

Приватност

Несметано уживање

Закон о стамбеним односима из 1997. (*Residential Tenancies Act 1997*) каже да ви имате право на 'несметано уживање' некретнине коју изнајмљујете. Власници и агенти за некретнине имају одређена права улаза у кућу или стан, али морају да испуне одређене услове. Ако не испуне услове, не морате да им дозволите да уђу у вашу кућу или стан.

Право улаза

Под условом да се правилно најавио, власник куће/стана или агент за некретнине има право да уђе у кућу или стан:

- > ако је уручен налог за исељење (Notice to Vacate) или обавештење о намери да се иселите (Notice of Intention to Vacate) који истиче за мање од 14 дана, и ако жели да покаже кућу или стан потенцијалним станарима
- > ако се стан или кућа продаје или користи као гаранција за кредит и ако жели да покаже кућу или стан потенцијалном купцу или кредитору
- > ако треба да уђе и да изврши обавезу у складу са уговором о закупу или у складу са *Residential Tenancies Act 1997* или неким другим законом
- > ако се врши процена вредности некретнине
- > ако се основано сумња да нисте испунили своје обавезе у складу са уговором о закупу или у складу са *Residential Tenancies Act 1997*
- > ако жели да изврши инспекцију куће или стана (под условом да инспекција није вршена у последњих 6 месеци и да није у току прва 3 месеца првог периода закупа куће или стана)

Ако власник или агент за некретнине жели да уђе у вашу кућу или стан, он мора:

- > да вас писмено обавести о својој намери најмање 24 сата пре посете и да наведе разлог за посету
- > да вам пошаље обавештење поштом или да вам га уручи лично између 8 сати ујутру и 6 сати увече (ако се обавештење шаље поштом, мора да се дозволи један додатни радни дан за испоруку)
- > да обави посету само између 8 сати ујутру и 6 сати увече, и не преко државних празника (осим ако се нисте друкчије договорили у последњих 7 дана)
- > да се не задржава дуже него што је то потребно

Власник или агент за издавање некретнина може такође да уђе у кућу/стан са мајстором ако сте на то пристали у последњих 7 дана.

Ако вам је власник дао исправно обавештење, ви сте дужни да пустите власника или агента да уђе у кућу или стан, чак и када то вама не одговара или ако нећете бити код куће. Међутим, можда ћете моћи да се договорите око времена које вама више одговара (за више информација погледајте информативни лист **The landlord is selling** (*Власник продаје кућу или стан*)). Особа која улази у вашу кућу/стан мора да се понаша пристojно и мора да изађе чим заврши посао који је дошла да обави.

Уколико се власник или агент за некретнине не придржава правилне процедуре, он чини прекршај ако уђе у вашу кућу/стан без оправданог разлога. (За више информација погледајте информативни лист **Complaints about landlords and real estate agents** (*Жалбе на власнике и агенције за некретнине*)).

➔ Ако се ваше ствари оштете приликом посете власника или агента, можете да тражите одштету. За више информација погледајте информативни лист **Claiming compensation** (*Потраживање одштете*).

Судска забрана

Ако власник куће/стана или агент није задовољио прописане захтеве за улазак у кућу/стан (види лево), или ако често долази или вас узнемирава својим посетама, можете да поднесете молбу Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal) да изда судску забрану (Restraining Order). То такође важи и када су у питању телефонски позиви или писма која вас узнемиравају, јер и то представља нарушавање вашег права на 'несметано уживање'. Судском забраном може да се забрани или ограничи улаз у кућу/стан власнику или агенту за некретнине или да му се забрани да вас контактира, и ту меру може да спроведе полиција. Власник или агент за некретнине чини прекршај ако не поштује Restraining Order и за то може да буде кажњен.

наставља се на другој страни...

Исељење

Ако власник или агент за некретнине настави да вас узнемирава, можда ћете желети да прекинете закуп и да се иселите. Ако уговор о закупу није на одређени период, можете једноставно да дате писмено обавештење да ћете се иселити у року од 28 дана и након тога да се иселите. Ако обавештење шаљете поштом, добро би било да га пошаљете препорученим писмом и дозволите још два радна дана за испоруку.

Ако имате уговор о закупу на одређени период, мораћете власнику да уручите обавештење да занемарује своју дужност (14-day Breach of Duty Notice). Затим можете да предате молбу трибуналу да изда налог за извршење одлуке (Compliance Order). Ако и поред тога не престане са узнемиравањем, можете да му дате 14-day Notice of Intention to Vacate. (За више информација погледајте информативни лист **When you want to leave** (Када желите да се иселите).) Пре него што предузмете било шта, требало би да тражите савет од Синдиката станара (Tenants Union).

Можда ћете такође имати право на одштету због тога што вам власник није дозволио несметано уживање куће или стана. За више информација погледајте информативни лист **Claiming compensation** (Потраживање одштете).

Браве

Ако промените било коју браву у кући или стану, један примерак кључева морате да дате власнику. Ми вам не саветујемо да мењате браве ради зашите ваше приватности. Ако одбијете да дате власнику један примерак кључева, он може да вам уручи Breach of Duty Notice.

Не смете да мењате ниједну браву коју отвара главни кључ (један главни кључ који отвара више брава, као што су сва врата у једном блоку станова) без претходног одобрења власника. Ако власник не пристане на промену браве без ваљаног разлога, можете да поднесете молбу трибуналу да изда налог који ће вам омогућити да промените браву без његовог пристанка.

Поверљивост

По закону о заштити приватности постоје ограничења начина на које агенти за некретнине могу да користе ваше личне податке. Ако имате било какве жалбе на начин на који се користе ваши лични подаци, контактирајте Савезног повереника за заштиту приватности (Federal Privacy Commissioner) на ☎ 1300 363 992 или пошаљите писмену жалбу Канцеларији за заштиту потрошача Викторије (Consumer Affairs Victoria) или Институту за продају и издавање некретнина Викторије (Real Estate Institute of Victoria). За више информација погледајте информативне листове **Tenant databases** (Базе података станара) и **Complaints about landlords and real estate agents** (Жалбе на власнике и агенције за некретнине).

За више информација назовите Саветодавну службу синдиката станара (Tenants Union Advice Line) на ☎ (03) 9416 2577.