

# Kada se želite iseliti

## Ukoliko nemate stambeni ugovor na određeno vrijeme

Stanodavca morate obavijestiti najmanje 28 dana unaprijed ako se namjeravate iseliti iz svog unajmljenog stambenog prostora..

Obavijest o iseljenju, jednostavno je pismo stanodavcu u kojem se navodi da se namjeravate iseliti. Datum iseljenja mora biti 28 dana od trenutka kada vaš stanodavac bude primio ovu obavijest.

Ukoliko je ne uručujete osobno, nego je šaljete poštom, morate dozvoliti još dodatna 2 radna dana za dostavu. Zadržite kopiju obavijesti i koristite preporučenu poštu (zadržite glavni račun) da biste mogli dokazati da ste je poslali.

Ako namjeravate iseliti prije završetka 28-dnevnog razdoblja, recite to stanodavcu i vratite mu ključeve, kako bi se stan mogao što prije iznajmiti drugim stanarima. Ako se novi stanari usele prije kraja 28-dnevnog perioda, niste odgovorni za stanarinu od datuma njihovog useljenja.

U nekim slučajevima, dovoljno je obavijest o iseljenju poslati samo 14 dana unaprijed. To se odnosi na slijedeće slučajeve:

- > stanodavac vam je poslao obavijest o iseljenju u roku od 120 dana
- > stanodavac vam je poslao obavijest o iseljenju u roku od 60 dana
- > stanar ste u društvenom stambenom prostoru i primili ste obavijest o iseljenju u roku od 90 dana, zato što više ne zadovoljavate potrebne uvjete
- > potrebna vam je specifična osobna njega koju ne možete primati u stambenom prostoru koji trenutno unajmljujete
- > dobili ste pismenu ponudu za društveni smještaj
- > selite se u privremeni krizni smještaj

## Ukoliko imate stambeni ugovor na određeno vrijeme

Ako vaš stanarski ugovor na određeno vrijeme ubrzo istječe, možete poslati obavijest o iseljenju u roku od 14 ili 28 dana (kao što je prethodno opisano). Čak i ako se namjeravate iseliti na datum isteka vašeg stambenog najma, svejedno morate poslati pismenu obavijest. To je zbog toga što u trenutku

kada ugovor na određeno vrijeme istekne, on se automatski nastavlja kao periodični ugovor (na mjesečnoj osnovi) sve dok ili vi ili vaš stanodavac ne pošaljete obavijest o prekidu stambenog najma.

Datum koji ćete navesti kao dan završetka najma **ne može biti raniji od datuma isteka ugovora na određeno vrijeme**. To se odnosi i na slučajeve kada vam stanodavac pošalje obavijest o iseljenju koja istječe na datum isteka vašeg ugovora.

Ako imate stanarski ugovor na određeno vrijeme, ali se želite iseliti prije njegovog isteka, vjerojatno ćete biti odgovorni za troškove prekida ugovora (za dodatne informacije, pročitajte brošuru **Breaking a lease**).

## Kada stanodavac prekrši svoje zakonske obveze

Ako stanodavac prekrši svoje obveze u skladu sa *Zakonom o stanarskom pravu iz 1997. godine (Residential Tenancies Act 1997)*, možda ćete moći ranije prekinuti svoj ugovor bez plaćanja relevantnih troškova. Stanodavac je prekršio svoje zakonske obveze:

- > ako nije osigurao da je stambeni prostor prazan i relativno čist na datum vašeg useljenja
- > nije vam osigurao 'tiho uživanje' vašeg stambenog prostora
- > prostor nije održavao u dobrom stanju
- > nije osigurao brave koje se mogu zaključati ili vam nije dao ključ nakon promjene brave
- > nije zamijenio pokvareni grijač sa grijačem koji osigurava određenu uštedu energije

➔ Postoji nekoliko različitih postupaka za provođenje popravaka. Za dodatne informacije, pročitajte brošuru Repairs ili kontaktirajte Stanarski sindikat (Tenants Union)

Ako je vaš stanodavac prekršio bilo koju od prethodno navedenih dužnosti, možete mu poslati obavijest o kršenju zakonskih obveza. Ova obavijest će ga informirati da mora riješiti problem (i u određenim slučajevima platiti odštetu) u roku od 14 dana. Za dodatne informacije, pročitajte brošuru **Breach of Duty Notice**.

Nastavak na slijedećoj strani...

Ako i nakon primanja obavijesti o kršenju zakonskih obveza stanodavac ne riješi sporno pitanje, možete od Viktorijskog civilnog i administrativnog tribunala zatražiti izdavanje naloga o poštivanju odredbi. Ukoliko stanodavac ne bude poštivao nalog tribunala, možete mu poslati obavijest o iseljenju u roku od 14 dana. Trebate je poslati preporučenom poštom (dozvolite 2 dana za dostavu) i zadržati kopiju obavijesti i poštanski račun.

Također, stanodavcu možete poslati i obavijest o namjeri iseljenja, ako ste mu dva ili više puta prigovorili za isti prekršaj, a on ga je ponovio i po treći puta. Zadržite kopije svih obavijesti o kršenju zakonskih obveza koje ste mu prethodno poslali, kao i dokazni materijal koji svjedoči o tim prekršajima. Za dodatne informacije, pročitajte brošuru **Breach of Duty**.

## Prostor koji nije prikladan za stanovanje ljudi

Ako stambeni prostor nije dovoljno siguran ili prikladan za stanovanje ljudi, možete odmah poslati obavijest o namjeri iseljenja. Potrudite se pribaviti dovoljno dokaznog materijala kojim ćete podržati tvrdnju da prostor nije siguran ili prikladan za stanovanje.

## Zadnja uplata stanarine

Ne morate čekati datum kada trebate uplatiti stanarinu da biste predali obavijest o namjeri iseljenja. Ukoliko se želite iseliti u sredini mjesečnog stanarskog ciklusa, trebate izračunati koliko dana stanarine dugujete i platiti taj iznos kao svoju zadnju stanarinu.

Na primjer, ukoliko pošaljete obavijest o iseljenju u roku od 28 dana u sredini mjesečnog stanarskog ciklusa, morat ćete platiti stanarinu samo za otprilike 2 tjedna. Da biste izračunali točan iznos, izračunajte dnevni iznos stanarine (mjesečni iznos puta 12, podijeljen sa 365), a zatim ga pomnožite sa brojem dana koji ćete još ostati u stanu.

➔ Protuzakonito je odbiti platiti stanarinu pod izgovorom da stanodavac može koristiti vaš polog kao njenu isplatu.

Vaš stanarski period se prekida kada se iselite i vratite ključeve. Potrudite se ključeve vratiti na dan kada se budete iseljavali – u suprotnom, računat će se kao da još uvijek živite u istom prostoru premda ste se iselili (i stoga ćete morati plaćati stanarinu) sve dok ne vratite ključeve. Za dodatne informacije, pročitajte brošuru

### **Ending a tenancy**

## Ako se predomislite o iseljenju

Ako želite povući svoju obavijest o namjeri iseljenja, morate to učiniti pismenim putem i zamoliti svog stanodavca ili agenta da je potpiše. On to može odbiti. Međutim, ako potpiše, morat ćete platiti odštetu za sve troškove koje je podnio, poput troškova oglašavanja za nove stanare.

Ako ste poslali obavijest o namjeri iseljenja ali se niste iselili navedenog datuma, vaš stanodavac može od Viktorijskog civilnog i administrativnog tribunala (Victorian Civil and Administrative Tribunal) zatražiti izdavanje naloga o preuzimanju stambenog prostora. Za savjet kontaktirajte Stanarski sindikat.

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