

Povećanja cijene stanarine

Ako vam stanodavac želi povećati cijenu stanarine dok je vaš stanarski ugovor na snazi, (koji se ponekad naziva 'najam'), mora vam dati propisnu obavijest, a postoje i određena ograničenja koja se odnose na vrijeme i visinu povećanja cijene stanarine.

Stanarina se ne može povećavati tijekom trajanja stanarskog najma na unaprijed određeno vrijeme ukoliko to nije navedeno u ugovoru. Nažalost, standardni ugovor o najmu koji se dobiva od agenta za promet nekretnina obično uključuje ovu klauzulu, pa je stoga važno pažljivo pročitati ugovor prije nego što ga potpišete. Ako se ne slažete sa tim uvjetom, pokušajte ga prekrižiti. Međutim, stanodavac ili agent može inzistirati da on bude uključen.

Obavijest

Od vas se ne može tražiti povećanje cijene stanarine više od jednom, tijekom perioda od 6 mjeseci. To se odnosi i na periodični najam (tj. iz mjeseca u mjesec) i na ugovore na unaprijed određeno vrijeme u kojima se navodi mogućnost povećanja cijene stanarine tijekom tog perioda. (Ukoliko u vašem ugovoru o najmu na unaprijed utvrđeno vrijeme postoji klauzula po kojoj se navodi da je povećanje stanarine moguće više nego jednom u periodu od 6 mjeseci, ona je nevažeća.)

Stanodavac vam mora dati 60 –dnevnu pismenu obavijest o povećanju stanarine i koristiti za to predviđen obrazac. Ukoliko je obavijest poslana poštom, dodatna 2 radna dana moraju se uzeti u obzir, kako bi vam ona mogla stići u predviđenom roku.

Obavijest se može odnositi samo na jedno povećanje i mora sadržavati informacije o vašem pravu da kontaktirate organizaciju Consumer Affairs Victoria u roku od 30 dana, kako bi ona mogla ispitati da li je to povećanje prekomjerno.

Ako obavijest o povećanju stanarine ne udovoljava svim navedenim uvjetima, ona nije važeća i ne morate platiti povećani iznos. Ako ste dobili obavijest o povećanju stanarine i mislite da je ona nevažeća, za savjet kontaktirajte Stanarski sindikat (Tenants Union).

Protivljenje povećanju stanarine

Ako mislite da je povećanje stanarine previsoko, možete zatražiti inspekciju koju će provesti inspektor organizacije Consumer Affairs Victoria i procijeniti da li je povećanje prihvatljivo. Ovu molbu morate podnijeti u roku od 30 dana od primitka obavijesti.

Svoju molbu pošaljite poštom na:

The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123
Melbourne VIC 3001

Inspektor će provjeriti stanje u kojem se nalazi vaš iznajmljeni prostor, uvjete i usluge koje dolaze u sklopu i usporediti iznos stanarine naveden u obavijesti sa sličnim stambenim prostorima koji se nalaze na istom području. Tijekom inspekcije trebate navesti sve što podržava vašu tvrdnju da je povećanje stanarine prekomjerno. U to ulazi stanje stambenog prostora i eventualna potreba za popravcima, problemi vezani za lokaciju, te sadržaji i usluge koje ste morali osigurati sami, a koje niste dobili od stanodavca.

Ako inspektor ne bude smatrao da je povećanje stanarine prekomjerno, trebate uzeti u obzir želite li da vam izda pismeno izvješće. Imajte na umu da i vaš stanodavac ima pravo na jedan primjerak ovog izvješća i ukoliko se u njemu navodi da bi stanarina trebala biti viša, to može ohrabriti buduće povećanje stanarine.

Ako inspektor bude smatrao da je povećanje stanarine pretjerano, on će najvjerojatnije pokušati pregovarati sa stanodavcem ili agentom da vam osigura stanarinu koja je pravednija.

Ako inspektor bude smatrao da je povećanje stanarine prekomjerno, ali vam nije u stanju osigurati povoljniju cijenu stanarine, mora vam dati pismeno izvješće. Kada ga dobijete, moći ćete Civilnom i administrativnom tribunalu (Victorian Civil and Administrative Tribunal) podnijeti molbu za izdavanje naloga za zabranu povećanja stanarine. Molbu morate podnijeti 30 dana od primanja izvješća inspektora.

Ako tribunal presudi da je povećanje stanarine prekomjerno, može izdati nalog da se stanarina ne smije povećati, ili da se smije povećati za manji iznos. Tribunal također može odrediti vremenski period (do 12 mjeseci) tijekom kojega stanodavac ne smije povećavati stanarinu. Međutim, tribunal će izdati slične naloge samo ukoliko bi povećanje stanarine značilo da je iznos koji vi plaćate značajno veći od onoga koji plaćaju stanari u sličnim stambenim prostorima na vašem području.

Nastavak na slijedećoj strani...

Ukoliko povećanje stanarine stupi na snagu prije vašeg saslušanja na tribunalu, trebate platiti uvećani iznos dok tribunal ne donese svoju odluku. Ako ta odluka ide vama u prilog, tribunal može izdati nalog da vam stanodavac vrati razliku u stanarini koju ste već platili.

Smanjenje prethodno dostupnih usluga ili mogućnosti

Ako vam stanodavac oduzme neke od usluga ili mogućnosti koje dolaze sa stambenim prostorom (npr. zatvori društvenu praonicu) bez istovremenog smanjenja stanarine, možete zatražiti izvješće od organizacije Consumer Affairs Victoria u kome se navodi imate li pravo na smanjenje stanarine. Ako vam ovo izvješće ide u prilog, možete od trubunala zatražiti nalog o smanjenju stanarine.

Pregovaranje sa stanodavcem

Možete pokušati sa stanodavcem ili agentom pregovarati u svezi predloženog povećanja stanarine. Možda će vam je on htjeti smanjiti, posebno ukoliko ste dugoročni i pouzdani stanar ili ukoliko se zbog povećanja stanarine namjeravate iseliti.

Ako imate izvješće inspektora, možete ga koristiti u pregovorima sa stanodavcem ili agentom, kako ne biste morali odmah preći na idući korak, tj na saslušanje na tribunalu. Potrudite se da svaki dogovor sa stanodavcem ili agentom imate u pismenom obliku, koji ste potpisali vi i vaš stanodavac ili agent.

Odbijanje plaćanja povećanog iznosa stanarine

Ako vam je stanodavac ili agent dao propisnu obavijest o povećanju stanarine, a odbijete je platiti, naći ćete se u zaostatcima (tj. zakašnjenju plaćanja stanarine).. Kada budete u zaostatku 14 dana, stanodavac ili agent vam može izdati 14-dnevnu obavijest o iseljenju i predati molbu tribunalu o vašem prisilnom iseljenju. Dobit ćete priliku iznijeti svoje mišljenje na tribunalu, ali uvijek postoji mogućnost da ćete biti prisilno iseljeni. Za dodatne informacije pročitajte brošuru **Avoiding eviction for rent arrears** ili kontaktirajte Stanarski sindikat (Tenants Union).

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