

Što trebam znati prije no što se iselim?

Postoji par stvari o kojima morate povesti računa prije no što se iselite, premda vaša pravna odgovornost može donekle varirati, ovisno o vrsti smještaja u kojoj se nalazite.

Uručivanje obavijesti

Završetak stanarstva ne znači neophodno samo iseljenje na određeni datum i može biti kompliciranije. Da biste izbjegli palačanje stanarine nakon iseljenja, morate predati propisnu obavijest o tome da se želite iseliti. Koliko unaprijed ćete to morati učiniti, ovisi o vrsti smještaja i vrsti stanarskog ugovora koji ste potpisali. Na dan iseljenja morate vratiti ključeve. Za svaki dan tijekom kojega još imate ključeve, može vam se naplatiti stanarina.

Studentski hosteli i objekti sa zajedničkim sobama

Ako živite u studentskom hostelu ili objektu sa zajedničkim sobama i ako niste potpisali stambeni ugovor na unaprijed određeno vrijeme (najam), morate dati obavijest o iseljenju samo dva dana unaprijed. To može biti verbalna - ili pismena obavijest, ako vlasnik insistira.

Stanari u privatnom stambenom prostoru

Ako ste privatni stanar, morat ćete predati pismenu obavijest o iseljenju 28 dana unaprijed, ukoliko:

- > stanujete u privatnom stambenom prostoru (to uključuje i zajednička domaćinstva)
- > ako živite u objektu sa zajedničkim sobama ili ste potpisali stambeni ugovor na unaprijed određeno vrijeme.

Na kraju ugovora na određeno vrijeme, vaš najam automatski postaje periodički (od mjeseca do mjeseca), ukoliko ne potpišete novi ugovor na određeno vrijeme. Ne morate se iseliti na kraju unaprijed određenog najma, osim ukoliko to ne želite ili ako primete obavijest o iseljenju (Notice to Vacate).

Ako se želite iseliti, morat ćete predati pismenu obavijest 28 dana unaprijed. Možete koristiti obrazac obavijesti o namjeri iseljenja (Notice of Intention to Vacate form) koji vam je dostupan u Stanarskoj udruzi (Tenants Union) ili u vašoj studentskoj stambenoj službi, ili pak pošaljite stanodavcu ili agentu pismo da se namjeravate iseliti navodeći datum kada ćete napustiti stambeni prostor. Ako se namjeravate iseliti prije kraja ugovora, za savjet trebate kontaktirati svoju studentsku stambenu službu ili Stanarsku udruhu – ako stanodavac ne pristane na rani prekid najma, možda ćete morati platiti vezane troškove, a to može biti skupo. Za dodatne informacije, pročitajte brošure:

> **Kada se namjeravate iseliti (When you want to leave)**

> **Prekid najma (Breaking a lease)**

> **Obavijesti o iseljenju (Notices to Vacate)**

Zajednička domaćinstva

Zajednička domaćinstva se kontinuirano mijenjaju i može se iskomplicirati kada netko namjerava iseliti. Međutim, ako obratite pažnju na neka osnovna pitanja prije no što se iselite, izbjeci ćete najčešće probleme.

Ako ostali stanari ostaju u prostoru iz kojeg se iseljavate, morate se potruditi da je vaše ime uklonjeno sa ugovora o najmu. Za to ćete trebati odobrenje stanodavca. Ako to ne učinite, možda ćete biti odgovorni za neplaćenu stanarinu ili štetu koja je nastala nakon vašeg iseljenja.

Ako se nova osoba useljava koja bi vas zamijenila, tada bi se stanodavac trebao složiti s time da vas ukloni sa ugovora i u njega doda drugu osobu (to se naziva 'prijenos'). Ako vaš stanodavac odbije prijenos bez opravdanog razloga, možda ćete se moći obratiti Viktorijskom civilnom i administrativnom tribunalu (Victorian Civil and Administrative Tribunal) i zatražiti dozvolu za prijenos najma bez stanodavčevog pristanka.

Ako se iseljavate, a nitko se ne useljava na vaše mjesto, trebat ćete pismeni pristanak vašeg stanodavca i ostalih sustanara. Međutim, stanodavac vam ne mora dati pristanak, što znači da će vaše ime ostati na ugovoru do kraja najma, ili dok se druga osoba ne useli na vaše mjesto (pogledajte gore).

Potrudite se da je vaše ime uklonjeno sa kućnih računa, poput plina, električne energije, telefona, interneta i plaćenih TV usluga. Ako se vaše ime nalazi na ugovoru o najmu kućnog aparata, poput hladnjaka, perilice rublja ili televizije, morat ćete se dogovoriti sa agencijom za najam i sa vašim sustanarima o ovom pitanju.

Ako vam je novac za polog vraćen od strane preostalih stanara ili stanara koji se doseljava na vaše mjesto, morate o tome obavijestiti Organizaciju za čuvanje stanarskih pologa (Residential Tenancies Bond Authority - RTBA). Zato ćete morati vi, novi stanar i stanodavac ili agent ispuniti Obrazac za prijenos pologa (Bond Transfer form) dostupan u Stanarskoj udruzi ili vašoj studentskoj stambenoj službi i poslati ga u RTBA.

Nastavak na idućoj strani...

Sporovi među sustanarima

Zakon o stanarskom pravu iz 1997. (The Residential Tenancies Act 1997) štiti prava stanodavaca i stanara u Viktoriji i vodič je kroz rješavanje sporova među stanarima i njihovim stanodavcima i/ili agentima. Međutim, zakon ne pokriva sporove među sustanarima, što znači da vam Viktorijski civilni i administrativni tribunal (Victorian Civil and Administrative Tribunal - VCAT) ne može pomoći glede sporova sa sustanarima. Stanarska udruga vam također ne može pomoći, budući da ne zauzimamo strane među stanarima.

Ako dođe do problema između vas i vaših sustanara, kontaktirajte vašu studentsku stambenu službu. Ako vam ona ne može pomoći, referirat će vas u drugu službu, poput Viktorijskog centra za rješavanje sporova (Dispute Settlement Centre of Victoria) ili vaš mjesni društveni pravni centar (Community Legal Centre). Također, pogledajte našu brošuru Zajednička domaćinstva (**Shared households**).

Povrat novčanog pologa

Ako ste ispunili izvješće o stanju stambenog prostora (Condition Report) na početku stambenog najma, trebate ispuniti dio o stanju stambenog prostora na svom primjerku izvješća prije iseljavanja i zatražiti stanodavca da ga potpiše. Svoj primjerak držite na sigurnom mjestu - to je vaš dokaz da ste stambeni prostor ostavili čistim. Također, bilo bi dobro uzeti nekoliko fotografija čistih, praznih soba prije no što vratite ključeve.

Stanodavac ili agent će također napraviti završni pregled stana i dati vam obrazac za potraživanje pologa (Bond Claim form). Ako on misli da ste oštetili stambeni prostor ili ga niste pristojno očistili, može od vas potraživati polog. Ako se slažete s sa onim što je unio u obrazac, potpišite ga i vratite svom stanodavcu ili agentu, koji će ga zatim poslati u RTBA. RTBA će vašem stanodavcu isplatiti iznos naveden u obrascu.

Primjer Tijekom zadnjeg tjedna boravka u svom unajmljenom stanu, Terri je primila Obrazac za potraživanje pologa od svog agenta (Bond Claim form). Nazvala ga je da provjeri što mora učiniti i rečeno joj je da jednostavno mora potpisati obrazac i da će on srediti sve ostalo. Nakon dva tjedna Terri je provjerila svoj račun na banci i ustanovila sa se njen depozit vratio, ali ne u cijelosti. Iznos je bio manji \$350 od onoga kojeg je platila na početku najma. Kada je nazvala agenta on joj je rekao da je \$350 od pologa oduzeto za pokrivanje troškova čišćenja i bojenja kuhinjskih zidova, premda je Terri temeljito očistila kuhinju. Terri se mogla odlučiti na saslušanje od strane Viktorijskog civilnog i administrativnog tribunala (Victorian Civil and Administrative Tribunal - VCAT) i potraživanje kompenzacije. U tom slučaju, morala bi podnijeti dokaze o tome da ju je agent prevario i da je stanje kuhinje posljedica starenja. Da je imala fotografije ili druge dokaze, Terri bi možda mogla dokazati da je račun od \$350 za čišćenje i bojenje nepravedan.

Nemojte potpisivati Obrazac za potraživanje pologa (Bond Claim form) ako se ne slažete sa agentovim ili stanodavčevim mišljenjem i *nikada* ne potpisujete prazan obrazac na bilo koji prazni novčani (\$) iznos.

Stanodavac može kontaktirati VCAT unutar 10 radnih dana, ako želi zadržati sav ili dio vašeg pologa. Ako vam stanodavac ne vrati polog i ne obrati se VCAT-u unutar 10 radnih dana, možete od tribunala zatražiti povrat svog pologa. Ne postoji pristojba za ulaganje molbe za povrat pologa. Za dodatne informacije, pogledajte brošure **Kraj stambenog najma (Ending a Tenancy)** i **Poloz (Bonds)**.

Preporuke

Na kraju svog stambenog najma bilo bi dobro zatražiti stanodavca ili agenta za pismenu preporuku. Recite mu da navede da ste plaćali svoju stanarinu na vrijeme i da ste prostor držali čistim i urednim. To će vam se pokazati korisnim kada budete ulagali molbu za idući najam stambenog prostora.

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