcima. Ako postignete dogovor, trebali bi ga dobiti u pismenom obliku, a dokument morate potpisati vi i vaš stanodavac ili agent.

Dogovor bi trebao uključivati sljedeće uvjete:

- > stanodavac ili agent smije pokazati prostor potencijalnom kupcu jedino ako se sa stanarom prethodno dogovorio o prikladnom vremenu
- > stambeni prostor će biti otvoren za inspekciju svakog tjedna u dogovoreno vrijeme, sve do aukcije ili određenog datuma
- > stanar će plaćati umanjeni iznos stanarine, kao kompenzaciju za uzurpaciju uzrokovanu inspekcijama.

Inspekcije stambenog prostora

Ako stanodavac ili agent odbije pristati na smanjenje stanarine kako bi vas kompenzirao za neprilike, počnite voditi evidenciju o njegovim aktivnostima, koja će vam poslužiti u slučaju da kasnije steknete pravo na kompenzaciju. Trebali biste zabilježiti sve probleme i poteškoće kroz koje prolazite: npr. koliko puta su potencijalni kupci dolazili u stan i koliko su se dugo svaki puta zadržali. Da biste mogli uspješno potraživati kompenzaciju, ometanje vašeg tihog uživanja mora biti značajno.

Ako se stanodavac ili agent ne pridržava pravila o ulasku u stan ili ako broj inspekcija koje organizira remeti vaše tihu uživanje, možete mu poslati Breach of Duty Notice i potraživati kompenzaciju, zatražiti da poštiva dogovorena pravila ili od Victorian Civil and Administrative Tribunal možete zatražiti Restraining

Nastavak na idućoj strani...



Order. Za dodatne informacije, pogledajte brošuru **Privacy (Privatnost)**.

Također, od Tribunala možete zatražiti kompenzaciju za ometanje, gubitak prava na tiho uživanje ili bilo koje druge gubitke koje ste pretrpjeli zbog inspekcija. Također, kompenzaciju možete potraživati ukoliko je vaša imovina oštećena zbog toga što je stanodavac ili agent nisu dobro nadzirali. Za dodatne informacije pogledajte brošuru **Claiming compensation (Potraživanje kompenzacije)**.

➡ Ne trebate se posebno truditi ili trošiti (npr. kupovati cvijeće ili plaćati usluge profesionalnih čistača) da biste stambeni prostor učinili atraktivnijim za potencijalne kupce. Ako stanodavac to želi, na njemu je da to osigura. Vaše obveze prema *Zakonu o stanarskom pravu iz 1997 (Residential Tenancies Act 1997)* su da prostor ostavite 'u relativno čistom stanju'.

Iseljenje nakon prodaje stambenog prostora

Samo zato što je vlasnik prodao svoju nekretninu, vi se iz nje ne trebate iseliti. Ako je stambeni prostor prodan dok ste u njemu bili stanar, novi kupac preuzima stanarski ugovor, a samim time preuzima i prava i obveze vašeg stanodavca. To znači da ukoliko ste trenutno vezani ugovorom na utvrđeno vrijeme, prava i obveze koje po tom ugovoru imate i dalje će vrijediti (uključujući i visinu stanarine, datum plaćanja stanarine, te datum isteka stanarskog ugovora).

Ako stanodavac želi da se iselite, mora vam dati 60-dnevnu obavijest o iseljenju (Notice to Vacate), navodeći razlog (npr. nekretnina se prodaje ili je prodana "spremna za useljenje"). Stanodavac vam obavijest mora dati u roku od 14 dana od potpisivanja ugovora, ili ako prodajni ugovor ima posebne klauzule, obavijest o iseljenju može se poslati 14 dana nakon ispunjavanja zadnjeg od navedenih uvjeta. (Ako ste potpisali ugovor na utvrđeno vrijeme, dan isteka obavijesti ne može biti dan isteka vašeg ugovora).

Ako novi stanodavac želi da se iselite prije isteka vašeg govora na utvrđeno vrijeme, trebali biste pokušati doći do sporazuma koji će vam osigurati kompenzaciju za pretrpljene poteškoće. Ako to uspijete, tražite pismeni sporazum i obavezno se potrudite da je sporazum potpisan - kako od vas, tako i od strane novog vlasnika ili agenta.

➡ Ako ste vezani ugovorom na utvrđeno vrijeme, a željeli biste ranije iseliti zato što se stambeni prostor prodaje ili je prodan, možda ćete moći skratiti ugovor 'međusobnim sporazumom' (dogovorom) sa stanodavcem. Ugovor mora biti izdan na papiru i potpisan od strane stanodavca ili agenta, jer u suprotnom ćete možda morati platiti troškove vezane za prekid ugovora. Za dodatne informacije, pogledajte informativnu brošuru **Breaking a lease (Prekid najma stambenog prostora)**.

Ako ste potpisali ugovor na neodređeno vrijeme (npr. iz mjeseca u mjesec), a dobili ste a 60-dnevnu obavijest o iseljenju, možete se iseliti prije isteka 60-dnevnog perioda. Međutim, novom stanodavcu ili vlasniku morate dati 14-dnevnu obavijest o namjeri iseljenja.

Za dodatne informacije pogledajte brošure **Notice to Vacate (Obavijesti o iseljenju)** i **Eviction (Evikcija)**

Stambeni polog

Nakon prodaje stambenog prostora, novi i prethodni vlasnici moraju obavijestiti Upravu za čuvanje stanarskih pologa (Residential Tenancies Bond Authority) da je došlo do promjene vlasništva. Vaš novčani polog i dalje ostaje u Upravi za čuvanje stanarskih pologa do isteka vašeg stanarskog perioda, nakon čega novi vlasnik može uložiti žalbu protiv vas ili vam pristati vratiti polog. Za dodatne informacije pogledajte informativnu bošuru **Bonds (Stambeni poloz)**.

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