

Bazy danych najemców

Bazy danych najemców prowadzone są przez prywatne firmy, które zbierają informacje o najemcach i udostępniają je agentom nieruchomości. Agenci korzystają z tych baz danych w celu oceny ich „ryzyka biznesowego” patrząc na historię wynajmu danej osoby.

Jest szereg krajowych baz danych działających w Australii. Te bazy danych są w przeważającym stopniu nieregulowane. Z uwagi na to, najemcy mogą się czasem znaleźć na „czarnej liście” za błahą sprawę lub po prostu za skorzystanie ze swoich praw przeciwko wynajmującemu lub agentom. Kiedy raz najemca znalazł się na takiej liście, może być mu trudno wynająć lokal.

Krajowa Baza Danych Najemców (National Tenancy Database - ntd)

Krajowa Baza Danych Najemców (ntd), dawniej znana pod nazwą Biała Remingtona (Remington White), jest bazą danych, która może z największym prawdopodobieństwem dotknąć najemców. Baza danych ntd dostępna jest jedynie dla agentów licencjonowanych (obecnie zrzesza ona ponad 4.000 członków), nie zaś dla prywatnych wynajmujących.

Istnieje szereg kategorii umieszczenia najemcy na liście, np.:

- > poleceni najemcy
- > najemcy, którzy wyprowadzili się bez wypowiedzenia najmu
- > najemcy, którzy nadal są winni czynsz
- > najemcy, którzy nie zapłacili długów z nakazu Trybunału
- > zwróć się do agenta

Najczęstszym powodem umieszczenia na liście jest, kiedy najemca przerwał najem, a koszty przerwania najmu są wyższe od kaucji.

Kategoria „zwróć się do agenta” oznacza, że nie ma szczególnego powodu umieszczenia Ciebie na liście, ale agent, który się dowiaduje proszony jest o skontaktowanie się z poprzednim wynajmującym o informację. Powodem może być, że poprzedni wynajmujący chce otrzymać Twój nowy adres lub przekazać nieistotną lub bezpodstawną informację, która może Ci przeszkodzić w zapewnieniu sobie nowego najmu.

➡ Jeśli skontaktujesz się z firmą prowadzącą bazę danych z prośbą o kopię Twojej historii najmu, wszelkie podane im przez Ciebie szczegóły (np. Twój nowy adres, numer prawa jazdy itp.) mogą zostać przekazane Twojemu poprzedniemu wynajmującemu przez jego agenta nieruchomości w celu odzyskania długu.

Dowiedzenie się, czy znajdujesz się na liście

Jeżeli szukasz lokalu do wynajęcia, a Twoje podania są odrzucane, może być tak, ponieważ znajdujesz się w bazie danych. Zapytaj swojego poprzedniego agenta/agentów, czy umieścili Cię w bazie danych, a jeżeli tak, to, który z nich i z jakiego powodu. Możesz również sprawdzić na drzwiach biura agenta, czy ma nalepkę stwierdzającą, że jest on członkiem bazy danych najemców.

Możesz skontaktować się z firmą prowadzącą bazę danych i poprosić o kopię swojej historii najmu. Być może będzie obowiązywać za tę informację opłata. Zawsze spytaj najpierw w firmie, czy z uzyskaniem informacji z jej bazy danych wiąże się opłata.

Krajowa Baza Danych Najemców (National Tenancy Database - ntd) \$15 przez Internet lub bezpłatnie, jeśli wyślesz pisemną prośbę i poczekasz 10 dni roboczych ☎ (03) 8629 1682

Zarządzanie Ryzykiem MIS Barclay'a (Barclay MIS Risk Management) ☎ (03) 9848 6158

Australijski Ośrodek Informacji o Najemcach (Tenant Information Centre of Australia - TICA) \$14.30 od pisemnej prośby albo \$5.45 za minutę lub więcej z telefonu komórkowego lub płatnego ☎ 190 222 0346

Informacja ta jest poprawna w czasie druku.

Przepisy dotyczące prywatności

Zgodnie z *Ustawą o prywatności z 1988 r. (Privacy Act 1988)*, operatorzy baz danych i agenci nieruchomości, którzy udzielają informacji o najemcach, objęci są prawodawstwem. Ludzie mają prawo wiedzieć, jakie informacje przechowuje o nich organizacja i mają prawo tę informację skorygować, jeżeli jest błędna.

Bazy danych najemców podlegają „krajowym zasadom prywatności” w następujący sposób:

- > najemcy mają prawo dostępu do dotyczących ich danych
- > wszelkie dane muszą być kompletne, ścisłe i aktualne
- > najemcy muszą wyrazić zgodę na to, by informacje te mogły zostać przekazane trzecim osobom w „celach drugorzędnych”.

Ciąg dalszy na odwrocie...

Agenci mogą poprosić najemców o podpisanie formularza zgody na udostępnienie informacji o nich osobom trzecim (w tym również firmom prowadzącym bazy danych). Agenci mogą przyjąć punkt widzenia, że w gruncie rzeczy nie potrzebują zgody najemców na przekazanie informacji o nich firmom prowadzącym bazy danych, ponieważ spojrzenie na historię najemcy w celu oceny „ryzyka” można uznać za cel pierwszorzędny, a nie drugorzędny.

O ile nie musisz podpisać formularza zgody, to odmowa może zmniejszyć Twoje szanse na pomyślne rozpatrzenie Twojego podania.

Skargi i zażalenia

Możesz poskarżyć się do Federalnego Komisarza ds. Prywatności (Federal Privacy Commissioner) z następujących powodów:

- > uważasz, że Twoje osobiste informacje zostały użyte niewłaściwie
- > znalazłeś się w bazie danych najemców, a informacje o Tobie są błędne
- > znalazłeś się w bazie danych najemców, a informacje o Tobie są tam już od ponad 4 lat lub zostały wprowadzone ponownie

By złożyć skargę, zadzwoń do Federal Privacy Commissioner pod ☎ 1300 363 992.

Usunięcie z bazy

W pewnych wypadkach, np. jeśli najemca nie zawinił, Wiktoriański Trybunał Cywilno-Administracyjny (Victorian Civil and Administrative Tribunal) może nakazać usunięcie Ciebie z bazy danych. Zależec to będzie od faktów w każdym indywidualnym przypadku. Więcej informacji uzyskasz kontaktując się ze Związkiem Najemców (Tenants Union).

W celu uzyskania dodatkowych informacji zadzwoń do Infolinii Związku Najemców (Tenants Union Advice Line) pod numer ☎ (03) 9416 2577.