

Налози за исељење

Ако власник куће/стана жели да се ви иселите, он мора да вам уручи важећи налог за исељење (Notice to Vacate). Постоје разни разлози због којих власник може да вам уручи налог за исељење, а рок за исељење зависи због чега вам власник уручује налог за исељење.

Важно је напоменути да не значи да морате да се иселите само због тога што вам је уручен налог за исељење. Ако жели да вас избаци из куће/стана, власник прво мора да поднесе молбу Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal) и да убеди Трибунал да треба да му се изда решење о враћању имовине (Possession Order). За више информација погледајте информативни лист **Избацивање закупца (Eviction)**.

Налог за тренутно исељење

Власник може да вам уручи налог за тренутно исељење ако је стан/кућа уништен/а или није подобан/а за становање. Налог за тренутно исељење може такође да вам се уручи ако ви (или особа која вам је дошла у посету) намерно нанесете штету имовини или ако угрожавате безбедност суседа.

У овим случајевима власник куће/стана мора трибуналу да достави стварне доказе. Ако вам се уручи налог за тренутно исељење, требало би хитно да тражите савет од Синдиката станара (Tenants Union).

Налог за исељење у року од 14 дана

Налог за исељење у року од 14 дана може да вам се уручи ако:

- > вам је станарина 14 дана у заостатку (тј. касните са плаћањем)
- > не платите кауцију (ако у вашем уговору о закупу пише да треба да платите кауцију)
- > ако дате кућу/стан у подзакуп без власниковог пристанка
- > ако је један од услова у уговору о закупу да је деци забрањен боравак у кући/стану, а ви прекршите тај услов
- > ако некретнину користите у незаконите сврхе (или ако дозволите другим особама да то раде)
- > ако станујете у државном стану и у молби сте дали изјаву за коју сте знали да је нетачна
- > нисте поштовали налог за извршење одлуке (Compliance Order) који је трибунал издао
- > прекршили сте обавезу, а већ сте два пута добили обавештење о обавези коју сте прекршили (Breach of Duty Notices) због истог прекршаја

Налог за исељење у року од 60 дана

Налог за исељење у року од 60 дана може једино да вам се уручи ако постоји уговор на неограничени период, или ако је датум на налогу за исељење (тј. датум до када треба да се иселите) исти као и датум када вам истиче уговор или касније.

Власник куће/стана може да вам уручи налог да се иселите у року од 60 дана ако ће се одмах након истека 60 дана:

- > кућа/стан рушити
- > кућа/стан користити у неке друге сврхе осим за издавање станарима (нпр. у пословне сврхе)
- > у кућу/стан уселити власник, власникова супруга/супруг, син, ћерка, родитељ или родитељ супруге/а или неко ко обично живи са власником и зависи од власника
- > кућа/стан продати, без станара
- > на кући/стану вршити поправке, реновација или реконструкција, што не може да се уради ако у кући/стану има станара
- > кућа/стан користити у јавне сврхе (ако се ради о државној имовини)

Ако власник куће/стана уручи налог због једног од 4 прва горе наведена разлога, он не може поново да изнајми некретнину док не прође 6 месеци од дана када је уручен налог за исељење.

Налог за исељење у року од 60 дана може такође да се уручи ако је власник потписао купопродајни уговор за некретнину која се издаје.

Налог за исељење у року од 120 дана

Власник куће/стана може да вам уручи налог да се иселите у року од 120 дана без посебног разлога ако имате периодични уговор (тј. месец за месецом) или ако датум за прекид закупа на налогу пада на дан престанка уговора о закупу или касније.

наставља се на другој страни...

Истек уговора о закупу

Власник може да вам уручи налог за исељење по истеку вашег уговора о закупу на одређени период. Датум за прекид закупа на налогу мора да буде исти као и датум када истиче ваш уговор о закупу на одређени период. Ако имате уговор о закупу на период који је краћи од 6 месеци, власник може да вам уручи налог да се иселите у року од 60 дана. Ако имате уговор о закупу на 6 месеци или дуже, власник може да вам уручи налог да се иселите у року од 90 дана.

Ако сте добили налог за исељење због тога што вам уговор о закупу истиче, још увек морате да писмено обавестите власника о томе да намеравате да се иселите. За више информација погледајте информативни лист **Када желите да се иселите (When you want to leave)**.

Власничко главно место боравка

Ако је кућа/стан била/био власничко главно место боравка пре него што сте се ви уселили, он може да вам уручи налог да се иселите у року од 14 дана, ако:

- > имате уговор о закупу на одређени период; и
- > датум за прекид закупа на налогу пада на дан истека уговора о закупу или касније; и
- > у уговору о закупу пише да је кућа/стан била/био власничко главно место боравка пре него што сте се ви уселили; и
- > у уговору о закупу пише да власник намерава да се поново усели по истеку уговора о закупу на одређени период.

Исељење пре истека налога

Ако имате уговор о закупу на одређени период, по закону ви имате право да останете до краја тог периода (осим у случају ако вам је станарина 14 дана у заостатку или ако је стан/кућа опасан/на за становање, оштећен/а или је неподобан/на за становање). Међутим, ако желите да се раније иселите, можете покушати да се око тога договорите са власником или агенцијом за некретнине. Обавезно тражите да постигнути договор буде у писаној форми који треба да потпишете ви и власник куће/стана или неко из агенције. За више информација погледајте информативни лист **Прекид закупа (Breaking a lease)**.

Ако немате уговор о закупу на одређени период

Ако имате периодични уговор о закупу (тј. месец за месецом) или ако је период закупа на одређени период истекао, а закуп се наставио без одређивања новог периода, власник може да вам уручи налог да се иселите у року од 60 или 120 дана. У тим околностима можете да дате писмено обавештење о намери да се иселите у року од 14 дана.

Уручење налога за исељење

Налог за исељење мора да буде у прописаној форми и потписан и датиран од стране власника или агента за некретнине. Налог мора лично да вам се уручи или да се пошаље путем регистрованог писма. (Налог не може једноставно да се убаца у ваше поштанско сандуче или испод врата.) Ако се налог пошаље поштом, у обзир мора да се узме време које је потребно да вам се испоручи писмо (тј. 2 радна дана).

Разлог за уручење налога мора јасно да се наведе и да буде ваљан (осим ако се не ради о налогу за исељење у року од 120 дана без разлога).

Ако не испуњава све услове, налог за исељење је неважећи.

Оспоравање налога за исељење

Ако сматрате да је налог неважећи, можете да га оспорите. Међутим, то морате да урадите у року од 30 дана од дана када сте га примили.

Такође можете да оспорите и налог за исељење у року од 120 дана у коме се не наводи посебан разлог или налог за исељење после истека уговореног периода ако сматрате да вам је уручен као одмазда због тога што сте тражили ваша права у оквиру *Закона о стамбеним односима из 1997. године (Residential Tenancies Act 1997)* (нпр. ако сте тражили да се изврше поправке). Следећа временска ограничења важе за оспоравање налога који је уручен као одмазда:

- > 60 дана да оспорите налог за исељење у року од 120 дана без посебног разлога (120-day no-reason Notice to Vacate)
- > 21 дан да оспорите налог за исељење у року од 60 дана после истека уговора о закупу који је био на период мањи од 6 месеци (60-day end of fixed-term Notice to Vacate)
- > 28 дана да оспорите налог за исељење у року од 90 дана после истека уговора о закупу који је био на период од 6 месеци или више (90-day end of fixed-term Notice to Vacate)

Ако вам је уручен налог за исељење и ако желите да сазнате да ли можете да га оспорите, контактирајте Синдикат станара што је пре могуће.

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