

# Власник продаје кућу или стан

## Показивање куће или стана потенцијалним купцима

Власник има право да покаже кућу или стан потенцијалним купцима, а станари су обавезни да им дозволе улаз. Међутим, то мора да буде у равнотежи са правом станара на 'несметано уживање' имовине коју изнајмљују.

По *Закону о стамбеним односима из 1997. (Residential Tenancies Act 1997)*, ако власник куће или стана или агент за некретнине жели да уђе у кућу/стан који изнајмљујете, он мора:

- > да вас о томе писмено обавести 24 сата унапред и да наведе разлог због чега жели да погледа кућу/стан
- > да обавештење пошаље поштом или да вам га уручи лично између 8 ујутру и 6 увече (ако се обавештење шаље поштом мора да се дозволи додатна 2 радна дана за испоруку)
- > да обави посету само између 8 ујутру и 6 увече и не преко државних празника (осим ако се нисте друкчије договорили у последњих 7 дана)
- > да се не задржава дуже него што је потребно

Власник, агент или особа која је дошла са њим може такође да уђе у кућу/стан ако сте пристали на то у последњих 7 дана.

Ако вам власник уручи прописано обавештење, он може да уђе у кућу или стан без обзира да ли се ви са тиме слажете или не и без обзира да ли ћете бити код куће у то време. Ако нисте примили прописано обавештење, не морате да пустите власника ни потенцијалне купце да уђу.

➔ Власник или агент чини прекршај ако уђе у кућу или стан а да претходно није испунио услове, сем ако за то нема оправдани разлог. За више информација погледајте информативни лист **Complaints about landlords and real estate agents (Жалбе на власнике и агенције за некретнине)**.

## Фотографисање

Као део процеса приказивања некретнине потенцијалним купцима, агенти обично желе да фотографишу унутрашњост куће или стана да би затим фотографије поставили на огласним таблама или на Интернет. Ви можете да инсистирате да фотограф буде у пратњи власника или агента за некретнине. За више информација погледајте информативни лист **Privacy (Приватност)**.

Ако сте забринути да постоји ризик да ће ваше ствари да буду украдене због приказаних фотографија, требало би да склоните све вредне предмете пре него што се кућа/стан фотографише.

Ако не желите да се кућа/стан фотографише, најпре пошаљите писмо агенту за некретнине. Ако агент буде инсистирао на томе, можете се обратити Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal) да изда судску забрану (Restraining Order). Одлука Трибунала ће зависити од околности. На пример, ако постоји ризик да ћете се због фотографија наћи у опасности због тога што сте побегли од насиља у породици, шансе су веће да ће се издати Restraining Order.

Ако сте забринути да ће фотографије нарушити вашу приватност јер ће јасно идентификовати вас или члана ваше породице, контактирајте Савезног повереника за заштиту приватности грађана (Federal Privacy Commissioner) на ☎ 1300 363 992 за савет.

## Постизање договора

Можда ћете моћи да се договорите са власником или агентом тако да се поштује и ваше право на несметано уживање имовине и његово право да покаже кућу/стан потенцијалним купцима. Ако постигнете договор, то би требало да буде у писменој форми и обавезно да га потпишете и ви и власник или агент.

Договор би требало да садржи услове као што су:

- > да ће власник или агент показати кућу/стан потенцијалним купцима само ако је договорено одговарајуће време са станаром
- > да ће кућа или стан бити отворена/отворен за инспекцију у договорено време сваке недеље док се не обави лицитација или до договореног датума
- > да ће станар плаћати смањену станарину као надокнаду због неугодности које су проузроковале инспекције

## Инспекције некретнине

Ако власник или агент одбије да разговара о смањењу станарине као надокнаде за изазвану неугодност, водите дневник о њиховим активностима у случају да касније стекнете право

*наставља се на другој страни...*

на покретање захтева за надокнаду. Требало би да запишете све неугодности које сте претрпели, као што је број пута колико је стан/кућа показан/а другим особама и колико дуго су боравили сваки пут. Да бисте могли успешно да потражујете надокнаду штете, мора да се ради о озбиљном ремећењу права на несметано уживања имовине.

Ако се власник или агент не буде придржавао правила о улажењу у кућу/стан или ако број посета ремети ваше право на несметано уживање, можете да му пошаљете Обавештење о занемаривању дужности (Breach of Duty Notice) и да предате захтев или за надокнаду штете или да се власник придржава правила, или да предате молбу Victorian Civil and Administrative Tribunal да изда судску забрану (Restraining Order). За више информација погледајте информативни лист **Privacy (Приватност)**.

Такође можете да поднесете молбу Трибуналу за надокнаду штете због изазване неугодности, кршења права на несметано уживање имовине или за било коју другу штету коју сте претрпели због инспекција. Такође можете да тражите надокнаду штете ако је било који предмет ваше имовине оштећен због слабог надзора власника или агента за некретнине. За више информација погледајте информативни лист **Claiming compensation (Захтев за надокнаду штете)**.

➔ Ви нисте обавезни да се посебно трудите или сносити трошкове (нпр. да купујете цвеће или да ангажујете професионалне чистаче) да би кућа или стан изгледала/о привлачнија/ји потенцијалним купцима. Ако власник то жели, онда он треба да се о томе побрине. Ваше обавезе по *Закону о стамбеним односима из 1997. (Residential Tenancies Act 1997)* су једноставно да одржавате кућу/стан у 'релативно чистом стању'.

## Исељавање из куће или стана када власник врши продају

Не морате да се селите из куће/стана само зато што власник врши продају. Ако се кућа/стан прода док још увек у њој/њему станујете, нови власник купује некретнину подложно вашем закупу и преузима права и обавезе власника. То значи да ако тренутно имате уговор о закупу на одређено време, постојећи услови још увек важе (укључујући износ станарине који плаћате, начин и време плаћања и датум престанка закупа на одређено време).

Ако власник жели да вас исели, он мора да вам уручи налог за исељење у року од 60 дана (60-day Notice to Vacate), у коме треба да наведе разлог (тј. да се некретнина продаје или се продала без станара). Власник куће/стана мора да вам уручи налог у року од 14 дана од дана потписивања купопродајног уговора или ако купопродајни уговор садржи било какве специјалне услове,

Notice to Vacate може да се уручи у року од 14 дана од дана када се последњи од наведених услова испунио. (Ако имате закуп на одређено време, последњи дан у налогу за исељење не може да буде пре дана када истиче ваш уговорени период закупа.)

Ако нови власник жели да се иселите пре истека уговореног периода, требало би да покушате да се договорите о надокнади због неугодности које ће то проузроковати. Ако постигнете договор, то би требало да буде у писменој форми и обавезно да га потпишете и ви и нови власник или агент.

➔ Ако имате закуп на одређени период и желите да се иселите раније јер се кућа/стан продаје или се продала/продао, можда ћете моћи да прекинете закуп уз 'обострану сагласност' (тј. договор) са власником. Уговор склопите написмено и треба да га потпише власник или агент. У супротном, можда ћете морати да платите трошкове раскида уговора о закупу. За више информација погледајте информативни лист **Breaking a lease (Прекид закупа)**.

Ако имате периодични уговор (од месеца до месеца), и ако вам се уручи 60-day Notice to Vacate, можете се иселити и пре истека 60 дана. Међутим, старом или новом власнику морате да дате обавештење о намери да се иселите у року од 14 дана (14 days Notice of Intention to Vacate).

За више информација погледајте информативне листове **Notice to Vacate (Налози за исељење)** и **Eviction (Избацивање закупаца)**.

## Кауције

Када се некретнина прода, и стари и нови власник морају да обавесте Управу за станарске закупе и кауције (Residential Tenancies Bond Authority) да некретнина има новог власника. Вашу кауцију ће и даље чувати Bond Authority до престанка закупа, када нови власник може или да поднесе захтев да задржи вашу кауцију или да пристане да се она вама исплати. За више информација погледајте информативни лист **Bonds (Кауције)**.

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