



# КОРАК ПО КОРАК ВОДИЧ КРОЗ 'ПРАВО УЛАЗА'

Мај 2010.

## ПОЧНИТЕ ОДАВДЕ

Да ли власник или агент жели да уђе у кућу/стан коју/и изнајмљујете?

ДА

Власник или агент може једино да уђе у вашу кућу/стан ако:

- > вам је уручио налог за иселење (Notice to Vacate) који истиче за мање од 14 дана, и ако жели да покаже кућу/стан потенцијалном станару
- > сте ви њему дали обавештење о намери да се иселите (Notice of Intention to Vacate) које истиче за мање од 14 дана, и ако жели да покаже кућу/стан потенцијалном станару
- > се кућа/стан продаје или користи као гаранција за кредит, и власник жели да покаже кућу/стан потенцијалном купцу или кредиту
- > врши процену вредности некретнине
- > мора да изврши обавезу у складу са уговором о закупу, RTA или неким другим законом
- > постоји основана сумња да нисте испунили своје обавезе у складу са уговором о закупу или RTA
- > жели да изврши инспекцију куће/стана (под условом да инспекција није вршена у последњих 6 месеци и да није у току прва 3 месеца закупа)

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

- > да вас писмено обавести о својој намери најмање 24 сата пре посете, да наведе разлог за посету и време посете
- > 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 2 додатна радна дана 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, агент за некретнине или било ко други (нпр. мајстор) који је потребан да обави посао због кога су дошли, може такође да уђе у кућу/стан ако сте на то пристали у последњих 7 дана.

Да ли вам је власник дао исправно обавештење?

ДА

Ако вам је власник дао исправно обавештење, ви сте обавезни 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)).

НЕ

Ако вам власник или агент није дао исправно обавештење, он чини прекршај ако уђе у вашу кућу/стан без оправданог разлога и може да буде кажњен од стране Consumer Affairs Victoria. За више информација погледајте информативни лист **Complaints about landlords and real estate agents** (Жалбе на власнике и агенције за некретнине)

Да ли је нешто оштећено током њихове посете?

НЕ

ДА

Можда ћете моћи да тражите одштету. За више информација погледајте информативни лист **Claiming compensation** (Потраживање одштете).

Да ли власник или агент за некретнине често долази или вас узнемишава својим посетама, телефонским позивима или честим писмима?

ДА

НЕ

Ако власник или агент није испунио захтеве у складу са налогом, или ако често долази или вас узнемишава својим посетама, можете да поднесете молбу трибуналу да изда судску забрану. Судском забраном власнику или агенту може да се забрани улаз у кућу/стан или да вас контактира, и ту меру може да спроведе полиција. Непоштовање судске забране је озбиљан прекршај и за то може да буде кажњен.

За више информација погледајте информативни лист **Privacy (Приватност)**.

Закон о стамбеним односима из 1997. (*Residential Tenancies Act (RTA) 1997*) каже да ви имате право на 'несметано уживање' куће/стана.

Власник и агент имају 'право улаза', али морају да испуне одређене услове. Ако не испуне услове, не морате да им дозволите да уђу у вашу кућу или стан.

Контактирајте Синдикат станара (Tenants Union) за савет.

ДА

Можда желите да прекинете закуп и да се иселите. Да ли имате уговор о закупу на одређени период?

НЕ

Можете једноставно да дате писмено обавештење да се селите у року од 28 дана. Обавештење пошаљите препорученим писмом и дозволите 2 радна дана за испоруку. Задржите једну копију за себе.