TENANTS UNION of Victoria Ltd

корак по корак водич кроз налоге за исељење

Мај 2010.

ПОЧНИТЕ ОДАВДЕ

Да ли вам је власник куће/стана уручио налог за исељење (Notice to Vacate)?

ДА

Да ли желите да се иселите из куће/стана?

ДА

Можда ће бити потребно да дате обавештење о намери да се иселите (Notice of Intention to Vacate) само 14 дана пре исељења, зависно од врсте налога за исељење који сте добили. Пажња: ако имате уговор о закупу на одређени период, налог за исељење који вама уручи власник, као и ваш Notice of Intention to Vacate власнику не могу да ступе на снагу пре истека уговора о закупу.

НЕ

Ви можда нећете морати да се иселите. Ако налог није исправан можда ћете моћи да га оспорите (контактирајте Синдикат станара (Tenants Union)) за савет. Notice to Vacate није исправан ако:

> није сачињен у прописаној форми
> не садржи све потребне податке
> вам није лично уручен или послат препорученим писмом (допуштајући 2 дана за испоруку)
> не дозвољава довољно дана за исељење узимајући у обзир околности

Постоје разни разлози због којих власник може да уручи Notice to Vacate, а колико дана унапред ће га уручити зависи од разлога због којег се уручује.

За више информација контактирајте Саветодавну службу синдиката станара (Tenants Union Advice Service) или погледајте следеће информативне листове:

> ***Notices to Vacate (Налози за исељење)***
> ***When you want to leave (Када желите да се иселите)***
> ***Avoiding eviction for rent arrears (Како да избегнете избацивање из куће/стана због заостале станарине)***

Налог за тренутно исељење

Immediate Notice to Vacate може да се уручи ако:

> је стан/кућа срушен/а
> стан/кућа није подобан/а за становање
> ви или особа која вам је дошла у посету намерно оштетите стан/кућу
> ви или особа која вам је дошла у посету угрожавате безбедност комшија

Ако је стан/кућа био/била власниково главно место боравка пре него што сте се ви уселили, можда ће моћи да вам да налог за исељење у року од 14 дана (14-day Notice to Vacate) под одређеним условима. Контактирајте Tenants Union за савет или погледајте информативни лист ***Notices to Vacate*** (Налози за исељење).

Налог за исељење у року од 14 дана

14-day Notice to Vacate може да се уручи:

> ако касните са плаћањем станарине 14 или више дана
> ако нисте платили кауцију
> ако дате стан/кућу у подзакуп без пристанка власника
> ако по уговору о закупу деци није дозвољено ту да станују, а деца ипак станују у стану/кући
> ако стан/кућу користите у незаконите сврхе или ако дозволите другим особама то да раде
> ако станујете у државном стану и у молби сте дали изјаву за коју сте знали да није тачна
> ако се нисте придржавали налога за извршење одлуке (Compliance Order) који је издао Грађански и административни трибунал Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal)
> ако сте прекршили дужност, а већ сте два пута добили обавештење да занемарујете исту дужност (Breach of Duty Notices)

Налог за исељење у року од 60 дана

60-day Notice to Vacate може да се уручи ако ће се одмах по истеку 60 дана:

> * стан/кућа рушити
> * стан/кућа користити у неке друге сврхе осим за издавање станарима (нпр. у пословне сврхе)
> * у стан/кућу уселити власник или особа која зависи од власника
> * стан/кућа продати, без станара
> вршити поправке у стану/кући, реновирати или поново градити, што не може да се уради ако у стану/кући има станара
> стан/кућа користи у јавне сврхе (ако се ради о државној имовини)
> стан/кућа продати, а власник је већ потписао купопродајни уговор

*Ако власник уручи Notice to Vacate због једног од прва 4 разлога на левој страни, он не може да издаје стан/кућу 6 месеци након уручења налога (осим ако Victorian Civil and Administrative Tribunal не изда налог да се може издавати).

Налог за исељење у року од 120 дана

120-day Notice to Vacate може да се уричи без посебног разлога:

> ако имате периодични уговор о закупу (тј. од месеца до месеца)
> ако је датум за исељење на налогу исти или је каснији од датума када по уговору истиче одређени период закупа

Крај одређеног периода закупа

Власник може да вам уручи налог за исељење пре истека уговора о закупу на одређено време (End of Fixed Term Notice)

Датум за прекид закупа на налогу мора да буде исти као и датум када истиче ваш уговор о закупу.

На који период је ваш уговор о закупу?

6 месеци +

Власник може да вам уручи 90-day Notice to Vacate који ће се поклопити са датумом када истиче одређени период закупа.

мање од 6 месеци

Власник може да вам уручи 60-day Notice to Vacate који ће се поклопити са датумом када истиче одређени период закупа.