

Како да избегнете избацивање из куће/стана због заостале станарине

Ако не платите станарину на дан када треба да се плати бићете 'у заостатку'. Ако касните 14 дана са плаћањем станарине, власник куће/стана може да вам уручи налог за исељење у року од 14 дана (14-day Notice to Vacate). Међутим, власник може да вам уручи налог само због заостале станарине. Он не може да вам уручи налог за исељење зато што нисте унапред платили станарину.

Ако касните са плаћањем станарине и ако не можете да је платите, контактирајте власника или агенцију за издавање некретнина што је пре могуће и реците им када ћете платити. Ако заосталу станарину не можете да платити одједном, требало би да понудите да је отплатите током одређеног времена (нпр. додатних \$20 недељно). Не нудите више него што можете да платите. Понуду дајте написмено и задржите један примерак—чак и ако власник или агенција за издавање некретнина не прихвати вашу понуду, то писмо можете да употребите као доказ да сте покушали да решите проблем.

Ако вам је потребна помоћ да направите план плаћања, назовите Савет за финансијска питања и заштиту права потрошача (Financial & Consumer Rights Council) на ☎ 9663 2000 да бисте добили број телефона вама најближег финансијског саветника.

Ако власник куће/стана или агент одбије вашу понуду или ако ви не можете да плаћате станарину, власник мора да следи једну од доле наведених законских процедура ако жели да вас избаци из куће/стана.

☞ Покушај од стране власника или агента за издавање некретнина да вас лично избаци се сматра незаконитим. Једино полиција може да вас избаци, и то само уз важеће решење о враћању имовине (Possession Order) и налог за враћање имовине (Warrant of Possession) које је издао Грађански и административни трибунал Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal). (За више информација погледајте информативне листове **Eviction (Изабивање закупца)** и **Complaints about landlords and real estate agents (Жалбе на власнике и агенције за некретнине)**).

Поступак око избацивања закупца

Постоје два поступка која власник може да следи ако жели да вас избаци из куће/стана због заостале станарине: стандардни поступак или алтернативни поступак.

Стандардни поступак

Корак 1: Налог за исељење у року од 14 дана

Као што је горе наведено, ако касните 14 или више дана са плаћањем станарине, власник може да вам уручи налог за исељење у року од 14 дана. Тај налог мора лично да се уручи или да вам се пошаље препорученим писмом.

☞ Ако не касните 14 дана са плаћањем станарине када примите налог, он је неважећи.

Ако примите налог за исељење, не морате да се иселите из куће/стана ако не желите. Налог је само први корак који води до расправе пред Грађанским и административним трибуналом Викторије. Лош увек није касно да покушате да се договорите са власником или агентом око плана плаћања.

☞ Ако желите да вам Синдикат станара (Tenants Union) помогне да се припремите за расправу пред Трибуналом, обратите нам се чим примите налог за исељење.

Корак 2: Подношење молбе и обавештење о заказаној расправи

Власник куће/стана мора да вам уручи налог за исељење пре него што поднесе молбу Трибуналу за издавање решење о враћању имовине.

Када од власника прими молбу, Трибунал ће одредити датум за одржавање расправе. Трибунал ће вам послати обавештење о заказаној расправи са детаљима о датуму, времену и месту одржавања расправе. **На расправу морате да одете ако не желите да вас избаце**, чак и ако сте платили заосталу станарину и постигли споразум око плаћања са власником или агентом. Ако не одете на расправу, Трибунал би могао власнику да изда решење о враћању имовине.

☞ Ако вам власник или агент за изнајмљивање некретнина каже да не морате да идете на расправу јер сте платили заосталу станарину или из неког другог разлога, **врло је важно да назовете Трибунал на ☎ 9628 9800 и да питате да ли је молба повучена**. Ако није, у том случају морате да одете на расправу ако не желите да вас избаце из куће/стана.

Ако не можете да одете на расправу, можете да предате молбу да се расправа одложи, најмање 2 дана пре почетка расправе. За више информација погледајте информативни лист **Victorian Civil and Administrative Tribunal (Грађански и административни трибунал Викторије)** или контактирајте Tenants Union за савет.

Корак 3: Расправа пред Трибуналом

На расправи пред Трибуналом можда ћете успети да се налог за исељење у року од 14 дана одбаци ако је неважећи из било ког разлога. Чим примите налог контактирајте Tenants Union и замолите их да провере важност налога.

наставља се на другој страни...

Након расправе, члан Трибунала може да донесе решење о враћању имовине ако касните 14 дана са плаћањем станарине на дан када вам је уручен налог за исељење у року од 14 дана. Члан Трибунала такође може да одбаци или одложи разматрање власникове молбе за издавање решења о враћању имовине. Члан Трибунала може да одложи разматрање молбе ако:

- > можете да докажете да је постигнут договор око плана плаћања
- > можете да докажете Трибуналу како ћете отплатити заосталу станарину
- > власник неће имати никакве финансијске губитке због тога

Требало би да прикупите што више доказа који ће поткрепити вашу тврдњу, као на пример извештај од финансијског саветника у коме се наводе ваши приходи и расходи, и који показује да ћете моћи да платите заосталу станарину. Други корисни документи су лекарска уверења, писма од вашег послодавца или социјалног радника и признанице за све додатне трошкове које сте имали и који су вам отежали плаћање станарине. Такође можете да замолите неку другу особу која може да вам помогне у овом случају да дође на расправу и да сведочи.

Ако Трибунал одложи разматрање молбе, то ће бити на одређено време, обично на период од 3 месеца. То значи да ако платите заосталу станарину у складу са налогом Трибунала, Трибунал ће на дан који је одређен за разматрање молбе сматрати да је она повучена и затвориће предмет. Међутим, ако се не будете строго придржавали налога, нпр. ако са плаћањем закасните и један дан, власник може 'поново да покрене' молбу и ви ћете добити обавештење о заказаној расправи. Ако се то догоди, мораћете да одете на расправу и да дате ваљан разлог због чега се нисте придржавали налога. У супротном, постоји шанса да ћете бити избачени из куће/стана.

За више информација о изласку пред Трибунал, погледајте информативни комплет који издаје **Victorian Civil and Administrative Tribunal, 'A Day at the Bench' DVD Kit (ДВД и приручник 'Један дан у суду')** или контактирајте Tenants Union за савет.

Корак 4. Решење о враћању имовине

Ако Трибунал донесе решење о враћању имовине (Possession Order), власник или агент за издавање некретнина може да купи налог за враћање имовине (Warrant of Possession), који је упутство полицији да вас избаци из куће/стана. Власник или агент има 6 месеци од дана када добије решење о враћању имовине да купи налог за враћање имовине, али то обично чини у року од неколико дана након расправе.

Када се налог преда полицији, они могу да вас избаце било када у року који је одређен налогом и који може да буде 7, 14 или највише 30 дана. Полиција може да вас избаци из куће/стана чак и дан после одржане расправе пред Трибуналом. Не заборавите, само полиција може да вас избаци.

Ако вас избаце, може да се деси да ваше ствари остану у кући/стану, тако да ћете морати да се договорите са власником или агентом да вас пусти у кућу/стан да их узмете. Власник или агент не може да задржи ваше ствари зато што им ви дугујете новац. За више информација погледајте информативни лист **Goods left behind (Ствари које су остале у кући/стану)**.

Алтернативни поступак

Ако власник жели да покрене алтернативни поступак он мора да вам пошаље следеће документе истовремено:

- > налог за исељење у року од 14 дана (14-day Notice to Vacate)
- > копију њихове молбе Трибуналу за издавање решења о враћању имовине (Possession Order)
- > 2 примерка приговора на молбу (Notice of Objection)
- > саопштење у коме се наводе ваша права у вези молбе

Ако желите да оспорите власникову молбу, морате да попуните приговор на молбу, један примерак да пошаљете власнику, а други Трибуналу до одређеног датума (направите копију за себе).

Приговор на молбу мора да се врати до 4.00 сата по подне на дан када налог за исељење у року од 14 дана истиче. Приговор на молбу пошаљите препорученим писмом и дозволите 2 радна дана за испоруку писма. Ако је остало мање од 2 радна дана до истека налога за исељење, приговор на молбу би требало да однесете лично у Трибунал да бисте се уверили да је на време примљен.

Ако не вратите приговор на молбу, власник би могао аутоматски да добије решење о враћању имовине и може да вас избаци без додатног обавештења. Ако вратите приговор на молбу, Трибунал ће одредити дан за расправу и молба ће се разматрати на исти начин као и 'стандардни поступак' који је горе описан.

За више информација назовите Саветодавну службу синдиката станара (Tenants Union Advice Line) на ☎ (03) 9416 2577.