

Kako izbjeći evikciju zbog zaostataka u plaćanju stanarine

Ako svoju stanarinu ne platite do datuma kada se ona mora platiti, biti ćete u zaostatku. Ako ste u zaostatku 14 dana, vaš stanodavac vam može poslati 14-dnevnu obavijest o iseljenju. Međutim, on vam tu obavijest može poslati jedino ako ste sa stanarinom u stvarnom zaostatku. On vam ne smije obavijest o iseljenju poslati samo zato što stanarinu niste platili unaprijed.

Ako ste u zaostatku i niste u mogućnosti plaćati stanarinu, kontaktirajte svog stanodavca ili agenta što je prije moguće i recite mu kada ćete je moći platiti. Ako sve zaostatke ne možete platiti odjednom, trebate mu predložiti plaćanje zaostataka u ratama tijekom određenog vremena (npr. dodatnih \$20 na tjedan). Nemojte ponuditi plaćati više no što možete. Ovu ponudu predajte pismenim putem i zadržite kopiju pisma - čak ukoliko agent ili stanodavac ne prihvati vašu ponudu, imat ćete pismo kao dokaz da ste pokušali riješiti problem.

Ako vam je potrebna pomoć kod sastavljanja završnog plana, nazovite Vijeće za zaštitu financijskih i korisničkih prava (Financial & Consumer Rights Council) na ☎ 9663 2000 da biste dobili broj telefona vama najbližeg savjetnika.

Ako vaš stanodavac ili agent odbije vašu molbu ili ako niste u stanju plaćati stanarinu, stanodavac mora slijediti jednu od zakonskih procedura, prije no što vas može iseliti.

➔ Pokušaj stanodavca ili agenta da vas osobno iseli je protuzakonit. To može učiniti jedino policija, pa čak i tada, policija mora imati punomoć o preuzimanju stambenog prostora koji je izdao Viktorijski civilni i administrativni tribunal (Victorian Civil and Administrative Tribunal). Za dodatne informacije pogledajte brošure **Evikcija (Eviction)** i **Žalbe na stanodavce i agente (Complaints about landlords and real estate agents.)**

Proces evikcije

Postoje dvije procedure koje stanodavac može slijediti ako vas želi izbaciti iz stana zbog neplaćanja stanarine: standardna i alternativna procedura

Standardna procedura

Korak 1: 14-dnevna obavijest o iseljenju

Kao što je ranije spomenuto, ako ste u zaostatku s plaćanjem stanarine 14 dana ili više, stanodavac vam može poslati 14-dnevnu obavijest o iseljenju. Ova obavijest vam mora biti osobno uručena ili poslana preporučenom poštom.

➔ Ako niste u zaostatku sa plaćanjem stanarine 14 dana ili duže, obavijest je nevažeća.

Ako primite obavijest o iseljenju, ne trebate se iseliti iz stana ako to ne želite. Obavijest je samo prvi korak do Viktorijskog civilnog i administrativnog tribunala. Još nije prekasno za dogovor o plaćanju između vas i vašeg stanodavca ili agenta.

➔ Ako želite da vam kod pripreme za saslušanje na tribunalu pomogne Stanarski sindikat (Tenants Union) zaražite njihov savjet prije no što primite obavijest o iseljenju.

Korak 2: Ulaganje molbe tribunalu i obavijest o saslušanju

Stanodavac vam mora dati obavijest o iseljenju **prije** no što tribunalu preda molbu za izdavanje naloga o preuzimanju stambenog prostora. U suprotnom, molba je nevažeća i ne trebate se na nju obazirati. Morate primiti kopiju molbe koju je vaš stanodavac podnio Tribunalu.

Kada primi molbu vašeg stanodavca, tribunal će odrediti datum saslušanja. Poslat će vam obavijest o saslušanju u kojoj vas se obaviještava o vremenu, datumu i mjestu saslušanja. **Ako želite izbjeći evikciju, morate ići na saslušanje**, čak i ukoliko ste platili zaostatke ili došli do sporazuma o plaćanju stanarine sa svojim stanodavcem ili agentom. Ako ne odete na saslušanje, tribunal će možda vašem stanodavcu odobriti nalog o preuzimanju stambenog prostora.

➔ Ako vam stanodavac ili agent kaže da ne morate ići na saslušanje zato što ste platili zaostatke stanarine ili zbog nekog drugog razloga, **vrlo je važno da nazovete tribunal na ☎ 9628 9800 i da se raspitate da li je zahtjev povučen**. Ako nije, morat ćete ići na saslušanje ako želite izbjeći evikciju.

Ako ne možete doći na saslušanje, možete predati molbu za odlaganje saslušanja, najmanje 2 dana prije samog saslušanja. Dodatne informacije naći ćete u brošuri **Viktorijski civilni i administrativni tribunal (Victorian Civil and Administrative Tribunal)** ili za savjet kontaktirajte Stanarski sindikat.

Nastavak na idućoj strani...

Korak 3: Saslušanje na tribunalu

Na saslušanju na tribunalu možda ćete biti u stanju anulirati 14-dnevnu obavijest o iseljenju, ako je ona iz bilo kojeg razloga nevažeća. Kontaktirajte Stanarski sindikat i zamolite ih da provjere pravovaljanost vaše obavijesti, čim je primite.

Na saslušanju vam član tribunala može predočiti nalog o preuzimanju stambenog prostora, ako ste u trenutku primitka 14-dnevne obavijesti o iseljenju bili 14 dana u zaostatku sa plaćanjem stanarine. Član tribunala također može odbiti ili odložiti procesuiranje stanodavčeve molbe za izdavanje naloga za preuzimanje stambenog prostora. Procesuiranje molbe će se odložiti ukoliko:

- > možete dokazati da ste se dogovorili oko plana plaćanja
- > možete objasniti tribunalu kako ćete platiti zaostatke
- > stanodavac neće pretrpjeti nikakve financijske gubitke kao rezultat ove situacije

Trebali biste sakupiti što više dokaza kojima ćete poduprijeti vaše tvrdnje, npr. izjavu financijskog savjetnika u kojoj su iznešeni vaši prihodi i troškovi i koja pokazuje da možete platiti svoje zaostatke. Ostali korisni dokumenti su: liječnički dokumenti, pisma vašeg poslodavca ili socijalnog djelatnika i računi za izvanredne troškove zbog kojih vam je bilo teško platiti stanarinu. Također, možete zamoliti nekoga tko može poduprijeti vašu tvrdnju, da vam bude svjedok na saslušanju.

Ako Tribunal odgodi procesuiranje molbe, to će biti na utvrđeno vrijeme, obično na 3 mjeseca. To znači da ako zaostatke platite u skladu sa odredbom tribunala, navedenog datuma tribunal će uzeti u obzir odbijanje stanodavčeve molbe i predmet će biti zatvoren. Međutim, ukoliko se striktno ne ponašate u skladu sa odredbom, npr. ako samo jedan dan zakasnite sa uplatom, stanodavac može, 'obnoviti' svoju molbu i primiti ćete novu obavijest o saslušanju. Ako se to dogodi, morat ćete ići na saslušanje i navesti dobar razlog zašto se niste ponašali u skladu sa odredbom - ili postoji šansa da ćete biti iseljeni.

Za više informacija o odlasku na tribunal, pročitajte brošuru **Viktorijski civilni i administrativni tribunal (Victorian Civil and Administrative Tribunal)**, DVD informativni paket pod nazivom **"Dan na klupi" ('A Day at the Bench' DVD Kit)** ili za savjet kontaktirajte Stanarski sindikat.

Korak 4: Nalog o preuzimanju stambenog prostora

Ako tribunal izda nalog za preuzimanje stambenog prostora, stanodavac ili agent mogu kupiti punomoć za preuzimanje stambenog prostora, što je ustvari uputa policiji da vas izbaci sa posjeda. Stanodavac ili agent ima 6 mjeseci od dana primitka naloga o preuzimanju, kupiti punomoć za preuzimanje stambenog prostora, ali to se obično učini nekoliko dana od saslušanja.

Kada se punomoć preda policiji, ona vas može iseliti u bilo kojem razdoblju navedenom u punomoći - to može biti unutar 7, 14 ili maksimalno 30 dana. Može vas se izbaciti već

idućeg dana nakon saslušanja. Ne zaboravite, to može učiniti samo policija!

Nakon evikcije, vaša imovina će se možda još uvijek nalaziti u stanu i morat ćete sa stanodavcem organizirati da vas pusti u stan da je uzmete. Stanodavac ili agent ne smije zadržati vaše stvari zato što mu dugujete novac. (Dodatne informacije ćete naći u brošuri **Osobna imovina ostavljena u stanu (Goods left behind.)**)

Alternativna procedura

Ako stanodavac odluči koristiti alternativnu proceduru, morat će vam istovremeno poslati slijedeće dokumente:

- > 14-dnevnu obavijest o iseljenju
- > kopiju njihove molbe tribunalu za izdavanje naloga za preuzimanje stambenog prostora
- > 2 kopije obavijesti o protivljenju
- > izjavu kojom se navode vaša prava u svezi predaje njihove molbe

Ako se želite usprotiviti molbi vašeg stanodavca, morate ispuniti obavijest o protivljenju i poslati do utvrđenog datuma jednu kopiju vašem stanodavcu, a drugu Tribunalu (jednu kopiju zadržite za sebe).

Obavijest o protivljenju morate predati najkasnije do 16.00h na dan kada vaša 14-dnevna obavijest o iseljenju istječe. Pošaljite obavijest o protivljenju preporučenom poštom i osigurajte još dodatna 2 dana za dostavu. Ako obavijest o iseljenju istječe za 2 dana, onda trebate obavijest o protivljenju odnijeti osobno tribunalu, da biste bili sigurni da će doći na vrijeme.

Ako ne pošaljete obavijest o protivljenju, vaš stanodavac će automatski dobiti nalog o preuzimanju stambenog prostora i možda će vas se iseliti bez dodatnog upozorenja. Ako podnesete obavijest o protivljenju, tribunal će utvrditi dan saslušanja i molba će se procesuirati na isti način kao i 'standardna procedura' opisana prethodno.

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