

Повећање станарине

Обавештење

Станарина вам се не може повећати више од једанпут сваких шест месеци. То важи за периодичне уговоре о закупу куће/стана (тј. месец за месецом) и уговоре о закупу на одређени период, ако у уговору о закупу пише да се станарина може повећати док траје уговор о закупу. (Ако ваш уговор о закупу на одређени период садржи клаузулу по којој се станарина може повећати више од једанпут у току 6-месечног периода, уговор је неважећи.)

Власник куће/стана мора да вам уручи писмено обавештење о повећању станарине са роком од 60 дана, и за то мора да употреби правилан образац. Ако вам је обавештење послато поштом, власник мора да дозволи додатна 2 радна дана за испоруку писма.

Обавештење може да буде само за једно повећање станарине и у њему вас морају обавестити да имате право да поднесете молбу Канцеларији за потрошачка питања Викторије (Consumer Affairs Victoria) у року од 30 дана и да тражите да се преиспита повећање станарине, ако повећање сматрате претераним.

Ако обавештење о повећању станарине не испуњава све ове услове оно је неважеће и ви не морате да платите повећани износ. Ако вам је уручено обавештење о повећању станарине, а ви сматрате да је оно можда неважеће, обратите се Синдикату станара (Tenants Union) за савет.

Приговор на повећање станарине

Ако сматрате да је повећање станарине превисоко, можете да тражите да инспектор из Канцеларије за потрошачка питања дође и да изврши инспекцију куће/стана и да процени да ли је повећање оправдано. Захтев морате да уложите у року од 30 дана од дана када сте примили обавештење.

Захтев пошаљите на адресу:

The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123A
Melbourne VIC 3001

Инспектор треба да прегледа стање куће/стана, просторија и инсталација, и све остале услуге које се пружају у склопу уговора о закупу, и да упореди станарину која се вама наплаћује са сличним имовинама на истом подручју. Током инспекције требало би да укажете на било шта што би могло да поткрепи вашу тврдњу да је повећање станарине превисоко. То може да обухвати стање у којем се налази кућа/стан, проблеме са локацијом и све друге просторије и инсталације или услуге о којим се ви сами бринете уместо власника.

Инспектор ће вам дати извештај после обављене инспекције. Ако извештај иде вама у прилог, а власник и даље инсистира на повећању станарине, можете да се обратите Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal) да изда налог против повећања станарине. Молбу морате предати у року од 30 дана од дана када сте добили извештај од инспектора.

Ако Трибунал одлучи да је повећање станарине превисоко, он може да изда налог да се станарина не повећава, или да се износ повећања смањи. Трибунал такође може да одреди период (до 12 месеци) током којег је власнику куће/стана забрањено да повећава станарину. Међутим, Трибунал ће издати тај налог само у случају да ће предложено повећање значити да ће ваша станарина бити далеко већа од сличних имовина у том крају.

Ако повећање станарине ступи на снагу пре него што се ваш случај саслуша пред Трибуналом, требало би да платите повећани износ док Трибунал не донесе одлуку. Ако одлука буде повољна за вас, Трибунал може да нареди власнику да вам врати износ који сте већ платили у виду повећане станарине.

наставља се на другој страни...

Смањење услуга или помоћних просторија

Ако власник куће/стана смањи било коју услугу или затвори било коју помоћну просторију које су стављене на располагање заједно са кућом/станом (нпр. ако затвори заједничку просторију за прање веша) без смањења станарине, од Канцеларије за потрошачка питања можете да тражите извештај о томе да ли би требало да вам се смањи станарина. Ако је извештај повољан за вас, можете да се обратите Трибуналу да изда налог за смањење станарине.

Преговарање са власником

Вреди покушати да преговарате са власником или агенцијом о најављеном повећању станарине. Можда ће бити спремни да је смање, нарочито ако сте дугогодишњи и поуздани станар или ако ћете морати да се иселите због повећане станарине.

Ако имате извештај од инспектора, и то можете да употребите током преговора са власником или агенцијом како не бисте морали да предузимате следећи корак и да се обратите Трибуналу. Обавезно тражите да договор који постигнете буде у писаној форми и да га потпишете ви и власник куће/стана или неко из агенције.

Одбијање плаћања повећане станарине

Ако сте добили исправно обавештење о повећању станарине од власника или агенције и одбијете да платите, заостаћете у плаћању станарине (тј. закаснићете са плаћањем). Када вам је станарина 14 дана у заостатку, власник или агенција може да вам уручи налог за иселење у року од 14 дана (14-day Notice to Vacate) и да траже од Трибунала да вас избаце из куће/стана. Имаћете прилику да изложите свој случај пред Трибуналом, али увек постоји могућност да ће вас избацити. За више информација погледајте информативни лист **Како да избегнете избацавање из куће/стана због заостатка станарине (Avoiding eviction for rent arrears)** или се обратите Синдикату станара.

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