

Prekid ugovora o najmu stambenog prostora

Ukoliko ste potpisali stanarski ugovor o najmu na određeno vrijeme (ovo se obično zove najam stambenog prostora), a želite se iseliti prije isteka istog ugovora, možete to učiniti na jedan od slijedećih načina. Morate biti oprezni budući da neki od ovih načina uključuju dodatne troškove.

Zajednički dogovor

Bilo koji stanarski ugovor se može prekinuti zajedničkim dogovorom. Toplo vam preporučamo da sporazum imate u pismenom obliku i da u njemu navedete da nećete biti odgovorni za dodatne troškove ili kompenzaciju ukoliko dođe do prekida ugovora. Vi i vaš stanodavac trebate potpisati ugovor. Obavezno zadržite svoj primjerak.

Kada stanodavac prekrši ugovor

Ukoliko stanodavac prekrši jednu od svojih obveza navedenih u *Aktu o stanarskom pravu iz 1997. (Residential Tenancies Act 1997)* možda ćete svoj ugovor moći prekinuti ranije. To je moguće u slučajevima kada vam stanodavac:

- > u trenutku kada ste se trebali useliti nije osigurao stambeni prostor koji je čist i neuseljen
- > nije osigurao tiho uživanje vašeg stambenog prostora
- > nije održavao stambeni prostor u dobrom stanju
- > nije osigurao brave na vanjskim prozorima i vratima ili vam nije dao ključeve nakon promjene ključanice
- > nije zamijenio stari bojler sa aparatom "A" kategorije

Da biste mogli prekinuti stanarski ugovor prije njegovog isteka, morati ćete poduzeti određene korake.

1. Najprije stanodavcu morate uručiti obavijest o kršenju zakonskih obveza (Breach of Duty Notice) da biste ga informirali da mora riješiti postojeći problem (i ukoliko je prikladno, platiti odštetu) u roku od 14 dana.
2. Ako stanodavac to ne učini, možete predati molbu Viktorijskom civilnom i administrativnom tribunalu (Victorian Civil and Administrative Tribunal) za izdavanje naloga za obvezno pridržavanje uvjeta ugovora (Compliance Order).
3. Ukoliko se stanodavac ne bude pridržavao uvjeta ovog naloga (Compliance Order) možete mu uručiti Obavijest o namjeri iseljenja (Notice of Intention to Vacate) u roku od 14 dana.

4. Također mu istu obavijest možete uručiti ukoliko ste mu prethodno dva puta poslali obavijest 'Breach of Duty Notice' za isti prekršaj, a on je taj prekršaj ponovio i treći puta.

Za dodatne informacije, kontaktirajte Stanarski sindikat (Tenants Union) ili pročitajte brošure pod nazivom **Kada se želite iseliti i Predavanje obavijesti o kršenju zakonskih obveza (Breach of Duty Notice)** vašem stanodavcu.

Prijenos stanarskog prava

Možda će vam umjesto prekida ugovora biti lakše predati stanarsko pravo drugom stanaru. Međutim, to nije uvijek najjednostavnija mogućnost, jer ćete za to trebati pristanak stanodavca, obnoviti stanarski ugovor i organizirati prijenos pologa, kako ne biste bili odgovorni za štetu koju je napravio drugi stanar. Također, stanodavac vam može naplatiti određene troškove pripreme pismenog prijenosa stanarskog prava, ali vam ne može naplatiti sastavljanje novog ugovora sa novim stanarima. Za dodatne informacije pročitajte brošuru **Prijenos stanarskog prava i pod-najam**.

Financijske poteškoće

Ukoliko vam se prije isteka ugovora desi nešto nepredviđeno što bi vam moglo prouzročiti veće financijske poteškoće ako biste ostali u vašem stambenom prostoru, možete predati molbu Viktorijskom civilnom i administrativnom tribunalu (Victorian Civil and Administrative Tribunal) da vam smanji dužinu utvrđenog stanarskog perioda i dozvoli vam prekid ugovora. Od tribunala trebate zatražiti da vam što prije odobri saslušanje. Stanarinu morate nastaviti plaćati kao i obično, sve do saslušanja. Ukoliko namjeravate predati molbu za prekid stanarskog ugovora zbog financijskih poteškoća, morate to učiniti prije no što se iselite.

Da biste tribunalu mogli predati molbu zbog financijskih poteškoća, morat ćete dokazati da:

- > je došlo do nepredviđenih promjena u vašim okolnostima (npr. izgubili ste posao) i ukoliko se ugovor nastavi, pretrpjet ćete značajne financijske poteškoće; i
- > da će vaše financijske poteškoće, ukoliko se ugovor ne prekine, biti veće od financijskih poteškoća stanodavca, ukoliko se ugovor prekine.

Nastavak na slijedećoj strani..



Čak i ukoliko prekinete svoj stanarski ugovor zbog financijskih poteškoća, možda ćete svejedno morati kompenzirati stanodavca. Pročitajte ulomak pod nazivom "Troškovi" koji se nalazi niže.

Financijske poteškoće i obiteljsko nasilje

Ukoliko ste 'osoba pod zaštitom' interventnog naloga u svezi obiteljskog nasilja i morate se iseliti iz stambenog prostora da biste zaštitili sebe i svoju djecu, možete uložiti molbu tribunalu da vam smanji dužinu određenog stambenog perioda kako bi vam se dozvolilo prekid stambenog ugovora zbog osobnih poteškoća.

Ukoliko ste isključeni iz unajmljenog stambenog prostora zbog naloga u svezi obiteljskog nasilja, također imate pravo tribunalu predati molbu za smanjenje određenog perioda stanovanja kako bi vam se dozvolilo prekid stambenog ugovora zbog osobnih poteškoća.

Predaja stanarskog prava

Ukoliko vam niti jedna od ponuđenih mogućnosti ne odgovara, ugovor možete prekinuti ranije ukoliko predate svoje stanarsko pravo. To se obično radi tako što ćete stanodavcu predati obavijest o namjeri iseljenja (Notice of Intention to Vacate) i vratiti mu ključeve nakon što se iselite.

Troškovi

Prekid ugovora zbog financijskih ili osobnih teškoća ili predajom stanarskog prava, može biti prilično skup. Stanodavac može potraživati odštetu za sve normalne troškove u slučaju prekida ugovora o najmu.

Troškovi za koje ćete možda biti odgovorni, uključuju:

- > pristojbu za ponovno iznajmljivanje (obično u iznosu jednotjedne ili dvotjedne stanarine). To se mora izračunati na osnovi pristojbe koju je agent naplatio stanodavcu, pa bi stoga bila dobra ideja da zatražite kopiju toga računa
- > očekivane troškove oglašavanja ili
- > stanarinu, sve dok se novi stanari ne usele (ovisno što će se desiti prije)

➔ Ono što vam stanodavac ili agent neće reći je da morate platiti pristojbu za ponovno iznajmljivanje prostora na pro-rata osnovi, što znači da vi samo trebate pokriti ovu pristojbu do kraja utvrđenog perioda najma. Npr. ukoliko se iselite nakon 7 mjeseci, a imate ugovor na 12 mjeseci, preostalo vam je samo 40% utvrđenog vremena, tako da ćete morati platiti samo 40% pristojbe za ponovno iznajmljivanje.

Kontrola troškova

Ukoliko namjeravate prekinuti svoj ugovor, morate stanodavcu unaprijed dati pismenu obavijest što je prije moguće zadržite kopiju pisma). Dobro bi bilo da navedete točan datum iseljenja i navedete da želite da stanodavac ili agent nađe novog stanara. Za očekivati je da će stanodavac poduzeti sve moguće korake da pronade novog stanara što prije. Što više sami učinite da biste što prije pronašli nove stanare, veća je mogućnost da ćete manje troškova morati snositi sami.

➔ Trebate platiti stanarinu samo do dana iseljenja. Jednom kada se novi stanari usele, možete stanodavcu platiti odštetu za eventualnu izgubljenju stanarinu.

Također, morate se uvjeriti da stanodavac ili agent poduzima sve moguće korake da bi iznajmio stambeni prostor nakon vaše obavijesti i trebate provjeriti datum useljenja novih stanara. Stanodavac ima obvezu potruditi se da svoje gubitke svede na minimum, pa ukoliko napravi nešto što bi moglo otežati pronalaženje novih stanara (npr. ukoliko povisi cijenu stanarine), ili ukoliko se ne potruži naći novog stanara, možete se pokušati izboriti da ne platite punu cijenu odštete.

➔ Provjerite rubriku sa stanovima za iznajmljivanje u većim novinama i materijalu koji je dostupan u agencijama za promet nekretninama. Ukoliko imate pristup internetu, možete provjeriti internet stranicu agencije. Ukoliko vaš stambeni prostor nije oglašen ili se iznajmljuje po višoj cijeni, zadržite to kao dokaz da stanodavac nije pokušao svoje troškove svesti na minimum.

Ukoliko mislite da su pristojbe koje vaš stanodavac od vas očekuje nerazumne, nemojte ih platiti. Stanodavac će protiv vas morati podnijeti zahtjev za potraživanje odštete iz vašeg pologa, od Viktorijskog civilnog i administrativnog tribunala, (Victorian Civil and Administrative Tribunal). Stanodavac vam mora dati obavijest o svojoj namjeri, kako biste imali priliku predstaviti vašu stranu tribunalu.. Za dodatne informacije, pogledajte informativnu brošuru **Obrana od potraživanja odštete i Stambeni polozi**.

Za dodatne informacije nazovite Savjetodavnu liniju stanarskog sindikata (Tenants Union Advice Line) na broj ☎ (03) 9416 2577.