

# Приватност

## Несметано уживање

Закон о стамбеним односима из 1997. (*Residential Tenancies Act 1997*) каже да ви имате право на 'несметано уживање' некретнине коју изнајмљујете. Власници и агенти за некретнине имају одређена права улаза у кућу или стан, али морају да испуне одређене услове. Ако не испуните услове, не морате да им дозволите да уђу у вашу кућу или стан.

## Право улаза

Под условом да се правилно најавио, власник куће/стана или агент за некретнине има право да уђе у кућу или стан:

- > ако је уручен налог за иселјење (Notice to Vacate) или обавештење о намери да се иселите (Notice of Intention to Vacate) које истиче за мање од 14 дана, и ако жели да покаже кућу или стан потенцијалним станарима
- > ако се стан или кућа продаје или користи као гаранција за кредит и ако жели да покаже кућу или стан потенцијалном купцу или кредиту
- > ако треба да уђе и да изврши обавезу у складу са уговором о закупу или у складу са *Законом о стамбеним односима (Residential Tenancies Act 1997)* или неким другим законом
- > ако се врши процена вредности некретнине
- > ако се основано сумња да нисте испунили своје обавезе у складу са уговором о закупу или у складу са *Residential Tenancies Act 1997*
- > ако жели да изврши инспекцију куће или стана (под условом да инспекција није вршена у последњих 6 месеци и да није у току прва 3 месеца првог периода закупа куће или стана)

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

- > да вас писмено обавести о својој намери најмање 24 сата пре посете и да наведе разлог за посету
- > да вам пошаље обавештење поштом или да вам га лично уручи између 8 сати ујутру и 6 сати увече (ако се обавештење шаље поштом, мора да дозволи један додатни радни дан за испоруку)

> да обави посету само између 8 сати ујутру и 6 сати увече, и не преко државних празника (осим ако се нисте тако договорили у последњих 7 дана)

> да се не задржава дуже него што је потребно

Власник или агент за издавање некретнина може такође да уђе у кућу/стан са мајстором ако сте на то пристали у последњих 7 дана.

Ако су вас правилно обавестили, ви сте дужни да пустите власника или агента да уђе у кућу или стан, чак и ако вам то време 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 **Власник продаје кућу или стан (The landlord is selling)**). Особа која улази у вашу кућу/стан мора да се понаша пристojно и мора да изађе чим заврши посао који је дошла да обави.

Ако се власник или агент за некретнине не придржава правилне процедуре, он чини прекршај ако уђе у вашу кућу/стан без оправданог разлога. (За више информација погледајте информативни лист **Жалбе на власнике и агенције за некретнине (Complaints about landlords and real estate agents)**.)

➡ Ако се ваше ствари оштете приликом посете власника или агента, можете да тражите одштету. За више информација погледајте информативни лист **Потраживање одштете (Claiming compensation)**.

## Судске забране

Ако власник куће/стана или агент није задовољио прописане захтеве за улазак у кућу/стан (види лево), или ако често долази или вас узнемирава својим посетама, можете да поднесете молбу Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal) да изда судску забрану (Restraining Order). То такође важи и када су у питању узнемиравајући телефонски позиви или писма, јер и то представља нарушавање вашег права на 'несметано уживање'. Судском забраном може да се забрани или ограничи улаз у кућу/стан

наставља се на другој страни...

власнику или агенту за некретнине или да му се забрани да вас контактира, и ту меру може да спроведе полиција. Власник или агент за некретнине чини прекршај ако не поштује судску забрану и за то може да буде кривично гоњен.

## Исељење

Ако власник или агент за некретнине настави да вас узнемирава, можда ћете желети да прекинете закуп и да се иселите. Ако уговор о закупу није на одређени период, можете једноставно да дате писмено обавештење да ћете се иселити у року од 28 дана и након тога да се иселите. Ако обавештење шаљете поштом, добро би било да га пошаљете препорученим писмом и дозволите још 2 радна дана за испоруку.

Ако имате уговор о закупу на одређени период, мораћете власнику да уручите обавештење да занемарује своју дужност (14-day Breach of Duty Notice). Затим можете да предате молбу Трибуналу да изда налог за поштовање обавеза (Compliance Order). Ако и поред тога не престане са узнемиравањем, можете да му дате обавештење о намери да се иселите за 14 дана (14-day Notice of Intention to Vacate). (За више информација погледајте информативни лист **Када желите да се иселите (When you want to leave)**.) Пре него што предузмете тај корак, требало би да тражите савет од Синдиката станара (Tenants Union).

Можда ћете такође имати право на одштету због тога што вам власник није дозволио несметано уживање куће или стана. За више информација погледајте информативни лист **Потраживање одштете (Claiming compensation)**.

## Браве

Ако промените било коју браву у кући или стану, једну копију кључа морате да дате власнику. Уколико нисте 'заштићена особа' која је заштићена налогом за спречавање насиља у породици или налогом за интервенцију, ми вам не саветујемо да мењате браве ради заштите ваше приватности. Ако одбијете да дате власнику кључ, он може да вам уручи обавештење да занемарујете своју дужност (Breach of Duty Notice).

Не смете да мењате ниједну браву коју отвара главни кључ (један главни кључ који отвара више брава, као што су сва врата у једном блоку станова) без претходног одобрења власника. Ако власник не пристане на промену браве без ваљаног разлога, можете да поднесете молбу Трибуналу да изда налог који ће вам омогућити да промените браву без његовог пристанка.

## Браве и налози за спречавање насиља у породици

Ако сте 'заштићена особа' која је заштићена налогом за спречавање насиља у породици или налогом за интервенцију, а 'оптужени' (особа која је извршила насиље) је избачен из ваше куће, ви имате право да промените браве на спољним вратима и прозорима. Ваше име не мора да буде наведено у уговору о закупу, али морате да живите у тој кући или стану. Кључ морате да дате и другим станарима који живе у истој кући или стану (изузев оптужене особе).

Кључ за нову браву и копију налога за спречавање насиља у породици морате да дате власнику куће/стана или агенту, али њему није дозвољено да оптуженој особи да кључ за нову браву све док је налог на снази.

Ако вам треба помоћ да платите да се промене браве, можда ћете моћи да предате молбу Трибуналу за помоћ жртвама криминала (Victims of Crime Assistance Tribunal) за новчану помоћ од \$1000 која се исплаћује истог дана. Уз молбу приложите копију молбе за заштиту од насиља у породици или полицијски извештај. За више информација позовите Телефонску службу за жртве криминала (Victims of Crime Helpline) на ☎ 1800 819 817 (бесплатан позив).

## Поверљивост

Постоје закони који одређују како агенти за некретнине могу да користе ваше личне податке. Ако имате било каквих жалби на начин на који се користе ваши лични подаци, контактирајте Савезног повереника за заштиту приватности (Federal Privacy Commissioner) на ☎ 1300 363 992 или пошаљите писмену жалбу Канцеларији за заштиту потрошача Викторије (Consumer Affairs Victoria) или Институту за продају и издавање некретнина Викторије (Real Estate Institute of Victoria). За више информација погледајте информативне листове **Базе података станара (Tenant databases)** и **Жалбе на власнике и агенције за некретнине (Complaints about landlords and real estate agents)**.

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