TENANTS UNION of Victoria Ltd

Obavijesti o iseljenju

Svibanj, 2010.

POČETAK

Da li vam je stanodavac uručio obavijest o iseljenju (Notice to Vacate)?

DA

Želite li se iseliti iz stambenog prostora?

DA

Možda ćete morati samo uručiti 14 –dnevnu obavijest o namjesri iseljenja (Notice of Intention to Vacate) ovisno o vrsti obavijesti koju ste dobili. Napomena: ako imate stanarski ugovor na utvrđeno vrijeme, obavijest vašeg stanodavca vama i vaša obavijest o iseljenju njemu, nije punovažna do isteka utvrđenog roka.

NE

To ne znači da se morate iseliti. Ako obavijest nije punovažna, moći ćete je izbjeći (za savjet se obratite Stanarskoj udruzi (Tenants Union)). Obavijest o iseljenju može biti nevažeća ako:

- nije predana u propisnom obliku
- ne sadržava sve potrebne pojedinosti
- nije uručena osobno ili preporučenom poštom (uz dodatna 2 dana za dostavu)
- ne osigurava zakonski rok za iseljenje

Postoje različiti razlozi zbog kojih stanodavac može stanaru uručiti obavijest o iseljenju, a rok iseljenja ovisit će o razlogu.

Za dodatne informacije kontaktirajte Stanarsku udrugu (Tenants Union Advice Service) ili pročitejte slijedeće brošure:

- ***Obavijesti o iseljenju (Notices to Vacate)***
- ***Kada se namjeravate iseliti (When you want to leave)***
- ***Kako izbjeći izbacivanje iz stambenog prostora zbog zaostatka u plaćanju stanarine (Avoiding eviction for rent arrears)***

Obavijest o momentalnom isljenju

Obavijest o momentalnom iseljenju može biti uručena ukoliko:

- je stambeni prostor uništen
- je stambeni prostor nepodoban za život
- vi ili vaši posjetitelji ste namjerno oštetili stambeni prostor
- vi ili vaši posjetitelji ste ugrozili sigurnost susjeda

Ako je stambeni prostor bio primarno mjesto stanodavca prije no što ste se uselili, možda će vam moći dati 14-dnevnu obavijest o iseljenju pod određenim uvjetima. Za savjet kontaktirajte Stanarsku udrugu ili pročitajte brošuru ***Obavijesti o iseljenju*** (***Notices to Vacate***).

Obavijest o iseljenju za 14 dana

Obavijest o iseljenju za 14 dana može biti uručena ako:

- kasnite sa stanarinom više od 14 dana
- niste platili polog
- izdali ste pod-najam bez odobrenja stanodavca
- vaš najam zabranjuje stanovanje djece, a vi imate djecu u stambenom prostoru
- koristite stambeni prostor u ilegalne svrhe ili drugima dozvoljavate da to čine
- stanar ste u društvenom stambenom prostoru i svjesno ste unijeli krivi podatak u vaš zamolbeni obrazac
- Odbili ste slijediti Nalog o obveznom pridržavanju zakonskih obveza (Compliance Order) koji je izdao Viktorijski civilni i administrativni tribunal (Victorian Civil and Administrative Tribunal)
- ponovno ste prekršili svoju zakonsku obvezu, a prethodno ste već primili dvije obavijesti o kršenju zakonskih obveza (Breach of Duty Notices) za isti prekršaj.

Obavijest o iseljenju za 60 dana

Obavijest o iseljenju za 60 dana može se izdati u slučaju da će nakon tog perioda stan biti:

- *demoliran
- *korišten za nešto drugo, a ne stambeni najam (npr. biznis)
- *useljen od strane vlasnika ili njegove djece
- *prodan kao useljiv
- popravljen, obnovljen ili rekonstruiran, a radovi se ne mogu provoditi dok u njemu netko živi
- korišten u društvene svrhe (ako je društvena imovina)
- prodan, a stanodavac je ušao u kupoprodajni ugovor

*Ako vam stanodavac pošalje Obavijest o iseljenju za jedan od prva 4 razloga, on ne može ponovno iznajmiti prostor 6 mjeseci nakon slanja obavijesti (osim ako nalog nije izdao Viktorijski civilni i administrativni tribunal - Victorian Civil and Administrative Tribunal).

Obavijest o iseljenju za 120 dana

Obavijest o iseljenju za 120 dana može se izdati u slučaju:

- da imate periodički najam (npr. od mjeseca do mjeseca)
- kada je datum roka iseljenja na obavijesti isti ili nakon isteka roka vašeg najma

Kraj stambenog ugovora na utvrđeno vrijeme

Obavijest o isteku ugovora na utvrđeo vrijeme (End of Fixed Term Notice) može se izdati na kraju vašeg najma.

Datum roka iseljenja na obavijesti mora biti isti kao i datum isteka vašeg najma.

Koliko dugo traje najam?

- 6 mjeseci i više → Stanodavac vam može uručiti 90-dnevnu obavijest o iseljenju na kraju vašeg ugovora na utvrđeno vrijeme.
- Manje od 6 mjeseci → Stanodavac vam može uručiti 60-dnevnu obavijest o iseljenju na kraju vašeg ugovora na utvrđeno vrijeme.