

# Evikcija

Da bi vas izbacio iz stana, vaš stanodavac mora:

- > poslati vam validno saopćenje o iseljenju (za više informacija, pogledajte brošuru pod nazivom **Saopćenja o iseljenju**); i
- > predati molbu Viktorijskom civilnom i administrativnom tribunalu (Victorian Civil and Administrative Tribunal) da mu izda nalog o preuzimanju stambenog prostora (Possession Order); i
- > kupiti od tribunala punomoć za preuzimanje stambenog prostora (Warrant of Possession); i
- > dati punomoć za preuzimanje stambenog prostora policiji, koja će je koristiti da bi vas iselila iz stana.

➔ Vaš stanodavac vas ne može izbaciti ukoliko nije poduzeo sve prethodne korake. Stanodavac ili agent ne smiju promijeniti bravu dok niste kod kuće ili vas osobno izbaciti – to može učiniti jedino policija i jedino korištenjem punomoći za preuzimanje stambenog prostora.

## Ulaganje molbi za dobivanje naloga o preuzimanju stambenog prostora

Postoje dvije procedure koje stanodavci mogu koristiti za dobivanje naloga o preuzimanju stambenog prostora: standardnu proceduru i alternativnu proceduru. Najčešće se radi o standardnoj proceduri.

### Standardna procedura

Prema standardnoj proceduri, stanodavac vam šalje nalog za iseljenje, nakon kojega slijedi kopija njegove molbe Tribunalu za dobivanje naloga o preuzimanju stambenog prostora. Stanodavac ne može podnijeti molbu za preuzimanje stambenog prostora Tribunalu, dok vam ne pošalje saopćenje o iseljenju. (Za dodatne informacije pogledajte brošuru pod nazivom **Saopćenja o iseljenju**.) Kada Tribunal primi stanodavčevu molbu, utvrdit će datum saslušanja koje će se održati nakon isteka datuma navedenog u saopćenju o iseljenju.

### Alternativne procedure kod kašnjenja u plaćanju stanarine

Ako stanodavac namjerava slijediti alternativnu proceduru evikcije, mora vam istovremeno poslati slijedeće dokumente:

- > saopćenje o iseljenju

- > kopiju molbe Tribunalu za izdavanje naloga o preuzimanju stambenog prostora
- > 2 kopije saopćenja o prigovoru
- > izjavu sa vašim pravima glede naloga o preuzimanju stambenog prostora.

Ako primite sve navedene dokumente, ali ne želite da vas se izbaci, za savjet smjesta kontaktirajte Stanarski sindikat (Tenants Union).

## Saslušanja na Tribunalu

Nakon što vaše saopćenje o iseljenju istekne, Tribunal će odrediti datum saslušanja. Bit ćete obaviješteni o vremenu, datumu i mjestu saslušanja.

**Ako ne želite da vas se izbaci iz stana, morate ići na saslušanje.** Možda ćete se htjeti usprotiviti razlogu stanodavca zbog kojeg vas želi izbaciti. Ako Tribunal stanodavcu izda nalog za preuzimanje stambenog prostora, možda ćete poželjeti opisati tešku situaciju u kojoj se nalazite i zatražiti Tribunal da odgodi evikciju (moguće do 30 dana). Ako član Tribunala odbije zahtjev stanodavca za izdavanje naloga o preuzimanju stambenog prostora, nećete se morati iseliti. Upamtite, ako ne budete otišli na saslušanje, najvjerojatnije će se nalog za preuzimanje stambenog prostora izdati.

Za dodatne informacije, pogledajte informativnu brošuru pod naslovom **Viktorijski civilni i administrativni tribunal**.

## Punomoć za preuzimanje stambenog prostora

Nalog o preuzimanju stambenog prostora omogućava stanodavcu da zatraži punomoć za preuzimanje stambenog prostora koja policiji omogućava da vas iseli. Ako član Tribunala odobri nalog za preuzimanje stambenog prostora, stanodavac u roku od 6 mjeseci ima pravo kupiti punomoć. Od datuma kada se kupi, punomoć za preuzimanje stambenog prostora vrijedi 14 dana.

Međutim, ako član Tribunala odobri nalog za preuzimanje stambenog prostora prema kojemu ga morate napustiti na dan saslušanja, stanodavac može kupiti punomoć istog dana. Ako se punomoć odmah preda policiji, može vas se iseliti iz stana već istoga dana.

*Nastavak na idućoj strani...*

Ako se stanodavcu odobri nalog za preuzimanje stambenog prostora, možete kontaktirati mjesnu policiju da biste saznali kada će provesti evikciju.

Ako pretpostavljate da će vas najvjerojatnije iseliti iz stana, dobro bi bilo da isplanirate gdje ćete stanovati, posebno ako ćete biti izbačeni istoga dana ili ubrzo. Ako nemate gdje odsjesti, Stanarski sindikat vas može uputiti u krizni smještaj.

## Revizija saslušanja

Ako niste išli na saslušanje, a doznali ste da je nalog o preuzimanju stambenog smještaja izdan, možete predati molbu Tribunalu za ponovno saslušanje. To morate učiniti prije nego što vas policija iseli, jer jednom kada vas se zakonski iseli, Tribunal nema moć da vam dozvoli vratiti se nazad. Ako je moguće, trebate zatražiti hitno revizorno saslušanje, tako što ćete osobno otići na Tribunal. Ako živite na regionalnom području i to ne možete učiniti, trebate nazvati Tribunal i raspitati se kako možete zatražiti revizorno saslušanje, ili pak kontaktirajte Stanarski sindikat.

Victorian Civil and Administrative Tribunal  
55 King Street Melbourne 3000  
☎ (03) 9628 9800  
☎ 1800 133 055 (besplatan poziv)  
faks (03) 9628 9822

Radni sati: od 9.00 ujutro do 4.30 poslije podne,  
od ponedjeljka do petka

Kada predate molbu za reviziju saslušanja, trebate od Tribunala zatražiti da kontaktira policiju i da je zatraži da zaustavi postupak do daljnjega. Također, trebate se osobno raspitati u policiji da biste to potvrdili.

Na revizornom saslušanju trebate uvjeriti člana Tribunala da ste imali dobar razlog zbog kojeg niste bili u stanju doći na saslušanje. Ako ga Tribunal prihvati, odgodit će raniju odluku i dozvoliti ponovno saslušanje. Za ulaganje molbe za ponovno saslušanje, ne plaća se pristojba.

## Protuzakonite evikcije

Protuzakonito je ako vas stanodavac ili agent (ili netko drugi u njihovo ime) pokuša fizički izbaciti iz stana ili promijeniti bravu. Evikciju smije provesti jedino policija. Ako vam stanodavac ili agent zaprijeti da će vas izbaciti, trebate od Tribunala zatražiti nalog o zabrani prilaska. Ako stanodavac ili agent dođe na vašu adresu i pokuša vas iseliti, trebate odmah nazvati policiju.

Ako ste protuzakonito iseljeni, trebate odmah zatražiti (po mogućnosti osobno) hitno saslušanje na Tribunalu. Tribunal može izdati nalog stanodavcu da vas odmah vrati u iznajmljeni prostor. Također, trebate uložiti žalbu Direktoriju ili organizaciji Consumer Affairs Victoria. Na snazi je maksimalna novčana kazna od 1000 dolara, ako se stanodavac dokaže krivim. Također, možete tražiti kompenzaciju za bilo kakve neprijatnosti, trošak, gubitak ili štetu na vašoj imovini koja je uzrokovana stanodavčevim protuzakonitim radnjama. Za dodatne informacije, pogledajte informativne brošure pod naslovom **Žalbe na agente i stanodavce i Potraživanje kompenzacije**

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