

Bazy danych najemców

Bazy danych najemców prowadzone są przez prywatne firmy, które zbierają informacje o najemcach i udostępniają je agentom nieruchomości. Wynajmujący i agenci nieruchomości korzystają z tych baz danych w celu oszacowania „ryzyka biznesowego”, przeglądając historie wynajmu kandydata, który ubiega się o miejsce do wynajęcia.

➔ Od 1 września 2011 r., zmiany w *Residential Tenancies Act 1997 (Ustawie o najmie mieszkaniowym z 1997 r.)* ograniczają zakres korzystania z baz danych najemców. Zmiany te przedstawione są w zarysie w tym arkuszu informacyjnym.

Kiedy ubiegasz się o miejsce do wynajęcia

Jeżeli wynajmujący lub agent korzystają zazwyczaj z bazy danych najemców przy ocenie ich podań o wynajem, muszą o tym poinformować cię na piśmie, w czasie, kiedy ubiegasz się o miejsce, niezależnie od tego, czy zamierzasz skorzystać z niej w przypadku twojego podania.

Powiadomienie to musi zawierać nazwę używanej bazy danych, oraz stwierdzenie, że baza danych jest używana w celu sprawdzenia historii wynajmu kandydata. Powiadomienie musi również zawierać dane kontaktowe firmy prowadzącej bazę danych.

Jeżeli odnaleziono cię w bazie danych, wynajmujący lub agent mają 7 dni na wysłanie ci powiadomienia, które zawiera:

- > nazwę bazy danych
- > stwierdzenie, że baza danych posiada osobiste informacje dotyczące ciebie
- > imię i nazwisko każdej osoby, która podała te informacje, (jeżeli są dostępne)
- > informację, jak można usunąć lub skorygować ten zapis

Kiedy najemca może zostać wpisany?

Wszystkie informacje na temat najemcy wpisane do bazy danych muszą być ściśle, jasne i kompletne. Muszą się odnosić do konkretnego naruszenia umowy najmu lub jednego z następujących naruszeń *Residential Tenancies Act 1997*:

- > złośliwe uszkodzenie nieruchomości
- > nielegalne korzystanie z nieruchomości
- > podnajęcie lub odstąpienie nieruchomości innej osobie bez zgody wynajmującego
- > narażenie sąsiadów na niebezpieczeństwo
- > zaleganie z czynszem więcej niż 14 dni
- > wielokrotne „niewywiązywanie się z obowiązków” zgodnie z Ustawą

Osobiste informacje o najemcy mogą być podane jedynie wtedy, gdy:

- > najemca dopuścił się jednej z powyższych rzeczy, oraz
- > najemca jest winien wynajmującemu więcej pieniędzy niż może to pokryć kaucja, albo gdy Victorian Civil and Administrative Tribunal wydał wynajmującemu Nakaz Zajęcia nieruchomości; oraz
- > wynajmujący wręczył najemcy kopię informacji, że zostanie umieszczony w bazie danych najemców; oraz
- > wynajmujący dał najemcy 14 dni na odpowiedź (lub podjął rozsądne kroki, by skontaktować się z najemcą) i rozważył odpowiedź najemcy

ciąg dalszy na odwrocie...

Aby sprawdzić wpis

Najemcy mają prawo sprawdzić wpis dokonany na ich temat w bazie danych najemców. Żeby sprawdzić wpis, wyślij pisemną prośbę do wynajmującego lub firmy prowadzącej bazę danych. Muszą oni przesłać ci kopię zawartą w bazie danych informacji w ciągu 14 dni od otrzymania twojej prośby na piśmie.

Wynajmujący lub firma prowadząca bazę danych mogą pobrać opłatę za przekazanie ci tych informacji, ale nie może to być suma wygórowana.

Barclay MIS Risk Management
www.barclaymis.com.au
☎ 1300 883 916

Ntd (National Tenancy Database)
www.ntd.net.au
☎ 1300 563 826

TICA (Tenant Information Centre of Australia)
www.tica.com.au
✉ TICA pod PO Box 120 Concord NSW 2137
*TICA posiada numer telefonu zaczynający się od 1900 dla zapytań najemców, naliczający opłatę \$5.45 za minutę (w chwili druku), a wyższą za rozmowy z telefonów komórkowych i automatów.

Aby zmienić wpis w bazie danych

Jeżeli sądzisz, że podane na twój temat informacje są nieścisłe, niekompletne, mylące lub nieaktualne, powiadom o tym wynajmującego lub agenta nieruchomości na piśmie. Wynajmujący lub agent mają 7 dni na powiadomienie firmy prowadzącej bazę danych na piśmie, że musi ona skorygować wpis lub go usunąć.

Firma prowadząca bazę danych musi skorygować lub usunąć wpis w ciągu 14 dni od otrzymania pisemnego powiadomienia.

Czas przechowywania wpisu

Wpis może pozostać w bazie danych najemców przez maksimum 3 lata. Musi on jednak zostać usunięty wcześniej, jeżeli jest nieaktualny.

Wpis staje się „nieaktualny”, jeżeli został dokonany ze względu na dług, a dług ten został spłacony w ciągu 3 miesięcy od daty płatności, lub, jeżeli został dokonany ze względu na Nakaz Zajęcia, a nakaz ten został uchylony (tj. unieważniony) w wyniku rozprawy w Victorian Civil and Administrative Tribunal.

Spowodowanie skorygowania lub usunięcia wpisu

Najemcy mogą wystąpić do Victorian Civil and Administrative Tribunal o nakaz zaprzestania przez ich wynajmującego lub firmę prowadzącą bazę danych umieszczenia ich w bazie danych. Możesz również wystąpić o nakaz, aby wynajmujący lub firma prowadząca bazę danych skorygowała lub usunęła wpis, który jest nieścisły, niekompletny, niejasny, starszy niż 3 lata lub nieaktualny.

Najemcy mogą również wystąpić do Trybunału o nakaz, by firma prowadząca bazę danych usunęła ich wpis, jeśli firma nie zareagowała na prośbę wynajmującego o skorygowanie lub usunięcie informacji.

Więcej informacji znajdziesz w następujących publikacjach Tenants Union of Victoria:

> ***The Victorian Civil and Administrative Tribunal*** (Arkuszy informacyjny)

> ***'A Day at the Bench'*** (DVD i podręcznik)

> ***Twój przewodnik krok po kroku na temat wystąpienia do Trybunału***

W celu uzyskania dodatkowych informacji zadzwoń do Tenants Union Advice Line pod ☎ (03) 9416 2577.