

# Прекид закупа

Ако имате уговор о закупу на одређени период (lease), а желите да се иселите пре истека тог периода, можда ћете моћи да раскинете уговор на један од следећих начина.

## Обострана сагласност

Сваки уговор о закупу може да се раскине уз 'обострану сагласност' власника куће/стана и станара. Ми вам строго препоручујемо да склопите писмени уговор у коме ће бити наведено да нећете сносити додатне трошкове због раскида уговора. И ви и власник или агент треба да потпишете уговор. Обавезно задржите један примерак.

## Ако власник занемарује своју дужност

Ако власник или агент за издавање некретнина занемарује своју 'дужност' по *Закону о стамбеним односима из 1997. (Residential Tenancies Act 1997)*, можда ћете моћи да прекинете закуп пре истека рока. То се односи на ситуације ако власник:

- > није проверио да ли је стан/кућа чист/а и празан/а на дан када сте требали да се уселите
- > крши ваше право на 'несметано уживање' имовине
- > не одржава кућу/стан у добром стању
- > не обезбеди браве или вам не да кључ када промени браву
- > не замени неисправне водоводне уређаје са уређајима А класе

Постоје одређени кораци које треба да предузмете да бисте пре рока прекинули закуп ако власник не испуни било коју од горе описаних обавеза. За више информација контактирајте Синдикат станара (Tenants Union) или погледајте информативне листове **When you want to leave (Када желите да се уселите)** и **Breach of Duty Notice (Обавештење о занемаривању дужности)**.

## Пренос уговора

Уместо раскида уговора, можда ће вам изгледати да је лакше да предате или 'пренесете' уговор о закупу на другог станара. То није увек једноставно. Боље би било да дате обавештење о намери да се иселите и да раскинете уговор о закупу, да би нови станари могли да склопе нови уговор о закупу. За више информација погледајте информативни лист **Assignment and sub-letting (Пренос уговора и подзакуп)**.

## Финансијске тешкоће

Ако ће вам останак у кући/стану до краја одређеног периода створити озбиљне финансијске тешкоће, можете се обратити Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal) са молбом да изда налог да вам се скрати период закупа. Требало би да замолите Трибунал да одржи расправу што пре. Ви морате да плаћате станарину све док се не одржи расправа.

Да бисте могли да тражите скраћење периода закупа због финансијских тешкоћа, Трибуналу треба да докажете:

- > да је дошло до непредвиђених промена ваших околности (нпр. изгубили сте посао)
- > да ћете имати озбиљне финансијске тешкоће ако се закуп настави
- > да ће финансијске тешкоће које ћете ви имати ако се не прекине закуп бити веће него власникове финансијске тешкоће ако се закуп раскине

Трибунал може да вам изда налог да надокнадите све власникове губитке изазване превременим прекидом закупа. То значи да ћете можда морати да платите исти износ у виду одштете који бисте платили да сте једноставно прекинули закуп.

## Раскид уговора о закупу

Раскид уговора о закупу може скупо да кошта. Власник би могао да тражи надокнаду свих оправданих трошкова које је морао да плати због тога што сте ви раскинули уговор о закупу.

Трошкове које бисте могли да сносити укључују:

- > накнаду за поновно изнајмљивање (reletting fee) (обично у износу једне или две недеље станарине). Ти трошкови морају да буду базирани на накнади коју агент наплаћује власнику, тако да би била добра идеја да тражите копију рачуна
- > трошкове огласа
- > станарину док се нови станари не уселе или до краја одређеног рока закупа (које прво уследи)

*наставља се на другој страни...*

➡ Оно што вам власник или агент можда неће рећи је да само морате да платите накнаду за поновно издавања на про рата основи, што значи да треба само да покријете трошкове за преостали део закупа. На пример, ако имате уговор о закупу на 12 месеци, а иселите се после 7 месеци, то значи да је остало само око 40% закупа на одређени период, тако да би требало да платите само око 40% накнаде за поновно изнајмљивање.

Ако желите да прекинете закуп пре истека рока, требало би да дате писмено обавештење што раније (задржите један примерак за себе). Било би добро да наведете тачан датум исељења, као и то да желите да власник или агент за издавање некретнина нађе новог станара. Од власника се захтева да предузме све разумне кораке да нађе нове станаре што је пре то могуће. Што више будете помогли да се нађу нови станари (нпр. да вам стан/кућа буде доступна за инспекцију или да сами дате оглас за изнајмљивање стана/куће), то ћете мање морати да платите.

➡ Ако уговор о закупу раскинете при крају одређеног периода, могли бисте да тврдите да би у случају да сте дали обавештење на крају одређеног периода власник свакако морао да сноси трошкове у вези налажења нових станара, и да ви, према томе, не би требало да плаћате накнаду за поновно изнајмљивање или оглашавања.

Станарину би требало да платите само до дана када се иселите. Власник би могао да тражи надокнаду изгубљене станарине после тог дана, али ће највероватније уложити напоре да нађе нове станаре брзо ако не прима станарину. Када се нови станари уселе, тада можете да платите власнику надокнаду за изгубљену станарину.

Требало би да проверите да ли власник или агент поново покушава да изда стан/кућу након што сте дали обавештење о намери да се иселите, и распитајте се о датуму када ће се нови станари уселити. Власник има обавезу да сведе губитак на минимум, тако да ако уради било шта што би могло да отежа налажење нових станара (као нпр. да повећа станарину), или ако се не труди да нађе нове станаре, могли бисте да тврдите да не морате да платите.

➡ Погледајте одељак под називом 'Properties to Let' (Некретнине за издавање) у свим главним новинама, као и списак некретнина за издавање (Rental Listings) који можете да добијете од агента за издавање некретнина. Ако имате приступ Интернету, такође можете да погледате агентов вебсајт. Ако се стан/кућа не оглашава или се оглашава за изнајмљивање по већој цени, сачувајте то као доказ да власник није покушао да сведе свој губитак на минимум, и да према томе ви не треба да платите.

Ако сматрате да је износ који власник тражи претеран, немојте пристати да га платите. Власник ће у том случају морати да преда захтев Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal) за надокнаду штете или захтев да задржи вашу кауцију. Власник мора да вас обавести о поднесеном захтеву и ви ћете имати прилику да изнесете своје гледиште пред Трибуналом. За више информација погледајте информативне листове **Defending a compensation claim** и **Bonds (Одбрана од захтева за надокнаду штете и Кауције)**.

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