

# Када желите да се иселите

## Ако немате уговор о закупу на одређени период

Ако намеравате да се иселите из куће/стана коју/који изнајмљујете, власника морате да обавестите о намери да се иселите најмање 28 дана пре него што се иселите.

Обавештење о намери да се иселите (Notice of Intention to Vacate) је обично писмо власнику куће/стана у коме се наводи датум када ћете се иселити. Тај датум мора да буде 28 дана од дана када власник прими обавештење. То значи да ако обавештење не предате лично већ га пошаљете поштом, треба да дозволите додатна 2 радна дана за испоруку. Једну копију обавештења задржите за себе, а другу пошаљите препорученим писмом (задржите потврду) како бисте могли да докажете ког датума сте га послали.

Ако намеравате да се иселите пре него што прође 28 дана, требало би да обавестите власника и да вратите кључеве како би кућа/стан могла/могао да се изда раније ако је то могуће. Ако се кућа/стан изда другим станарима пре истека 28 дана, нећете морати да платите станарину од дана када се они уселе.

У неким околностима, потребно је само да дате обавештење о намери да се иселите у року од 14 дана. То се односи на ситуације ако:

- > вам власник уручи налог за исељење у року од 120 дана (120-day Notice to Vacate)
- > вам власник уручи налог за исељење у року од 60 дана (60-day Notice to Vacate)
- > станујете у државном смештају и добијете налог за исељење у року од 90 дана (90-day Notice to Vacate) јер више не испуњавате критеријуме за тај смештај
- > вам треба специјална или лична нега коју не можете да добијете у кући/стану коју/који изнајмљујете
- > сте добили писмену понуду за државни смештај
- > ако се селите у привремени кризни смештај

## Ако имате уговор о закупу на одређени период

Ако вам уговор о закупу на одређени период ускоро престаје, можете да дате писмено обавештење о намери да се иселите у року од 14 или 28 дана (као што је то горе описано). Ако намеравате да се иселите на дан када уговор о закупу престаје, мораћете и у том случају да дате писмено обавештење. То је зато што се закуп аутоматски продужује након истека закупа на одређени период, и наставља се као периодични закуп (тј. од месеца до месеца) све док ви или власник не дате обавештење о намери да се иселите или налог за исељење.

Датум који наведете као последњи дан вашег закупа **не може да буде пре последњег дана одређеног закупа**. То важи чак и ако вам власник уручи налог за исељење који истиче последњег дана закупа на одређени период.

Ако имате уговор о закупу на одређени период и желите да се иселите пре него што уговор престане, вероватно ћете морати да платите трошкове због прекида уговора о закупу (за више информација погледајте информативни лист **Прекид закупа (Breaking a Lease)**).

## Ако власник занемарује своју дужност

Ако власник или агент за некретнине занемарује своју дужност по *Закону о стамбеним односима из 1997. (Residential Tenancies Act 1997)*, можда ћете моћи да прекинете закуп пре времена без плаћања уобичајених трошкова због прекида закупа. То се односи на ситуације ако власник:

- > није проверио да ли је стан/кућа празан/а и чист/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 браве или вам не да кључ када промени браву
- > не замени неисправне водоводне уређаје са уређајима одговарајуће класе

наставља се на другој страни...

➔ За поправке постоји посебна процедура. За више информација погледајте информативни лист **Поправке (Repairs)** или контактирајте Синдикат станара (Tenants Union) за савет.

Ако се власник не буде придржавао било којих од горе наведених обавеза, можете да му пошаљете обавештење да занемарује своју дужност (Breach of Duty Notice). Овим обавештењем власнику се даје до знања да мора да поправи проблем (и ако је прикладно, да надокнади штету) у року од 14 дана. За више информација погледајте информативни лист **Обавештење о занемаривању дужности (Breach of Duty Notice)**.

Ако власник не поправи проблем ни након обавештења да занемарује своје дужности, можете да се обратите Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal) да власнику изда налог да се придржава својих дужности (Compliance Order). Ако власник не поштује налог Трибунала, можете да му пошаљете обавештење о намери да се иселите у року од 14 дана (14-day Notice of Intention to Vacate). Обавештење би требало да пошаљете препорученим писмом (дозволите 2 дана за испоруку) и задржите једну копију обавештења и потврду о пошљици писма.

Власнику такође можете да пошаљете обавештење о намери да се иселите у року од 14 дана ако сте му већ два пута послали обавештење о занемаривању дужности због исте ствари, и ако власник не испуни ту обавезу и трећи пут. Задржите примерак свих обавештења о занемаривању дужности које сте послали, заједно са доказом који имате о томе. За више информација погледајте информативни лист **Занемаривање дужности (Breach of Duty)**.

## Станови и куће који/е нису подобни/е за људско становање

Ако стан или кућа није безбедан/а или подобан/а за људско становање, власнику можете да дате обавештење о намери да се одмах иселите. Уверите се да имате довољно доказа који ће поткрепити тврдњу да стан или кућа није безбедан/а за људско становање.

## Последња уплата станарине

Не морате да чекате до датума када треба да се плати станарина да бисте дали обавештење о намери да се иселите. Ако желите да се иселите пре него што треба да платите станарину, израчунајте колико дана сте дужни и тај износ платите као последњу уплату станарине. На пример, ако половином месеца између плаћања станарине дате обавештење о намери да се иселите у року од 28 дана, мораћете да платите отприлике само за 2 недеље. Да бисте израчунали износ који треба да платите, израчунајте колико износи станарина на дан (месечна станарина пута 12, подељено са 365), затим помножите тај износ са бројем дана колико ћете остати у том стану или кући.

➔ Одбијање плаћања станарине из разлога да власник може да употреби кауцију за станарину је незаконито.

Ваш закуп престаје када се иселите из куће/стана и када вратите кључеве. Обавезно вратите кључеве истог дана када се иселите, јер ће се сматрати да још увек станујете у том стану/кући (и да сте према томе обавезни да плаћате станарину) све док не вратите кључеве. За више информација, погледајте информативни лист **Прекид закупа (Ending a tenancy)**.

## Ако се предомислите о исељењу

Ако желите да повучете ваше обавештење о намери да се иселите, то морате да урадите написмено и замолите власника или агента за некретнине да потпише документ. Они могу да одбију ваш захтев за повлачење обавештења. Ако власник или агент потпише документ, можда ћете морати да надокнадите њихове трошкове, као што су трошкови оглашавања стана/куће за издавање.

Ако дате обавештење о намери да се иселите, али се не иселите до назначеног датума, власник може да преда молбу Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal) да изда решење о враћању имовине (Possession Order), што значи да могу да вас избаце из куће/стана. Контакттирајте Tenants Union за савет.

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