

Kada se želite iseliti

U slučaju da nemate stanarski ugovor na utvrđeno vrijeme

Ako nemate stanarski ugovor na utvrđeno vrijeme (npr. na 12 mjeseci) ili ako vam stanarski period istječe, obavijest o tome da se namjeravate iseliti morate pismenim putem predati 28 dana unaprijed.

Obavijest o iseljenju je pismo kojim obavještavate vašeg stanodavca o datumu do kada se namjeravate iseliti. Datum iseljenja mora biti 28 dana od trenutka kada vaš stanodavac primi vaše pismo. To znači da ukoliko ste pismo poslali poštom, morate osigurati još dodatna 2 dana da pismo stigne. Zadržite kopiju pisma i pošaljite ga preporučenom poštom (zadržite poštanski odrezak) da biste imali dokaz da ste ga poslali.

Ako namjeravate iseliti prije isteka 28-dnevnog perioda, trebali biste to reći stanodavcu i vratiti mu ključeve, kako bi se vaš stambeni prostor mogao što prije iznajmiti. Ako se drugi stanar useli prije isteka roka od 28 dana, nećete morati plaćati stanarinu od dana njegovog useljenja.

U nekim okolnostima, dovoljno je predati obavijest o iseljenju samo 14 dana unaprijed. To se odnosi na slučajeve:

- > ako vam je stanodavac izdao obavijest o 120-dnevnom roku iseljenja (ranije 90 -dnevnom)
- > ako vam je stanodavac izdao obavijest o 60-dnevnom roku iseljenja
- > ako ste stanar u društvenom stambenom prostoru i dobili ste obavijest o 60-dnevnom roku iseljenja zato što više ne ispunjavate potrebne uvjete
- > trebate specijalnu njegu koju ne možete primiti u vašem unajmljenom stambenom prostoru
- > dobili ste pismenu ponudu društvenog stambenog smještaja
- > odlazite u privremeni krizni smještaj

Kada imate stanarski ugovor na utvrđeno vrijeme

Ako vaš stanarski ugovor na predviđeno vrijeme uskoro istječe, tada možete predati obavijest o 14 ili 28-dnevnom iseljenju (kao što je objašnjeno na lijevoj strani). Ako se namjeravate iseliti na datum kada vaš ugovor na utvrđeno vrijeme istječe, svejedno morate predati pismenu obavijest. To je zbog toga što u trenutku kada vaš ugovor na utvrđeno vrijeme istekne, on se nastavlja kao tekući najam (npr. od mjeseca do mjeseca) sve dok vi ili vaš stanodavac ne predate obavijest o iseljenju.

Datum koji navedete kao zadnji dan vašeg podstanarstva **ne može biti prije datuma isteka vašeg ugovora na utvrđeno vrijeme**. To vrijedi čak i kada vam stanodavac izda obavijest o iseljenju koja istječe na zadnji dan vašeg ugovora.

Ako ste potpisali ugovor na predviđeno vrijeme i želite iseliti prije isteka, najvjerojatnije ćete morati snositi troškove prekida ugovora (za dodatne informacije, pogledajte brošuru **Prekid ugovora (Breaking a lease)**).

Kada stanodavac prekrši ugovor

Ako vaš stanodavac ili agent prekrši ugovor, prema *Zakonu o stanarskom pravu iz 1997. (Residential Tenancies Act 1997)*, možda ćete moći iz ugovora izići ranije, bez plaćanja uobičajenih troškova koji se odnose na kršenje ugovora. Ovo se odnosi na okolnosti u kojima vam vaš stanodavac:

- > nije osigurao stambeni prostor koji je prazan i čist na dan vašeg useljenja
- > nije osigurao 'tihu uživanje' vašeg stana
- > ne održava vaš stambeni prostor
- > nije postavio bravu ili vam nije dao ključ nakon promjene brave
- > nije zamijenio pokvareni bojler sa A-klasificiranim bojlerom

➡ Kada se radi o kućnim popravcima postoji zasebna procedura. Za dodatne informacije, pogledajte brošuru **Kućni popravci (Repairs)** ili za savjet kontaktirajte Stanarski sindikat (Tenants Union).

Ako vaš stanodavac napravi bilo koji od gore navedenih prekršaja, možete mu poslati obavijest o kršenju ugovorom utvrđenih obveza. Njome obavještavate vašeg stanodavca da mora riješiti problem (ili vam platiti kompenzaciju, ako je to prikladno) unutar 14 dana. Za dodatne informacije, pročitajte brošuru **Kršenje utvrđenih obveza (Breach of Duty Notice)**.

Ukoliko stanodavac ne riješi problem nakon primitka obavijesti o kršenju utvrđenih obveza, možete od Viktorijskog civilnog i administrativnog tribunala (Victorian Civil and Administrative Tribunal) zatražiti provođenje naloga o poštivanju utvrđenih obveza. Ako vaš stanodavac ne ispoštiva nalog tribunala, možete mu poslati 14-dnevnu obavijest o namjeri iseljenja. Ovu obavijest trebate poslati preporučenom poštom (osigurajte 2 dodatna dana za dostavu) i sačuvajte kopiju pisma i poštanski odrezak.

Nastavak na idućoj strani...

Također, stanodavcu možete poslati obavijest o namjeri iseljenja za 14 dana, ako ste mu već dva puta poslali obavijest o kršenju utvrđenih obveza zbog istog razloga, a vaš stanodavac je ponovio isti prekršaj treći puta. Sačuvajte kopiju svih obavijesti o kršenju utvrđenih obveza koje ste mu poslali, zajedno sa svim eventualnim dokazima koje ste sakupili. Dodatne informacije naći ćete u informativnoj brošuri **Kršenje utvrđenih obveza (Breach of Duty)**.

Ako je prostor neprikladan za život

Ako je stambeni prostor neadekvatan ili neprimjeren za stanovanje ljudi, možete momentalno predati obavijest o iseljenju. Ako se stanodavac ne slaže s vašim mišljenjem, trebat ćete predati molbu za saslušanje tribunalu i podnijeti dokaze da se u dotičnom stambenom prostoru ne može stanovati. Za savjet kontaktirajte Stanarski sindikat.

Posljednja stanarina

Ne morate čekati do datuma kada trebate platiti stanarinu, da biste predali obavijest o iseljenju. Ako se namjeravate iseliti usred stanarskog ciklusa, trebate izračunati za koliko dana dugujete stanarinu i platiti taj iznos kao vašu zadnju stanarinu. Npr. ako predate vašu 28-dnevnu obavijest o iseljenju u sredini vašeg mjesečnog stanarskog ciklusa, onda ćete trebati platiti stanarinu jedino za zadnja dva tjedna. Da biste izračunali koji iznos trebate platiti, najprije izračunajte koliko plaćate na dan (mjesečna stanarina puta 12, podijeljeno sa 365) zatim taj broj pomnožite sa brojem dana koje ćete još provesti u stanu.

➡ Protuzakonito je odbiti platiti stanarinu pod izgovorom da si stanodavac stanarinu može naplatiti iz stambenog pologa.

Vaš stanarski period prestaje kada se iselite iz unajmljenog stambenog prostora i vratite ključeve. Pobrinite se ključeve vratiti na dan iseljenja, jer ćete inače po zakonu još biti useljeni (i stoga morati plaćati stanarinu) sve dok ne vratite ključeve. Dodatne informacije naći ćete u brošuri **Kraj stanarskog perioda (Ending a tenancy)**.

Ako se predomislite glede iseljenja

Ako želite povući svoju obavijest o namjeri iseljenja, morat ćete to učiniti pismenim putem i dokument predati na potpis vašem stanodavcu ili agentu. On može odbiti vašu molbu. Ako pak potpiše, onda ćete možda morati platiti kompenzaciju kojom će se pokriti eventualni troškovi oglašavanja za nove stanare.

Ako predate obavijest o namjeri iseljenja, a ne iselite se do datuma koji ste u njoj naveli, vaš stanodavac može predati molbu Viktorijskom civilnom i administrativnom tribunalu za izdavanje naloga o preuzimanju stambenog prostora, što može dovesti do evikcije. Za savjet kontaktirajte Stanarski sindikat.

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