

Kraj najma stambenog prostora

Ova informativna brošura opisuje što trebate učiniti kada se budete iseljavali iz unajmljenog stambenog prostora. Za dodatne informacije o tome kako i kada možete predati obavijest o kraju najma, pogledajte informativne brošure pod naslovom **Breaking a lease (Prekid najma stambenog prostora)** i **When you want to leave (Kada se želite iseliti)**.

Kada stambeni najam završava?

Vaš najam završava kada se iselite i predate ključeve. Potrudite se predati ključeve što prije moguće, budući da se može smatrati da još uvijek unajmljujete stambeni prostor (i po zakonu morate plaćati stanarinu), sve dok su ključevi kod vas.

Ako ste svom stanodavcu predali obavijest o iseljenju (za dodatne informacije pogledajte brošuru pod nazivom **When you want to leave (Kada želite iseliti)**), možete se iseliti prije no što ona istekne. Međutim, stanarinu ćete morati plaćati sve do isteka obavijesti, osim ukoliko stanodavac nađe nove stanare prije no što vaša obavijest istekne.

Stanje stambenog prostora

Kada se iselite, stambeni prostor morate ostaviti u dobrom stanju. To ne znači da neophodno morate provesti parno čišćenje tepiha, premda stanodavci i agenti često insistiraju na tome. Praktično značenje termina 'čist prostor' ovisit će o tome koliko ste dugo u njemu živjeli i u kojem stanju ste ga našli kada ste se uselili.

Međutim, ako ste bilo što ugradili ili postavili (poput kukica za slike) ili ste bilo što promijenili, morat ćete sve ukloniti i stambeni prostor vratiti u stanje u kakvom ste ga našli. U suprotnom, stanodavac može uložiti zahtijev za potraživanje novčanog pologa ili kompenzacije, kako bi pokrio trošak vraćanja stambenog prostora u prvobitno stanje.

Ukoliko je moguće, nakon čišćenja fotografirajte stan. Ako ste organizirali parno čišćenje tepiha ili ako ste sami unajmili aparaturu za čišćenje, sačuvajte račun. Također, bilo bi uputno da pozovete prijatelja ili člana obitelji da pregleda stan, kako bi, ukoliko bude potrebno, mogao posvjedočiti u kakvom ste stanju ostavili stambeni prostor nakon iseljenja.

Bilo bi idealno kada biste mogli organizirati zajedničku inspekciju sa vašim stanodavcem ili agentom. Međutim, ne možete na njoj insistirati.

Povrat stambenog pologa

Na kraju stanarskog perioda, vi i stanodavac možete odlučiti kako će vam se isplatiti polog. Možete se složiti da bi vam se polog trebao vratiti u cijelosti ili pak dio pologa ostaje stanodavcu.

Kada se dogovorite, vi i vaš stanodavac morate potpisati obrazac za potraživanje pologa (Bond Claim form), koji stanodavac ili agent treba poslati u Upravu za čuvanje stanarskih pologa (Residential Tenancies Bond Authority). Uprava će tada polog usmjeriti prema vlastitom nahođenju. Polog će vam se direktno položiti na bankovni račun koji ste naveli na obrascu (obično idući radni dan nakon primitka obrasca).

Ako je polog u vaše ime platilo Ministarstvo za stambena pitanja (Office of Housing), ne možete sami odlučiti da se njegov cijeli ili djelomični iznos ostavi stanodavcu. Ako ga on namjerava potraživati, mora najprije uložiti molbu Viktorijskom civilnom i administrativnom tribunalu (Victorian Civil and Administrative Tribunal) i u svome zahtjevu navesti Direktora za stambena pitanja (Director of Housing) kao drugu stranu u sporu.

➔ Da bi se stanodavca ili agenta spriječilo u protuzakonitom potraživanju vašeg novčanog pologa, nikada nemojte potpisati prazan obrazac za potraživanje pologa (Bond Claim) ili ostaviti bilo kakav prostor za upis novčanog iznosa prazan (uključujući i dio koji kaže 'Ukupan iznos plativ stanodavcu/agentu').

Ako se ne možete dogovoriti sa stanodavcem ili agentom o tome kome se polog treba isplatiti, stanodavac ili agent mora u roku od 10 radnih dana od isteka vašeg stambenog najma predati molbu za potraživanje pologa Tribunalu. Stanodavac ne može potraživati niti jedan dio vašeg pologa bez vašeg pristanka ili bez naloga koji je izdao Tribunal.

Ako ste se iselili, ali još niste dobili svoj polog, trebate što prije uložiti molbu Tribunalu. Za ulaganje molbe za povrat pologa ne plaća se pristojba. Za dodatne informacije, pogledajte brošuru pod nazivom **Bonds (Stambeni polozi)**.

Nastavak na idućoj strani...

➡ Protuzakonito je odbiti platiti stanarinu pod izgovorom da se u te svrhe može iskoristiti vaš polog.

Dobivanje reference

Ako se selite u drugi stambeni prostor, gotovo sigurno ćete trebati navesti ime svog prethodnog stanodavca, kako bi ga se moglo kontaktirati i raspitati se kakvi ste bili kao podstanar. Možete prije odlaska zatražiti i pismenu referencu, ali će najvjerojatnije netko svejedno kontaktirati vašeg stanodavca ili agenta.

Komunalne usluge i pošta

Prije no što iselite, trebat ćete organizirati isključivanje plina, električne struje, vode i telefona, na dan iseljenja i uključivanje u novi stambeni prostor. Trebat ćete također organizirati preusmjerenje vaše pošte, što se može učiniti ispunjavanjem obrasca u poštanskom uredu. Za ove usluge plaća se manja pristojba i trebat ćete predložiti nekakav dokument kojim možete dokazati da ste zaista osoba čija se pošta preusmjerava na novu adresu. Za dodatne informacije, pogledajte brošuru **Utilities (Komunalne usluge)**.

Trebate ostaviti adresu da vas vaš stanodavac može kontaktirati. To ne mora biti vaša nova adresa - to može biti poštanski pretinac ili adresa člana obitelji ili prijatelja. Ako ne ostavite adresu, nećete moći primiti obavijesti od stanodavca ili Tribunala, pogotovo ako vaš stanodavac odluči potraživati polog ili kompenzaciju, jer bi Tribunal bez vašeg znanja mogao izdati nalog koji ne ide u vašu korist.

Za dodatne informacije nazovite Savjetodavnu liniju Stanarske udruge (Tenants Union Advice Line) na ☎ (03) 9416 2577.