

Stanodavac prodaje stambeni prostor

Stanodavac ima pravo prodati stambeni prostor u kojem živite, čak i ako ste potpisali stanarski ugovor na određeno vremensko razdoblje. Stanodavac i njegov agent se pri tome moraju ponašati u skladu sa stanarskim zakonom.

Razgledanje i inspekcije

Uz propisnu obavijest, stanodavac ima pravo pokazati vaš stambeni prostor potencijalnim kupcima, a stanar ima dužnost pustiti ih unutra. Međutim, stanodavac također mora zaštititi stanarevo pravo na "tihu uživanje" njegovog stambenog prostora tijekom inspekcija.

Stanodavac uz vaš pristanak ima pravo ući u stambeni prostor, ukoliko je to dogovoreno 7 dana prije same inspekcije. Ako na to pristanete, najbolje je to učiniti pismenim putem, čak i ukoliko se radi samo o tekst-poruci ili e-mailu.

Ukoliko stanodavac ili agent želi ući u stan a vi se s time niste složili, on:

- > vam mora dati najmanje pismenu obavijest najmanje 24 sata unaprijed, navodeći razlog dolaska
- > mora poslati obavijest poštom ili vam je osobno uručiti između 8.00-18.00 h
- > može doći u inspekciju jedino između 8.00-18.00 h i nikako državnim praznicima (osim ukoliko se niste drugačije dogovorili u prije najmanje 7 dana)
- > ne smije ostati duže nego što je potrebno

Razlog za posjetu mora biti jedan od razloga navedenih u stanarskom zakonu. Na primjer, ako stanodavac podaje stambeni prostor, razlog može biti procjena vrijednosti ili pokazivanje potencijalnim kupcima.

➔ Ako obavijest šaljete poštom, stanodavac mora osigurati još jedan radni dan za dostavu. Ako je šaljete preporučenom poštom, onda morate dodati još dodatna dva radna dana.

Ako vam stanodavac propisno uruči obavijest, on ima pravo ući u stan s drugim osobama u skladu sa razlogom posjete (npr. s agentom, procjeniteljem ili potencijalnim kupcem), bez obzira slažete li se s time i hoćete li biti kod kuće ili ne.

Ako niste primili propisnu obavijest, ne morate pustiti ni stanodavca niti potencijalnog kupca u vaš stambeni prostor.

➔ Ulaženje u vaš stan od strane stanodavca ili agenta bez poštivanja ulaznih uvjeta je protuzakonito, osim ako za to ne postoji opravdani razlog. Za dodatne informacije pročitajte brošuru **Pritužbe na stanodavce i agente (Complaints about landlords and real estate agents).**

Oglašavanje

Kao dio postupka pokazivanja stambenog prostora potencijalnim kupcima, agenti obično žele fotografirati prostorije za oglasnu ploču ili oglašavanje preko interneta.

Stanodavac nema pravo ulaska da bi fotografirao unutrašnjost u reklamne svrhe i ne morate ga pustiti u stan iz tog razloga. Ako stanodavac želi fotografirati prostorije, pokušajte se dogovoriti što smije fotografirati i na koji način će fotografije biti korištene. Možete inzistirati da fotograf dođe sa agentom ili vlasnikom stambenog prostora. Za dodatne informacije pročitajte brošuru **Privatnost (Privacy).**

Ako vas brine da bi fotografije mogle ugroziti vašu imovinu, trebali biste ukloniti sve vrijedne stvari prije fotografiranja.

Ako ste zabrinuti da bi fotografije mogle ugroziti vašu privatnost ili identificirati vas ili člana vaše obitelji, možete za savjet kontaktirati Saveznog povjerenika za zaštitu privatnosti na broj ☎ 1300 363 992.

Sastavljanje sporazuma

Možda ćete se moći pismeno sporazumjeti sa stanodavcem ili agentom o tome koliko često je će on smjeti ulaziti u prostor koji unajmljujete. Ako se uspijete dogovoriti, sporazum mora biti u pismenom obliku i trebate ga potpisati vi i stanodavac ili agent.

U ugovor bi trebali ući uvjeti poput ovoga:

- > Stanodavac ili agent smije pokazati nekretninu potencijalnom kupcu samo ukoliko se o prikladnom vremenu dogovorio sa stanarom
- > stambeni prostor će biti otvoren za inspekciju potencijalnim kupcima u dogovoreno vrijeme svaki tjedan, sve do javne dražbe ili dogovorenog datuma
- > stanar će plaćati manji iznos stanarine kao kompenzaciju za uznemiravanje uzrokovano inspekcijama

Nastavak na idućoj strani...

Neuviđavan ili protuzakonit ulazak

Ako mislite da se stanodavac ili agent prilikom ulaska u vaš stambeni prostor ponaša neuviđavno, možete uložiti molbu VCAT-u za izdavanje naloga o nepribližavanju, kako bi se ugrožavanje vašeg "tihog uživanja" unajmljenog stambenog prostora svelo na minimum. Ako vam agent ili stanodavac ne daje obavijest dovoljno unaprijed ili ulazi u vaš stan prečesto, to se može smatrati neuviđavnim. Za dodatne informacije, pročitajte informativnu brošuru **Privatnost (Privacy)**.

Ukoliko je stanodavac prekršio svoju obvezu da poduzme odgovarajuće korake kako bi vam se omogućilo "tiho uživanje" vašeg prostora, možda ćete moći potraživati kompenzaciju. Stanodavac krši svoju obvezu ukoliko vas on ili njegov agent nije pravilno obavijestio o namjeri ulaska u vaš prostor ili ukoliko uđe na neuviđavan način. Također, možda ćete moći potraživati kompenzaciju ukoliko su vaše stvari ukradene ili oštećene tijekom inspekcije.

Za informacije o tome kako potraživati kompenzaciju, pročitajte brošuru **Potraživanje odštete (Claiming compensation)**.

Ukoliko mislite da se stanodavac ponašao neuviđavno, morat ćete sakupiti dokaze o tome što se dešavalo. Npr. vodite dnevnik o stanodavčevoj ili agentovoj aktivnosti: npr. koliko puta je pokazao stambeni prostor kupcima i koliko su se svaki puta zadržali.

➡ Ne morate se posebno truditi ili izlagati trošku da biste potencijalnim kupcima uljepšali stambeni prostor (npr. kupovati cvijeće ili plaćati stručno čišćenje tepiha). Ako to stanodavac želi, onda to treba organizirati sam. Vaša obveza prema Zakonu o stanarskom pravu iz 1997. je samo da održavate prostor u 'relativno čistom stanju'.

Iseljavanje nakon prodaje stambenog prostora

Samo zato što stanodavac prodaje stambeni prostor, to ne mora značiti da se vi iz njega morate iseliti. Vaš stanarski ugovor još uvijek vrijedi i treba biti prekinut na prikladan način.

Ako je na snazi vaš stanarski ugovor na određeno vrijeme, od vas se ne može očekivati da iselite prije njegovog isteka. Ako je nekretnina prodana dok ste vi još u njoj, novi vlasnik je kupuje zajedno sa vašim stanarskim ugovorom i preuzima prava i obveze vašeg prethodnog stanodavca.

To znači da se vaša postojeća prava i obveze nastavljaju (uključujući i visinu stanarine, kako i kada se ona plaća i datum isteka ugovora).

Ako stanodavac želi da iselite ranije, mora vam dati 60-dnevnu obavijest o iseljenju, navodeći razlog (da je stanarski prostor prodan pod uvjetom da je iseljen). Stanodavac vam mora dati obavijest u roku od 14 dana od potpisivanja kupoprodajnog ugovora, ili ukoliko taj ugovor uključuje bilo kakve nove uvjete, obavijest o iseljenju vam mora biti servirana 14 dana nakon što zadnji od tih uvjeta bude ispunjen. Ako ste potpisali stanarski ugovor na unaprijed određeno razdoblje, zadnji dan serviranja obavijesti ne može biti dan prije isteka vašeg ugovora.

Ako novi vlasnik želi da se iselite prije isteka ugovora, trebate pokušati doći do dogovora kojim ćete biti kompenzirani za nepraktičnosti kojima ste izloženi. Ako do takvog dogovora dođe, pokušajte ga dobiti u pismenom obliku i trebate ga potpisati vi i novi stanodavac ili agent.

➡ Ako ste potpisali ugovor na određeno vrijeme, a želite se iseliti ranije zato što je prostor prodan ili se prodaje, možda ćete ugovor moći prekinuti ranije uz 'uzajamni pristanak' (dogovor) sa stanodavcem. Ugovor trebate imati u pismenom obliku, potpisan od strane stanodavca ili agenta, ili ćete morati platiti troškove prekida stanarskog najma. Za dodatne informacije, pogledajte informativnu brošuru Prekid stanarskog najma (**Breaking a lease**).

Ako unajmljujete stambeni prostor na tekućem osnovu (od mjeseca do mjeseca) i ako ste primili 60 - dnevnu obavijest o iseljenju, možete se iseliti prije isteka 60 dana. Međutim, morate stanodavcu ili novom vlasniku poslati 14 - dnevnu obavijest o namjeri iseljenja. Za dodatne informacije pročitajte informativnu brošuru **Obavijest o namjeri iseljenja (Notice to vacate) i Prisilno iseljenje (Eviction)**.

Stambeni polozi

Kada stambeni prostor bude prodan, sadašnji kao i bivši vlasnici moraju obavijestiti Upravu za čuvanje stanarskih pologa (Residential Tenancies Bond Authority) da je nekretnina prešla iz jedne ruke u drugu. Vaš polog će se i dalje čuvati u Upravi za pologe sve do kraja vašeg stanarskog perioda, nakon čega novi vlasnik može potraživati vaš polog ili vam ga vratiti. Za dodatne informacije pročitajte informativnu brošuru **Stambeni polozi (Bonds)**.

Za dodatne informacije nazovite Savjetodavnu liniju Stanarske udruge na ☎ (03) 9416 2577.