

Privatnost

Tiho uživanje

Zakon o stanarskom pravu iz 1997. godine Residential Tenancies Act 1997 navodi da imate pravo na 'tiho uživanje' vašeg unajmljenog stambenog prostora. Stanodavci i agenti imaju određena prava ulaska ali moraju udovoljiti određenim uvjetima. Ukoliko ne poštivaju ove uvjete, ne morate ih pustiti u vaš dom.

Pravo ulaska

Ukoliko ste primili prikladnu obavijest, vaš stanodavac ili agent ima pravo ući u vaš stambeni prostor ukoliko:

- > je izdana obavijest o iseljenju ili obavijest o namjeri iseljenja koja istječe za manje od 14 dana i vaš agent ili stanodavac želi pokazati stambeni prostor potencijalnom stanaru
- > ukoliko se vaš stambeni prostor prodaje ili se koristi kao sigurnosni plog za kredit, a agent ili stanodavac ga želi pokazati potencijalnom kupcu ili iznajmljivaču.
- > ako treba ući u vaš stambeni prostor po dužnosti u skladu sa vašim stanarskim ugovorom (najmom), *Zakonom o stanarskom pravu iz 1997. godine Residential Tenancies Act 1997* ili drugim zakonom
- > treba procijeniti nekretninu
- > ako ima razloga vjerovati da niste ispunili svoje dužnosti u skladu sa stambenim ugovorom ili *Zakonom o stanarskom pravu iz 1997. godine Residential Tenancies Act 1997*
- > ako želi pregledati vaš stambeni prostor (ukoliko inspekcija nije provedena u zadnjih 6 mjeseci i ukoliko se ne radi o prva 3 mjeseca najma)

Ukoliko stanodavac ili agent želi ući u vaš dom, mora vam:

- > dati pismenu obavijest najmanje 24 sata prije dolaska, navodeći razlog posjete
- > poslati vam obavijest poštanskim putem ili vam je osobno uručiti između 8.00h i 18.00 h (ukoliko je obavijest poslana poštom, treba uzeti u obzir jedan radni dan za dostavu)
- > doći u posjetu između 8.00-18.00h – ali ne državnim praznikom (ukoliko se tijekom zadnjih 7 dana niste dogovorili suprotno)
- > ne zadržavati se duže nego što je potrebno

Stanodavac ili agent može ući u vaš stambeni prostor sa obrtnikom ukoliko ste se unutar zadnjih 7 dana o tome dogovorili.

Ukoliko ste dobili propisnu obavijest, vaša je dužnost pustiti stanodavca ili agenta u vaš stan, čak i ukoliko vam vrijeme ne odgovara ili ako nećete biti kod kuće. Međutim, možete se s njim dogovoriti o vremenu koje vam bolje odgovara (za dodatne informacije, pročitajte brošuru **The landlord is selling.**) Osoba koja ulazi u vaš stan mora se ponašati propisno i napustiti vaš stan čim obavi posao zbog kojega je došla.

Ukoliko stanodavac ili agent ne slijede propisnu proceduru, ulazak u vaš prostor bio bi protuzakonit bez opravdanog razloga (za dodatne informacije, pročitajte brošuru **Complaints about landlords and real estate agents.**)

➔ Ako se vaše stvari oštete tijekom posjete stanodavca ili agenta, možete zatražiti odštetu. Za dodatne informacije, pročitajte brošuru **Claiming compensation.**

Nalozi o nepribližavanju

Ako vaš stanodavac ili agent nije poštivao potrebne uvjete ulaska (pogledajte lijevo), ili vas je zlostavljao svojim posjetama, možete od Viktorijskog civilnog i administrativnog tribunala (Victorian Civil and Administrative Tribunal) zatražiti nalog o nepribližavanju. To se također odnosi i na slične telefonske pozive ili pisma, budući da i to može ugroziti vaše pravo na tiho uživanje. Nalog o nepribližavanju može zabraniti stanodavcu ili agentu ulazak u vaš stan ili kontakte sa vama, a može ga provesti policija. Kršenje naloga o nepribližavanju od strane stanodavca ili agenta krivično je djelo zbog kojeg on može odgovarati na sudu.

Iseljenje

Ako vas stanodavac ili agent nastave maltretirati, možda ćete željeti prekinuti svoj ugovor i iseliti se. Ako niste potpisali stanarski ugovor na predviđeno vrijeme, možete jednostavno uručiti obavijest o iseljenju u roku od 28 dana i iseliti se. Ako obavijest šaljete poštanskim putem, bilo bi uputno da je pošaljete preporučenom poštom i da osigurate dodatna 2 dana za dostavu.

Nastavak na slijedećoj strani...

Ako ste potpisali stanarski ugovor na određeno vrijeme, morati ćete stanodavcu uručiti 14-dnevnu Obavijest o kršenju zakonskih obveza. Nakon toga možete od tribunala zatražiti nalog o obveznom poštivanju obveza (Compliance Order) Ukoliko maltretiranje ne prestane, možete predati 14-dnevnu Obavijest o namjeri iseljenja. (Za dodatne informacije pročitajte brošuru **When you want to leave.**) Prije no što se odlučite na ovakav korak, trebete potražiti savjet od Stanarskog sindikata (Tenants Union).

Možda ćete također moći potraživati i odštetu zbog toga što vam stanodavac ili agent nije osigurao tiho uživanje vašeg prostora. Za dodatne informacije pročitajte brošuru **Claiming compensation.**

Ključanice

Ako promijenite bilo koju ključanicu u vašem stanu, morate stanodavcu dati duplikat ključa. Ukoliko niste upisani kao 'osoba pod zaštitom' na listi zaštite od obiteljskog nasilja ili na interventnom nalogu, ne savjetujemo vam da promijenite ključanice da biste zaštitili svoju privatnost. Ako stanodavcu odbijete dati rezervni ključ, on vam može dati obavijest o kršenju zakonskih obveza.

Ne smijete mijenjati niti jednu bravu koja je u sastavu tzv."master key" sustava (tj. u slučajevima kada jedan ključ otvara nekoliko brava, poput onih na vratima istog bloka stanova) ukoliko ne dobijete dozvolu od stanodavca. Ukoliko stanodavac bez opravdanog razloga ne pristane promijeniti ključanicu, možete od tribunala zatražiti nalog po kojemu ćete to moći učiniti bez prethodnog odobrenja stanodavca.

Ključanice i nalozi/obavijesti o zaštiti od obiteljskog nasilja

Ukoliko ste na popisu osoba koje su pod zaštitom od obiteljskog nasilja upisani kao 'osoba pod zaštitom' ili ste na interventnom nalogu, i ukoliko 'respondent' (tj. osoba koja se ponašala nasilno) ne smije biti u vašem domu, imate pravo promijeniti ključanice na vanjskim prozorima i vratima. Vaše ime ne mora se nalaziti na stanarskom ugovoru, ali morate živjeti na toj adresi.

Morate dati ključeve svim drugim stanarima koji žive u istom stambenom prostoru (osim osobi koja se ponašala nasilno). Vašem stanodavcu ili agentu morate dati rezervni ključ za novu ključanicu i kopiju obavijesti ili naloga o zaštiti od obiteljskog nasilja i on ne smije dati osobi koja se ponašala nasilno rezervni ključ, sve dok je nalog na snazi.

Ako morate platiti zamjenu ključanice, možda ćete imati pravo obratiti se Tribunalu za pomoć žrtvama nasilja i dobiti istodnevnu financijsku pomoć do iznosa od 1000 \$. Uz vašu molbu tribunalu priložite i kopiju molbe za pomoć žrtvama obiteljskog nasilja ili policijsko izvješće. Za dodatne informacije nazovite Victims of Crime Helpline na ☎1800 819 817 (besplatan poziv).

Privatnost

Postoje zakoni koji kontroliraju način na koji agenti za promet nekretninama smiju koristiti vaše osobne podatke. Ako imate pritužbi na način na koji su vaši osobni podaci korišteni, kontaktirajte Saveznog povjerenika za pitanja privatnosti (Federal Privacy Commissioner) na ☎ 1300 363 992 ili pošaljite pismenu žalbu organizaciji Consumer Affairs Victoria ili Real Estate Institute of Victoria. Za dodatne informacije pročitajte brošure **Tenant databases** i **Complaints about landlords and real estate agents.**

Za dodatne informacije nazovite Savjetodavnu liniju stanarskog sindikata (Tenants Union Advice Line) na broj ☎ (03) 9416 2577.