

# Власник продаје кућу или стан

Власник може да прода своју кућу или стан док траје ваш закуп, чак и ако имате уговор о закупу на одређени период. Власник куће или стана или његов агент за некретнине мора да се придржава закона о стамбеним односима када продаје кућу или стан.

## Разгледања куће или стана и инспекције

Ако вам власник уручи одговарајуће обавештење, он има право да покаже кућу или стан потенцијалним купцима, а станар је дужан да им дозволи да уђу. Међутим, власник такође мора да осигура да је право станара на 'несметано уживање' имовине коју изнајмљује заштићено приликом таквих посета.

Власник може да уђе у кућу или стан ако ви на то пристанете, под условом да је обилазак куће или стана у року од 7 дана од када сте дали пристанак. Ако пристанете, најбоље би било да то урадите написмено – може и СМС поруком или електронском поштом.

Ако власник куће или стана или агент за некретнине жели да уђе у вашу кућу/стан, а ви на то нисте пристали, он мора:

- > да вас о томе писмено обавести најмање 24 сата унапред и да наведе разлог због чега жели да обави посету
- > да обавештење пошаље поштом или да вам га уручи лично између 8 сати ујутру и 6 сати увече
- > да обави посету само између 8 сати ујутру и 6 сати увече и не током државних празника (осим ако се нисте друкчије договорили у последњих 7 дана)
- > да се не задржава дуже него што је то потребно.

Разлог мора да буде један од оних разлога који су прописани законом о стамбеним односима. На пример, ако власник продаје кућу или стан, разлог за посету може да буде вршење процене или показивање куће/стана потенцијалним купцима.

➔ Ако се обавештење шаље обичном поштом, мора да се дозволи један радни дана за испоруку. Ако се обавештење шаље препорученом поштом, мора да се дозволе два радна дана за испоруку.

Ако вам власник уручи одговарајуће обавештење, он може да уђе у кућу или стан са било којом другом особом која је потребна да би се обавио посао због кога је дошао (као што је агент за некретнине, проценитељ или потенцијални купац) без обзира да ли се ви са тиме слажете или не и без обзира да ли ћете бити код куће у то време.

Ако нисте примили одговарајуће обавештење, не морате да пустите ни власника ни потенцијалне купце да уђу.

➔ Власник или агент чини прекршај ако уђе у кућу или стан, а да претходно није испунио услове за улазак, сем ако за то нема оправдани разлог. За више информација погледајте информативни лист **Complaints about landlords and real estate agents (Жалбе на власнике и агенције за некретнине)**.

## Оглашавање

Као део процеса показивања некретнине потенцијалним купцима, агенти обично желе да фотографишу унутрашњост куће или стана да би затим фотографије поставили на огласним таблама или на интернет.

Власник нема право да уђе и да фотографише кућу/стан ради оглашавања, а ви можда нећете морати да му дозволите да уђе из тог разлога. Ако власник жели да фотографише кућу/стан ради оглашавања и продаје, требало би да се договорите о томе шта може да се фотографише и на који начин ће се фотографије употребити. Можете да инсистирате да фотограф буде у пратњи власника или агента за некретнине. За више информација погледајте информативни лист **Privacy (Приватност)**.

Ако сте забринути да постоји ризик да ваше ствари буду украдене због фотографија, требало би да склоните све вредне предмете пре него што се кућа/стан фотографише.

Ако сте забринути да ће фотографије нарушити вашу приватност јер ће јасно идентификовати вас или члана ваше породице, контактирајте Савезног повереника за заштиту приватности за савет (Federal Privacy Commissioner) на ☎ 1300 363 992.

## Постизање договора

Можда ћете моћи да се договорите са власником или агентом о томе када и колико често је потребно да улазе у кућу/стан који изнајмљујете. Ако постигнете договор, требало би да тражите да то буде написмено и обавезно да га потпишете и ви и власник или агент.

Договор би могао да садржи услове као што су:

- > да ће власник или агент показати кућу/стан потенцијалном купцу само ако је договорено одговарајуће време са станаром
- > да ће кућа или стан бити отворена/отворен потенцијалним купцима за разгледање у договорено време сваке недеље док се не обави лицитација или до договореног датума

*наставља се на другој страни...*

- > да ће станар плаћати смањену станарину као надокнаду због неугодности коју су проузроковала разгледања.

## Неоправдан или незаконит улазак

Ако сматрате да власник или агент остварује право уласка на неоправдан начин, можете да предате молбу Грађанском и административном трибуналу Викторије (VCAT) да изда судску забрану (restraining order) да покушате да се ремећење вашег несметаног уживања изнајмљене куће/стана сведе на минимум. Ако вас власник куће/стана или његов агент за некретнине не обавести на време или ако долази у кућу/стан пречесто, то може да се сматра неоправдано. За више информација погледајте информативни лист **Privacy (Приватност)**.

Ако власник занемари своју дужност и не предузме разумне кораке да осигура ваше несметано уживање куће или стана, могли бисте такође да тражите надокнаду штете. Власник може да се сматра да занемарује своју дужност ако вас он или агент за некретнине правилно не обавести о томе да жели да уђе у кућу или стан или ако оствари право уласка на неоправдан начин. Такође бисте могли да тражите надокнаду штете ако се ваше ствари украду или оштете током разгледања куће/стана. За више информација о томе како да тражите надокнаду штете, погледајте информативни лист **Claiming compensation (Потраживање одштете)**.

Ако сматрате да се власник неразумно понаша, мораћете да сакупите доказе о томе шта се дешава. На пример, водите дневник у коме ћете бележити његове активности, као што је број пута колико је стан/кућа показан/а другим особама и колико дуго су боравили сваки пут.

➔ Не морате посебно да се трудите или да трошите новац (нпр. да купујете цвеће или да ангажујете професионалне чистаче) да би некретнина била атрактивнија потенцијалним купцима. Ако то власник жели, он треба о томе да се побрине. Ваша обавеза по *Закону о стамбеним односима из 1997. (Residential Tenancies Act 1997)* је једноставно да одржавате кућу/стан у 'релативно чистом стању'.

## Исељавање када власник прода кућу или стан

Не морате да се селите само зато што власник продаје кућу/стан. Ваш уговор о закупу је још увек на снази и мора да се раскине на правилан начин.

Ако тренутно имате уговор о закупу на одређени период, од вас се не може захтевати да се иселите пре истека уговора. Ако се кућа или стан прода док још увек у њој/њему станујете, нови власник купује некретнину подложно вашем закупу и преузима права и обавезе претходног власника. То

значи да постојећи услови вашег уговора и даље важе (укључујући износ станарине који плаћате, начин и време плаћања и датум престанка закупа на одређено време).

Ако власник жели да се иселите, он мора да вам уручи налог за иселјење у року од 60 дана (60-day Notice to Vacate), у коме треба да наведе разлог (тј. да се некретнина продаје или да се продала без станара). Власник куће/стана мора да вам уручи налог у року од 14 дана од дана потписивања купопродајног уговора, или ако купопродајни уговор садржи било какве посебне услове, Notice to Vacate може да се уручи у року од 14 дана од дана када се последњи од наведених услова испунио. Ако имате уговор о закупу на одређени период, последњи дан у налогу за иселјење не може да буде пре дана када истиче ваш уговорени период закупа.

Ако нови власник жели да се иселите пре истека уговореног периода, требало би да покушате да се договорите о надокнади због неугодности које ће то проузроковати. Ако постигнете договор, то би требало да буде у писменој форми и обавезно га потпишете и ви и нови власник или агент за некретнине.

➔ Ако имате закуп на одређени период, а желите да се иселите раније јер се кућа/стан продаје или се продала/продао, можда ћете моћи да прекинете закуп раније уз 'обострану сагласност' (тј. договором) са власником. Склопите писмени споразум који треба да потпише власник или агент. У супротном, можда ћете морати да платите трошкове прекида закупа. За више информација погледајте информативни лист **Breaking a lease (Прекид закупа)**.

Ако имате периодични уговор (од месеца до месеца), и ако вам се уручи 60-day Notice to Vacate, можете да се иселите и пре истека 60 дана. Међутим, старом или новом власнику морате да дате обавештење о намери да се иселите у року од 14 дана (14 days Notice of Intention to Vacate). За више информација погледајте информативне листове **Notice to vacate (Налог за иселјење)** и **Eviction (Избацавање закупаца)**.

## Кауције

Када се некретнина прода, и стари и нови власник мора да обавести Управу за станарске закупе и кауције (Residential Tenancies Bond Authority) да некретнина има новог власника. Вашу кауцију ће и даље чувати Bond Authority до престанка закупа, када нови власник може или да поднесе захтев да задржи вашу кауцију или да пристане да се она вама исплати. За више информација погледајте информативни лист **Bonds (Кауције)**.

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