

Povećanje stanarine

Upozorenje

Stanarina vam se ne smije povećati više od jednom, unutar svakih 6 mjeseci. To se odnosi na ugovore o periodičnom podstanarstvu (npr. iz mjeseca u mjesec) i fiksne ugovore na određeno vrijeme, u slučajevima kada se prema ugovoru stanarina može povećati unutar 6 mjeseci. (Ukoliko u takvom ugovoru postoji klauzula po kojoj se stanarina smije povećavati više od jednom tijekom 6-mjesečnog razdoblja, prethodna informacija je nevažeća.)

Stanodavac vam mora dati pismeno upozorenje o povećanju stanarine 60 dana unaprijed, koje mora biti napisano na propisnom obrascu. Ako je upozorenje poslano poštom, onda ga se mora poslati još dodatna 2 dana unaprijed, kako bi vam moglo doći na vrijeme.

Upozorenje se smije odnositi samo na jedno povećanje stanarine i u njemu mora biti spomenuto da se možete žaliti organizaciji Consumer Affairs Victoria tijekom idućih 30 dana, kako biste istražili razloge za povećanje stanarine, ako mislite da je ona previsoka.

Ukoliko upozorenje o povećanju stanarine ne sadržava sve navedene pojedinosti, ono je tada nevažeće i stoga ne morate platiti iznos povećanja. Ako ste dobili upozorenje o povećanju stanarine za kojeg mislite da je nevažeće, za savjet se obratite Stanarskom sindikatu (Tenants Union).

Prigovor na povećanje stanarine

Ako mislite da je povećanje stanarine previsoko, možete zatražiti da vaš stambeni prostor pregleda inspektor iz organizacije Consumer Affairs Victoria i procijeni da li je povećanje opravdano. To morate učiniti unutar 30 dana od primitka upozorenja.

Svoju molbu adresirajte na:
The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123A
Melbourne VIC 3001

Inspektor će pregledati stanje stambenog prostora, ostale pogodnosti i usluge koje dolaze sa stambenim prostorom i usporediti vašu stanarinu sa stanarinama koje se naplaćuju za slične stambene prostore na istom području. Tijekom inspekcije trebali biste inspektora upozoriti na sve pojedinosti koje idu u prilog činjenici da je povećanje

stanarine pretjerano. To može uključivati potrebu za popravcima, probleme vezane za lokaciju ili bilo kakve pogodnosti ili usluge koje pružate vi, a ne vaš stanodavac.

Nakon inspekcije, inspektor će vam dati izvještaj. Ukoliko izvještaj ide vama u prilog, ali ako stanodavac još uvijek inzistira na povećanju stanarine, možete se obratiti Viktorijskom civilnom i administrativnom tribunalu (Victorian Civil and Administrative Tribunal), da izda nalog o zabrani povećanja stanarine. Molbu morate uložiti 30 dana od dobivanja inspektorovog izvještaja.

Ukoliko Tribunal donese odluku da je povećanje stanarine pretjerano, on može odrediti da se stanarina ne poveća ili da se poveća za manji iznos. On također može odrediti određeni vremenski period (do 12 mjeseci) tijekom kojega vam stanodavac ne smije povećavati stanarinu. Međutim, Tribunal će donijeti takvu odluku jedino u slučajevima kada bi predloženo povećanje činilo vašu stanarinu značajno većom od ostalih stanarina za slične prostore na istom području.

Ukoliko povećanje stanarine stupi na snagu prije nego što se vaš slučaj sasluša na Tribunalu, trebali biste platiti to povećanje dok Tribunal ne donese svoju odluku. Ako odluka ide vama u korist, Tribunal će izdati odredbu da vam stanodavac vrati iznos povećanja koji ste već platili.

Smanjenje usluga ili pogodnosti

Ukoliko vaš stanodavac ukine bilo kakve ranije usluge ili pogodnosti koje dolaze uz vaš stambeni prostor (npr. zatvori zajedničku praonicu) bez prethodnog smanjenja stanarine, možete zatražiti izvještaj od organizacije Consumer Affairs Victoria da biste utvrdili trebate li dobiti smanjenje stanarine. Ako izvještaj ide u vašu korist, trebate podnijeti molbu Tribunalu za smanjenje stanarine.

Nastavak na idućoj strani...

Pregovaranje sa stanodavcem

Vrijedi se pokušati dogovoriti sa stanodavcem ili agentom u svezi predloženog povećanja stanarine. Možda će ga biti voljni spustiti, pogotovo ako ste pouzdan stanar već duže vrijeme ili ako se namjeravate iseliti zbog povećanja stanarine.

Ako imate izvještaj inspektora, možete ga iskoristiti tijekom pregovora sa stanodavcem ili agentom, čime možete izbjeći slijedeći korak, tj. odlazak na Tribunal. Pobrinite se da eventualni sporazum imate na papiru, i da ga potpišete i vi i vaš stanodavac ili agent.

Odbijanje plaćanja povećanog iznosa stanarine

Ako vam je stanodavac ili agent poslao punovažno upozorenje o povećanju stanarine, a vi ga odbijete platiti, bit ćete u zaostatku sa plaćanjem stanarine. Ako budete 14 dana u zaostatku, stanodavac vam može izdati upozorenje da se iselite u roku od 14 dana i predati molbu Tribunalu da vas se izbacii iz stambenog prostora. Imat ćete priliku predočiti svoj slučaj na Tribunalu, ali uvijek postoji šansa da će vas se izbaciti iz stana. Pogledajte informativnu brošuru pod naslovom ***Kako izbjeći izbacivanje iz stana zbog zaostatka u plaćanju stanarine (Avoiding eviction for rent arrears)*** ili kontaktirajte Stanarski sindikat (Tenants Union).

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