

Saopćenja o iseljenju

Ako vaš stanodavac želi da se iselite iz iznajmljenog stambenog prostora, mora vam dati važeće saopćenje o iseljenju. Vaš stanodavac vam ovo saopćenje može izdati iz više razloga, a period tijekom kojega se morate iseliti ovisit će o razlogu iz kojeg vam je ovo saopćenje poslano.

Potrebno je upamtiti da primitak saopćenja o iseljenju ne mora neophodno značiti i da se morate iseliti. Ako vas stanodavac želi iseliti, on najprije mora podnijeti molbu Viktorijskom civilnom i administrativnom tribunalu (Victorian Civil and Administrative Tribunal) i uvjeriti ga da mu izda nalog za preuzimanje stambenog prostora (Possession Order). Ako su vam potrebne dodatne informacije, pogledajte informativnu brošuru pod naslovom **Evikcija (Eviction)**.

Saopćenje o momentalnom iseljenju

Stanodavac vam može dati saopćenje o momentalnom iseljenju ukoliko je stambeni prostor uništen ili nepodoban za život. Ovakvo saopćenje može vam se izdati ako ste vi (ili vaš posjetitelj) namjerno oštetili njegovu nekretninu ili ugrozili sigurnost vaših susjeda.

U takvim slučajevima Tribunal će od stanodavca očekivati čvrste dokaze. Ako primete saopćenje o momentalnom iseljenju, trebate hitno zatražiti savjet od Stanarskog sindikata (Tenants Union).

Saopćenje o iseljenju u roku od 14 dana

Saopćenje o iseljenju u roku od 14 dana može se izdati u slučaju:

- > ako ste 14 dana zakasnili platiti stanarinu
- > niste platili stanarski polog (ako ga po stanarskom ugovoru trebate platiti)
- > ako ste iznajmili dio stambenog prostora u kojem živite drugoj osobi, bez pristanka svoga stanodavca
- > ako po ugovoru ne smijete puštati djecu izvan vašeg stambenog prostora, a taj ste uvjet prekršili
- > ako ste stambeni prostor koristili za provođenje protuzakonitih aktivnosti (ili ste to dozvolili drugim osobama)
- > ako ste iznajmili društveni stambeni prostor, a u molbi ste naveli podatak za koji ste znali da je netočan
- > Ako ne poštivate nalog o poštivanju obveza (Compliance Order) koji je izdao Tribunal
- > Ako ste prekršili svoje dužnosti, a ranije ste primili dvije opomene o kršenju dužnosti iz istog razloga

Saopćenje o iseljenju u roku od 60 dana

Saopćenje o iseljenju u roku od 60 dana može se izdati samo onda kada vam prostor nije izdan na utvrđeno vrijeme, ili kada je datum okončanja na saopćenju (npr. datum do kojeg vam je rečeno da se iselite) istog dana kao i na vašem stanarskom ugovoru ili kasniji.

Stanodavac vam može izdati saopćenje o iseljenju u roku od 60 dana, u slučaju kada će prostor neposredno nakon isteka 60-dnevnog perioda biti:

- > srušen
- > korišten u druge svrhe, osim iznajmljivanja (npr. za biznis)
- > useljen od strane stanodavca, njegove supruge, sina, kćerke, roditelja ili supružnikovog roditelja, ili nekoga tko živi sa stanodavcem i o njemu ovisi
- > prodan kao nenaseljena rezidencija
- > popravljen, obnovljen ili rekonstruiran, a to se ne može provesti dok netko u njemu stanuje
- > korišten u društvene svrhe (ako se radi o društvenoj imovini)

Ako vam stanodavac pošalje priopćenje zbog bilo kojeg od prva 4 razloga, on ne može ponovo izdati isti stambeni prostor još idućih 6 mjeseci nakon što vam je saopćenje uručeno.

Saopćenje o iseljenju u roku od 60 dana se također može izdati ako je stanodavac potpisao ugovor o prodaji iznajmljenog prostora.

Saopćenje o iseljenju u roku od 120 dana

Stanodavac vam može izdati tzv. saopćenje o iseljenju bez određenog razloga u roku od 120 dana, ako ste potpisali periodični ugovor (npr. iz mjeseca u mjesec) ili ako se datum poništenja na saopćenju poklapa ili prelazi onaj na priopćenju.

Nastavak na idućoj strani...

Kraj ugovora o stanovanju na utvrđeno vrijeme

Stanodavac vam može dati saopćenje o iseljenju na kraju dogovorenog vremenskog perioda. Datum okončanja na saopćenju mora biti isti kao i datum isteka ugovora o vašem stanovanju na utvrđeno vrijeme. Ako je taj ugovor potpisan na manje od 6 mjeseci, stanodavac vam može izdati saopćenje da se iselite u roku od 60 dana. Ako imate fiksni ugovor na 6 mjeseci ili duže, stanodavac vam mora izdati saopćenje da se iselite u roku od 90 dana.

Ako vam je saopćenje o iseljenju uručeno pred kraj vašeg ugovora na utvrđeno vrijeme, svedjedno stanodavcu morate dati pismeno saopćenje da se namjeravate iseliti. Pogledajte informativnu brošuru pod nazivom **Kada se namjeravate iseliti (When you want to leave)**.

Stanodavčevo osnovno mjesto stanovanja

Ako je stambeni prostor u kojem živite bio osnovno mjesto stanovanja vašeg stanodavca prije nego što ste se uselili, on vam može poslati saopćenje da se iselite u roku od 14 dana ako:

- > ste potpisali ugovor o stanovanju na utvrđeno vrijeme; i
- > datum okončanja na saopćenju je isti kao i datum isteka ugovora o vašem stanovanju na utvrđeno vrijeme; i
- > u vašem stanarskom ugovoru je naznačeno da je prostor u koji se doseljavate prethodno bio stanodavčevo osnovno prebivalište; i
- > u vašem stanarskom ugovoru je naznačeno da se stanodavac namjerava ponovo useliti u isti prostor nakon isteka vašeg ugovora o stanovanju na utvrđeno vrijeme.

Iseljavanje prije isteka datuma naznačenog na saopćenju

Ako ste potpisali ugovor na utvrđeno vrijeme, imate zakonsko pravo ostati u istom prostoru do isteka tog vremena. (osim u slučaju da ste zakasnili platiti stanarinu 14 dana ili više, ili je prostor opasan, oštećen ili nepogodan za stanovanje). Međutim, ako se želite iseliti ranije, možete se uvijek sa stanodavcem ili agentom pokušati dogovoriti oko ugovora. Pobrinite se da novi ugovor dobijete napismeno i da ga potpišete vi i vaš stanodavac ili agent. Za dodatne informacije pogledajte informativnu brošuru pod nazivom **Prekid stanarskog ugovora (Breaking a lease)**.

Ako niste potpisali ugovor o stanovanju na utvrđeno vrijeme

Ako imate periodički stanarski ugovor (npr. iz mjeseca u mjesec), ili ako vam je ugovor o stanovanju na utvrđeno vrijeme istekao, stanodavac vam može dati saopćenje da napustite stambeni prostor u roku od 60 ili 120 dana. U takvim slučajevima trebate samo predati obavijest o vašoj namjeri da iselite u roku od 14 dana.

Uručivanje saopćenja

Saopćenje o iseljenju mora biti pisano u za to predviđenom obliku, sa datumom i potpisom vas i agenta ili stanodavca. Ono mora biti uručeno osobno ili poslano preporučenom poštom. (Ne može ga se samo ostaviti u poštanskom sandučiću ili staviti ispod vrata.) Ako je saopćenje poslano poštom, mora se uzeti u obzir koliko vremena će biti potrebno da ga primite (npr. 2 puna radna dana prije datuma navedenog na dokumentu).

Razlog zbog kojeg se saopćenje šalje mora biti jasno naveden i validan (osim u slučaju saopćenja o iseljenju bez određenog razloga u roku od 120 dana).

Ukoliko saopćenje ne sadrži sve navedene pretpostavke, ono je nevažeće.

Prigovor na saopćenje o iseljenju

Možete uložiti prigovor na saopćenje o iseljenju, ako mislite da je nevažeće. To, međutim, morate učiniti u roku od 30 dana od njegovog primitka.

Također, možete uložiti prigovor na saopćenje o iseljenju bez određenog razloga, u roku od 120 dana ili ono koje ste dobili nakon isteka vašeg ugovora na utvrđeni period, ako mislite da vam je ono uručeno kao odmazda zbog toga što ste potraživali svoja prava po *Zakonu o stanarskom pravu iz 1997.* (npr. ako ste zatražili popravke). Vremenska ograničenja za ulaganje prigovora su slijedeća:

- > 60 dana da biste uložili prigovor na saopćenje o iseljenju bez određenog razloga u roku od 120 dana
- > 21 dan da biste uložili prigovor na saopćenje o iseljenju u roku od 60 dana po isteku vašeg ugovora o stanovanju na utvrđeni rok koji je manji od 6 mjeseci
- > 28 dana da biste uložili prigovor na saopćenje o iseljenju u roku od 90 dana po isteku vašeg ugovora o stanovanju na utvrđeni rok u trajanju od 6 mjeseci ili duže.

Ako ste dobili saopćenje o iseljenju i želite saznati imate li pravo uložiti prigovor, kontaktirajte Stanarski sindikat što je prije moguće.

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