

Како да избегнете избацивање из куће/стана због заостале станарине

Код већине уговора о закупу, станарина се плаћа унапред. Најчешћи споразум је да се станарина плаћа унапред, истог дана у месецу за следећи месец.

Ако не платите станарину на дан када треба да се плати, сваки дан који проведете у кући/стану без плаћања станарине сматраће се као дан са неплаћеном или 'заосталом станарином'.

Како да избегнете заостајање у плаћању станарине

Ако имате низак доходак, пензију или бенефицију, могло би да вам буде лакше да плаћате станарину сваке две недеље, када примите доходак. Међутим, многи уговори о закупу захтевају месечно плаћање станарине. Ако желите да плаћате станарину сваке две недеље уместо месечно, требало би да покушате да за то добијете одобрење од власника или агента за некретнине.

Ако примате пензију или бенефицију можда ћете моћи да средите да се ваша станарина одбија и плаћа директно помоћу Centrepay-а, којим управља Centrelink. За више информација о Centrepay-у контактирајте Centrelink или прочитајте информације које се налазе на сајту www.centrelink.gov.au/internet/internet.nsf/services/centrepay.htm

➔ Ако плаћате станарину преко Centrepay-а, ви треба да се побринете да се обустави плаћање када се иселите. Такође морате да израчунате и ускладите последњу уплату станарине ако се селите пре него што станарина доспе за плаћање следећи пут. (За више информација погледајте информативни лист **Када желите да се иселите (When you want to leave)**.)

Признаница за плаћену станарину треба да наведе период за који је плаћена станарина. По томе ћете знати до ког датума је плаћена станарина. Требало би да тражите признаницу сваки пут када платите станарину. Ако нисте сигурни до када је плаћена станарина, требало би да контактирате власника или агента за некретнине и да га замолите да вам да копију признанице о плаћеној станарини.

Шта треба да урадите ако сте заостали са плаћањем станарине

Ако сте заостали са плаћањем станарине 14 дана, власник куће/стана може да вам уручи налог за исељење у року од 14 дана (14-day Notice to Vacate). Период од 14 дана може да буде непрекидан период, или ако касните са плаћањем станарине само један дан, период од 14 дана може да акумулира током времена.

➔ Налог за исељење једино можете да добијете због заостале станарине. Налог за исељење не можете да добијете зато што нисте платили станарину унапред. Ако нисте заостали 14 дана са плаћањем станарине када примите налог, налог је неважећи.

Ако сте заостали са плаћањем станарине и ако не можете да је платите, контактирајте власника или агента за некретнине што пре и реците му када ћете платити.

Ако заосталу станарину не можете да платите одједном, требало би да понудите да је отплатите током одређеног периода (нпр. додатних \$20 недељно). Не нудите више него што можете да платите. Понуду дајте написмено и задржите један примерак—чак и ако власник или агент не прихвати вашу понуду, то писмо можете да употребите као доказ да сте покушали да решите проблем.

➔ Власник или агент незаконито поступа ако покуша да вас лично избаци. Једино полиција може да вас избаци, и то само уз важеће решење о враћању имовине (Possession Order) и налог за враћање имовине (Warrant of Possession) која је издао Грађански и административни трибунал Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal). (За више информација погледајте информативне листове **Избацивање закупца (Eviction)** и **Жалбе на власнике и агенције за некретнине (Complaints about landlords and real estate agents)**.)

наставља се на другој страни...

Ако вам је потребна помоћ да направите план плаћања, можете да разговарате са финансијским саветником ако позовете Money Help на ☎ 1800 149 689 или Financial Counselling Australia на ☎ 1800 007 007.

Такође постоје и службе за стамбена питања које ће можда моћи да вам дају финансијску помоћ ако сте заостали са плаћањем станарине. Те службе можете добити на ☎ 1800 825 955 (24 сата на дан - бесплатан позив) или контактирајте Синдикат станара (Tenants Union) и ми ћемо вам помоћи да нађете локалну службу за стамбена питања.

Поступак око избацивања због заостале станарине

Ако власник или агент за некретнине одбије вашу понуду или ако ви не можете да платите, власник мора да следи прописану законску процедуру ако жели да вас избаци из куће/стана.

Могу да вас избаце само ако је одржана расправа у Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal), након чега је Трибунал издао власнику решење о враћању имовине (Possession Order) и ако је власник купио налог за враћање имовине (Warrant of Possession), и полиција дошла да изврши налог.

Погледајте информативни лист Избацивање закупца (Eviction) или контактирајте Tenants Union за информације о процедури коју власник мора да следи ако жели да вас избаци.

Ако примите обавештење о одржавању расправе од Victorian Civil and Administrative Tribunal и ако не желите да вас избаце, морате да дођете у Трибунал на расправу.

➔ Ако вам власник или агент за некретнине каже да не морате да идете на расправу јер сте платили заосталу станарину (или из неког другог разлога), требало би да позовете Трибунал на ☎ 9628 9800 и да проверите да ли је молба повучена. Ако није, требало би да одете на расправу ако не желите да вас избаце.

Након расправе, члан Трибунала може да донесе решење о враћању имовине (Possession Order) или да одбаци или одложи разматрање власникове молбе за издавање решења о враћању имовине. Члан Трибунала може да одложи разматрање молбе ако:

- > можете да докажете да је постигнут договор око плана плаћања; или
- > можете да докажете Трибуналу како ћете отплатити заосталу станарину; и
- > власник неће имати никакве финансијске губитке због тога

Многи станари успевају у свом захтеву да Трибунал не изда решење о враћању имовине ако имају разуман план за плаћање заостале станарине.

Требало би да понесете што више доказа у Трибунал на расправу да бисте показали како сте заостали са плаћањем и да ћете моћи да платите заостали износ. Доказ треба да обухвати извештај од финансијског саветника у коме се наводе ваши приходи и расходи или слични документи. Такође можете да замолите некога ко може да вам помогне у вашем случају да дође на расправу и да сведочи.

Ако Трибунал одложи разматрање молбе, то ће бити на одређено време, обично на период од 3 месеца. У том случају 'одлагање' значи да је избацивање из куће/стана заустављено и да сте добили још једну шансу. Ако платите заосталу станарину одређеног датума у складу са налогом који је издао Трибунал, Трибунал ће сматрати да је молба повучена и закључиће предмет.

Међутим, ако се не будете придржавали налога Грађанског и административног трибунала Викторије (VCAT) (нпр. ако закасните са плаћањем), власник може 'поново да покрене' молбу и ви ћете добити обавештење о заказаној расправи. Ако се то догоди, мораћете да одете на другу расправу и да дате ваљан разлог због чега се нисте придржавали налога. У супротном, постоји могућност да ћете бити избачени из куће/стана.

За више информација позовите Саветодавну службу синдиката станара (Tenants Union Advice Line) на ☎ (03) 9416 2577.