

Кућни љубимци

Закон о стамбеним односима из 1997. (*Residential Tenancies Act 1997*), који регулише законска права и дужности власника кућа/станова и станара, не каже ништа о држању кућних љубимаца у кући/стану који се изнајмљује. Међутим, у многим уговорима о закупу постоји клаузула о забрани држања кућних љубимаца ('no pets') којом се забрањује станарима да држе кућне љубимце. Ако имате кућног љубимца или намеравате да га набавите, требало би да проверите да ли ће власник пристати на то пре него што изнајмите кућу или стан.

Ако власник пристане, мораћете да проверите да ли у уговору о закупу (lease) пише да можете да држите кућне љубимце или да ли је клаузула 'no pets' у штампаном примерку уговора о закупу прецртана. Када власник једном пристане на то да можете да држите кућног љубимаца, не може касније да се предомисли.

Чак иако имате одобрење власника да можете да држите кућног љубимца, проблеми могу понекад да искрсну.

Штета и узнемиравање

Према закону *Residential Tenancies Act 1997* и условима вашег уговора о закупу вама је забрањено да наносите штету кући или стану коју/и изнајмљујете или да узнемиравате комшије. Узнемиравање подразумева све што претерано ремети несметано уживање куће/стана ваше комшије, као што су непрестано лајање, непријатни мириси, итд.

Ако ваш кућни љубимац узнемирава или причињава штету, власник може да вам да обавештење да занемарујете своје дужности (Breach of Duty Notice) у коме ће навести да морате да спречите вашег кућног љубимца да узнемирава или наноси штету имовини. Ако не решите проблем у року од 14 дана, власник може да поднесе молбу Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal) да изда налог за извршење одлуке (Compliance Order), што значи да сте по закону обавезни да поштујете Breach of Duty Notice и/или да платите финансијску одштету.

Да би добио Compliance Order од трибунала, власник мора да докаже да ваш кућни љубимац узнемирава друге или да наноси штету имовини. Добићете прилику да одете у трибунал и да се браните од оптужбе власника.

Ако се не придржавате налога трибунала, власник може да вам уручи налог за иселење у року од 14 дана (14-day Notice to Vacate). Notice to Vacate не значи да морате да се иселите. Ако власник жели да вас избаци, мораће да поднесе молбу трибуналу и да докаже да ваш кућни љубимац и даље узнемирава друге или наноси штету. Ви можете да одете у трибунал и да изнесете своје виђење ситуације.

Власник такође може да вам да 14-day Notice to Vacate због тога што занемарујете своје дужности ако сте претходно добили два Breach of Duty Notices за исту ствар.

Ако вам власник уручи или једно или друго, требало би да контактирате Синдикат станара (Tenants Union).

Угрожавање безбедности комшија

Ако ваш кућни љубимац представља опасност по ваше комшије, власник може да вам уручи Notice to Vacate да се одмах иселите. Овај налог треба да се даје само у изузетним околностима, нпр. ако је ваш пас напао комшијску децу.

Ако добијете Notice to Vacate да се одмах иселите, то не значи да морате да се иселите. Ако власник жели да вас избаци, мораће да поднесе молбу трибуналу и да докаже да ваш кућни љубимац представља опасност. Ако примите Notice to Vacate да се одмах иселите, требало би да контактирате Tenants Union за савет што пре.

Клаузула о забрани држања кућних љубимаца

Многи станари држе кућне љубимце чак и када њихов уговор о закупу садржи клаузулу о забрани држања кућних љубимаца, или зато што су имали тешкоће да нађу кућу или стан где би им било дозвољено да држе кућног љубимца или зато што су одлучили да набаве кућног љубимца након што су се уселили. Ваш правни положај у овом случају није јасан.

Ако власник или агент за издавање некретнина сазна да имате кућног љубимца, он може да вам каже да ће вас избацивати ако се не решите кућног љубимца. То није увек тачно.

наставља се на другој страни...

Tenants Union сматра да не могу да вас избаце ако власник не може да докаже да ваш кућни љубимац узнемирава комшије, чини штету имовини или угрожава безбедност комшија. Међутим, власник може да вам да Notice to Vacate само због тога што имате кућног љубимца. Ми сматрамо да је такав налог неважећи.

Власник или агент може да поднесе молбу трибуналу ако прекршите клаузулу о забрани држања кућних љубимаца. Tenants Union сматра да трибунал нема правну основу да вас избаци зато што држите кућног љубимца противно уговору о закупу. Међутим, у неким ситуацијама трибунал је наредио станарима да одстране кућног љубимца из куће или стана.

Ако вам власник уручи Breach of Duty Notice или Notice to Vacate зато што држите кућног љубимца, контактирајте Tenants Union за савет.

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