

Prekid najma stambenog prostora

Ako imate ugovor o najmu stambenog prostora na utvrđeno vrijeme, a želite se iseliti prije njegovog isteka, možda ćete moći prekinuti najam na jedan od sljedećih načina:

Zajednički pristanak

Svi stanarski ugovori mogu se prekinuti tzv. 'zajedničkim pristankom' između stanodavca i stanara. Mi vam čvrsto savjetujemo da potpišete pismeni ugovor u kojemu ćete navesti da nećete biti odgovorni niti za kakav dodatni trošak zbog prekida ugovora. Ugovor trebate potpisati vi i vaš stanodavac ili agent. Obavezno sačuvajte kopiju ugovora.

Kada stanodavac prekrši ugovor

Ako stanodavac ili agent prekrši neku od svojih 'obveza' prema *Zakonu o stanarskom pravu iz 1997. (Residential Tenancies Act 1997)* možda ćete moći iz ugovora izaći ranije. To se odnosi na slučajeve kada stanodavac:

- > nije osigurao da je stambeni prostor čist i prazan u trenutku kada ste se u njega trebali useliti
- > onemogućava vam 'tiho uživanje' u vašem stanu
- > ne održava stambeni prostor
- > nije ugradio brave ili vam nije dao ključ nakon zamjene brave
- > nije zamijenio pokvareni bojler sa A-rangiranim bojlerom

Postoje određeni koraci koje morate poduzeti ako se želite iseliti ranije kao rezultat jednog od prethodno navedenih prekršaja kojeg je počinio vaš stanodavac. Za dodatne informacije kontaktirajte Stanarski sindikat ili pročitajte brošure pod naslovom ***Kada se želite iseliti (When you want to leave)*** i ***Obavijest o kršenju utvrđenih obveza (Breach of Duty Notice)***.

Dodjela najma na drugog stanara

Umjesto prekida ugovora, najlakše rješenje može vam se učiniti pod- iznajmljivanje svog stambenog prostora drugom stanaru. Međutim, to nije uvijek jednostavno rješenje. Najbolje je poslati pravilnu obavijest i prekinuti svoj stanarski ugovor, te omogućiti novim stanarima da potpišu novi stanarski ugovor. Za dodatne informacije, pročitajte brošuru ***Dodjela najma i pod-iznajmljivanje (Assignment and sub-letting)***.

Poteškoće

Ako bi vam nastavak najma stambenog prostora do kraja utvrđenog vremena uzrokovao ozbiljne poteškoće, možete predati molbu Viktorijskom civilnom i administrativnom tribunalu (Victorian Civil and Administrative Tribunal) da vam izda nalog o skraćenju stambenog najma. Trebali biste od tribunala zatražiti da organizira saslušanje u što kraćem roku. U međuvremenu, svoju stanarinu morate nastaviti plaćati kao i obično, sve do saslušanja.

Da biste mogli tražiti smanjenje trajanja ugovora zbog osobnih poteškoća, tribunalu ćete morati dokazati da:

- > je došlo do nenadanih promjena u vašim okolnostima (npr. izgubili ste posao)
- > naći ćete se u teškim financijskim problemima ako budete morali nastaviti stanovati u vašem iznajmljenom prostoru
- > problemi sa kojima ćete se suočiti vi ako se ugovor ne prekine, biti će veći od problema koje će u slučaju prekida najma pretrpjeti vaš stanodavac.

Tribunal može odlučiti da ćete svome stanodavcu morati platiti kompenzaciju za gubitak koji je pretrpio zbog prekida najma. To može značiti da ćete morati platiti isti iznos kompenzacije, kao da ste jednostavno prekinuli ugovor.

Prekid ugovora o najmu

Prekid ugovora o najmu na utvrđeno vrijeme može biti skup. Stanodavac može tražiti kompenzaciju za sve moguće troškove koje bi eventualno mogao pretrpjeti ako prekinete ugovor.

Troškovi za koje možete biti odgovorni uključuju:

- > pristojbu za ponovno iznajmljivanje (obično je to cijena dvotjedne stanarine). Ona se mora zasnivati na pristojbi koju agent naplaćuje stanodavcu, pa bi stoga bilo dobro da zatražite kopiju računa
- > troškove oglašavanja
- > stanarinu, sve dok se novi stanari ne usele ili do kraja utvrđenog stambenog razdoblja (ovisno o tome što će se prije dogoditi)

Nastavak na idućoj strani...

➡ Možda vam stanodavac ili agent neće reći je da pristojbu za ponovno iznajmljivanje trebate plaćati na pro-rata osnovi, što znači da pristojbu trebate plaćati samo za preostalo razdoblje najma. Na primjer, ako se iselite nakon 7 mjeseci, a ugovor ste potpisali na 12-mjeseci, to znači da je preostalo samo oko 40% utvrđenog vremena stanovanja što znači da ćete trebati platiti samo 40% pristojbe za ponovno iznajmljivanje.

Ako želite ranije izaći iz stambenog prostora, trebali biste poslati pismenu obavijest što je ranije moguće (sačuvajte kopiju pisma). Dobro bi bilo da navedete točan datum iseljenja, kao i da želite da agent ili stanodavac nađe novog stanara. Stanodavac mora poduzeti sve potrebne korake da bi novog stanara našao što ranije. Što više možete sami pomoći u pronalaženju novog stanara (npr. osiguravši inspekcije ili oglašavajući stan), manje su šanse da ćete sami morati platiti dodatne troškove.

➡ Ako prekidate najam pred kraj utvrđenog perioda, možda ćete moći dokazati da bi stanodavac svejedno morao uskoro platiti troškove pronalaženja novih stanara, pa stoga nećete morati plaćati pristojbu za ponovno iznajmljivanje ili oglašavanje.

Trebali biste plaćati stanarinu samo do dana iseljenja. Stanodavac će možda moći potraživati kompenzaciju za izgubljenu stanarinu nakon tog datuma, ali će se možda više i potruditi da nađe nove stanare, pogotovo ako mu više ne pristiže novac od stanarine. Stanodavcu ćete platiti kompenzaciju za izgubljenu stanarinu kada se novi stanari usele.

Morate se uvjeriti da stanodavac ili agent zaista pokušava iznajmiti vaš stan nakon što ste mu poslali obavijest, te doznati datum useljenja novih stanara. Stanodavac ima dužnost svoje gubitke ograničiti na minimum, pa ukoliko učini nešto što bi moglo otežati pronalaženje novih stanara (npr. ako povisi stanarinu), ili ako se dovoljno ne potruži da pronađe nove stanare, možete to navesti kao razlog zašto ne biste trebali plaćati dodatne troškove.

➡ Pročitajte dio pod nazivom 'Stambeni prostori za iznajmljivanje' (Properties to Let) u svim glavnim novinama, kao i popise stanova za iznajmljivanje koje ćete naći kod agenta. Ako imate pristup internetu, možete također pogledati i agentovu internet stranicu. Ako se vaš stambeni prostor ne oglašava, ili ako se sada iznajmljuje po višoj cijeni, to zadržite kao dokazni materijal da se vaš stanodavac nije potrudio ograničiti troškove na minimum, pa stoga ne biste trebali plaćati dodatne troškove.

Ako mislite da vaš stanodavac traži nerazumnu visoku sumu, nemojte je pristati platiti. Agent će tada morati predati molbu za kompenzaciju Viktorijskom administrativnom i civilnom tribunalu ili potraživati dotičnu sumu od vašeg pologa. Stanodavac vam mora poslati obavijest o svojoj namjeri i vi ćete tada imati priliku na saslušanje na tribunalu iznijeti svoje gledište. Više informacija naći ćete u brošurama **Protivljenje zahtjevu za potraživanje kompenzacije (Defending a compensation claim)** i **Stambeni polozi (Bonds)**.

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