

# Прекид закупа

Ако имате уговор о закупу на одређени период (који се често зове 'lease'), а желите да се иселите пре истека тог периода, можда ћете моћи да прекинете закуп на један од следећих начина. Морате да будете пажљиви јер неки начини прекида закупа могу да вас коштају.

## Обострана сагласност

Сваки уговор о закупу може да се раскине уз 'обострану сагласност' власника куће/стана и станара. Ми вам строго препоручујемо да склопите писмени уговор у коме ће бити наведено да нећете сносити додатне трошкове због раскида уговора. И ви и власник или агент треба да потпишете уговор. Обавезно задржите један примерак.

## Ако власник занемарује своју дужност

Ако власник занемарује било коју од својих 'дужности' по *Закону о стамбеним односима из 1997. (Residential Tenancies Act 1997)*, можда ћете моћи да прекинете закуп превремено. То се односи на ситуације ако власник:

- > није обезбедио да стан/кућа буде чист/а и празан/а на дан када сте требали да се уселите
- > крши ваше право на 'несметано уживање' имовине
- > не одржава кућу/стан у добром стању
- > не обезбеди сигурносне браве за спољна врата и прозоре или вам не да кључ када промени браву
- > не замени неисправне водоводне уређаје са уређајима А класе

Постоје одређени кораци које треба да предузмете да бисте пре рока прекинули закуп ако власник не испуни било коју од горе описаних обавеза.

1. Први корак је да пошаљете власнику Обавештење о занемаривању дужности (Breach of Duty Notice) да га обавестите да мора да реши проблем (и ако треба, да вам плати одштету) у року од 14 дана.
2. Ако власник то не уради, можете да поднесете молбу Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal) да изда налог за извршење обавеза (Compliance Order).
3. Ако се власник не буде придржавао налога (Compliance Order), можете да му пошаљете Обавештење о намери да се иселите у року од 14 дана (14-day Notice of Intention to Vacate).
4. Власнику такође можете да пошаљете Обавештење о намери да се иселите у року од 14 дана ако сте му

већ два пута слали Breach of Duty Notice због истог проблема, а власник ни трећи пут није испунио ту обавезу.

За више информација контактирајте Синдикат станара (Tenants Union) или погледајте информативне листове **Када желите да се иселите (When you want to leave)** и **Обавештење о занемаривању дужности (Breach of Duty Notice)**.

## Пренос уговора

Уместо прекида закупа, можда ће вам бити лакше да предате или 'пренесете' ваш уговор о закупу на другог станара. Међутим, то није увек најједноставнија опција јер ћете морати да добијете пристанак власника, да допуните уговор о закупу и да пренесете кауцију, да ви не бисте одговарали за другог станара. Власник би такође могао да вам наплати оправдане трошкове у вези састављања преноса уговора, али не може да вам наплати за склапање новог уговора о закупу са новим станарима. За више информација погледајте информативни лист **Пренос уговора и подзакуп (Assignment and sub-letting)**.

## Финансијске тешкоће

Ако се догоди нешто непредвиђено због чега би вам останак у кући/стану до краја одређеног периода створило озбиљне финансијске тешкоће, можете да се обратите Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal) са молбом да вам се скрати и омогући прекид закупа. Требало би да замолите Трибунал да одржи расправу што пре. Станарину морате да плаћате све док се не одржи расправа. Ако желите да се примени клаузула о финансијским тешкоћама, то морате да тражите пре него што се иселите.

Да бисте могли да тражите скраћење периода закупа због финансијских тешкоћа, Трибуналу треба да докажете:

- > да је дошло до непредвиђених промена ваших околности (нпр. да сте изгубили посао) и да ћете имати озбиљне финансијске тешкоће ако се закуп настави; и
- > да ће финансијске тешкоће које ћете ви имати ако се не прекине закуп бити веће него власникове финансијске тешкоће ако се закуп прекине

наставља се на другој страни...



Можда ћете ипак морати да надокнадите власнику губитке изазване прекидом закупа због финансијских тешкоћа. Погледајте доле под насловом 'Трошкови'.

## Финансијске тешкоће и насиље у породици

Ако сте 'заштићена особа' са налогом за интервенцију због насиља у породици и морате да се иселите из куће/стана да бисте заштитили себе или своју децу, можете да предате молбу Трибуналу да смањи период вашег закупа на одређено време и да вам дозволи да прекинете закуп на основу финансијских тешкоћа.

Ако вам је онемогућен приступ кући/стану који се изнајмљује због налога о насиљу у породици, такође имате право да поднесете молбу Трибуналу да смањи период вашег закупа на одређено време и да вам дозволи да прекинете закуп на основу финансијских тешкоћа.

## Предаја поседа

Ако вам ниједан од горе наведених начина за прекид закупа не одговара, можете да прекинете закуп на одређени рок превремено тако што ћете предати посед куће/стана. То се обично ради тако што се власнику даје обавештење о намери да се иселите из куће/стана (тј. Notice of Intention to Vacate), и враћају кључеви када се иселите.

## Трошкови

Раскид уговора о закупу на основу финансијских тешкоћа или предаје поседа може скупо да вас кошта. Власник би могао да тражи надокнаду свих оправданих трошкова које је сносио због тога што сте ви раскинули уговор о закупу.

Трошкове које бисте могли да сносити укључују:

- > накнаду за поновно изнајмљивање (reletting fee) (обично у износу једне или две недеље станарине). Ти трошкови морају да буду базирани на накнади коју агент наплаћује власнику, тако да би било добро да тражите копију рачуна
- > разумне трошкове огласа
- > станарину док се нови станари не уселе или до краја одређеног рока закупа (које прво уследи)

➡ Оно што вам власник или агент можда неће рећи је да морате да платите само накнаду за поновно издавања на про рата основи, што значи да треба да покријете само трошкове за преостали део закупа. На пример, ако имате уговор о закупу на 12 месеци, а иселите се после 7 месеци, то значи да је остало само око 40% закупа на одређени период, тако да би требало да платите само око 40% накнаде за поновно изнајмљивање.

## Вођење рачуна о трошковима

Ако желите да прекинете закуп, требало би да дате писмено обавештење што раније (задржите један примерак за себе). Било би добро да наведете тачан датум исељења, као и то да желите да власник или агент за некретнине нађе новог станара. Од власника се захтева да предузме све разумне кораке да нађе нове станаре што је пре могуће. Што више будете урадили да помогнете да се нађу нови станари (нпр. да вам стан/кућа буде доступна за инспекцију или да сами дате оглас за изнајмљивање стана/куће), то је већа вероватноћа да нећете морати да платите.

➡ Станарину би требало да платите само до дана када се иселите. Када се нови станари уселе, тада можете да платите власнику надокнаду за изгубљену станарину.

Требало би да проверите да ли власник или агент предузима кораке да поново изда кућу/стан након што сте дали обавештење о намери да се иселите, и проверите датум када се нови станари уселе. Власник има обавезу да сведе губитак на минимум, тако да ако уради било шта што би могло да отежа налажење нових станара (нпр. да повећа станарину), или ако се не труди да нађе нове станаре, могли бисте да наведете то као разлог да не морате да му платите пуну одштету.

➡ Погледајте одељак под називом 'Properties to Let' (Некретнине за издавање) у свим главним новинама, као и списак некретнина за издавање (Rental Listings) који можете да добијете од агента за некретнине. Ако имате приступ интернету, такође можете да погледате вебсајт агенције. Ако се стан/кућа не оглашава или се оглашава за изнајмљивање по вишој цени, сачувајте то као доказ да власник није покушао да сведе свој губитак на минимум.

Ако сматрате да је износ који власник тражи претеран, немојте пристати да платите. Власник ће у том случају морати да преда захтев Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal) за надокнаду штете. Власник мора да вас обавести о томе да је предао захтев и ви ћете имати прилику да изнесете своје гледиште пред Трибуналом. За више информација погледајте информативне листове **Одбрана од захтева за надокнаду штете** и **Кауције (Defending a compensation claim и Bonds)**.

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