

Prinudno iseljenje iz stambenog prostora

Da bi vas mogao iseliti, stanodavac vam mora:

1. Uručiti nalog o iseljenju (Notice to Vacate) (Za dodatne informacije, pročitajte brošuru **Obavijesti o iseljenju**); i
2. zatražiti od Viktorijskog civilnog i administrativnog tribunala (Victorian Civil and Administrative Tribunal) nalog o preuzimanju stambenog prostora (Possession Order); i
3. tribunalu platiti pristojbu za izdavanje odluke o preuzimanju stambenog prostora (Warrant of Possession); i
4. dati odluku o preuzimanju (Warrant of Possession) stambenog prostora policiji, koja će onda koristiti istu da bi vas se prisilno iselilo iz stambenog prostora.

➔ Stanodavac vas ne može iseliti prije no što poduzme sve prethodno navedene korake. Agent i stanodavac ne smiju samoinicijativno promijeniti bravu ili vas sami prinudno iseliti iz vašeg stana; to može učiniti jedino policija uz posjedovanje odluke o preuzimanju stambenog prostora (Warrant of Possession).

Ulaganje molbe za izdavanje naloga o preuzimanju stambenog prostora

Postoje dvije procedure koje stanodavac može slijediti kako bi od tribunala dobio nalog o preuzimanju stambenog prostora (Possession Order)—standardnu ili alternativnu proceduru. Standardna procedura je uobičajenija.

Standardna procedura

Prema **standardnoj** proceduri, stanodavac vam prvo šalje obavijest o iseljenju (Notice to Vacate) nako koje slijedi njegova molba tribunalu za nalog o preuzimanju stambenog prostora (Possession Order)—stanodavac ne može uložiti molbu za nalog o preuzimanju stambenog prostora (Possession Order) prije no što vam je predao obavijest o iseljenju (Notice to Vacate.) (Za dodatne informacije, pročitajte brošuru **Obavijesti o iseljenju**)

Ukoliko vam je stanodavac poslao obavijest o iseljenju (Notice to Vacate) za kraj utvrđenog stanarskog perioda ili Notice to Vacate bez ikakvog razloga, on tada ne može podnijeti molbu tribunalu ukoliko niste iselili iz stana do datuma na obavijesti o iseljenju (Notice to Vacate).

Kada tribunal primi stanodavčevu molbu, saslušanje će se održati nakon isteka obavijesti o iseljenju iz stambenog prostora (Notice to Vacate). Pogledajte ulomak pod nazivom "Saslušanje na tribunalu" na idućoj stranici.

Alternativna procedura

Stanodavac može slijediti **alternativnu** proceduru u slučaju:

- > kašnjenja u plaćanju stanarine koje je duže od 14 dana; ili
- > završetka ugovorom utvrđenog stanarskog perioda

Ukoliko stanodavac namjerava koristiti **alternativnu** proceduru zbog **zakašnjenja u plaćanju stanarine**, on vam mora istovremeno poslati sve niže navedene dokumente:

- > obavijest o iseljenju (Notice to Vacate) najmanje 14 dana unaprijed
- > kopiju svoje molbe tribunalu za dobivanje naloga o preuzimanju stambenog prostora (Possession Order)
- > 2 kopije obavijesti o neslaganju (Notice of Objection)
- > dokument u kojem se navode vaša prava u svezi naloga o preuzimanju stambenog prostora (Possession Order)

Ukoliko primite obavijest o **zaostacima u plaćanju stanarine** putem alternativne procedure, a ne želite biti iseljeni iz svog stambenog prostora, morate tribunalu predati **obavijest o neslaganju (Notice of Objection) prije 16.00 h na dan prekida stanarskog ugovora** koji se nalazi na obavijesti. Trebate također za savjet odmah kontaktirati Stanarski sindikat (Tenants Union)

Ukoliko stanodavac koristi **alternativnu** proceduru iseljenja zbog **isteka predviđenog stanarskog perioda**, on:

- > vam najprije treba uručiti obavijest o iseljenju (Notice to Vacate) iz navedenog razloga; i
- > poslati vam obavijest unutar određenog vremena (koje je ovisno o dužini ugovorenog stanarskog perioda) da namjerava slijediti **alternativnu** proceduru. Stanodavčeva obavijest o namjeri korištenja alternativne procedure iseljenja mora uključivati:
- > kopiju molbe tribunalu za izdavanje naloga o preuzimanju stambenog prostora (Possession Order); i
- > 2 primjerka obavijesti o neslaganju (Notice of Objection); i
- > dokument u kojem se navode vaša prava u svezi naloga o preuzimanju stambenog prostora (Possession Order)

Nastavak na slijedećoj stranici...

Ukoliko primite obavijest o **kraju stanarskog ugovora na određeni vremenski period** korištenjem alternativnog postupka, a ne želite biti iseljeni, morate tribunalu poslati **obavijest o neslaganju (Notice of Objection)** u roku od **4 radna dana**. Trebate odmah za savjet kontaktirati Stanarski sindikat (Tenants Union).

Saslušanja na tribunalu

➔ Ako vaš stanodavac od tribunala zatraži nalog o preuzimanju stambenog prostora (Possession Order) korinakon isteka vaše obavijesti o iseljenju (Notice to Vacate).

Biti ćete obaviješteni o datumu i mjestu saslušanja. **Ako ne želite da vas se prinudno iseli, morate doći na saslušanje i suprotstaviti se stanodavčevoj odluci.**

Također, možete od tribunala zatražiti da odgodi iseljenje (do 30 dana) navodeći osobne ili financijske poteškoće. Međutim, vaše poteškoće trebaju biti veće od stanodavčevih.

Ukoliko član tribunala odbije stanodavcu izdati nalog o preuzimanju stambenog prostora (Possession Order), ne trebate se iseliti. Međutim, upamtite da će nalog za preuzimanje stambenog prostora najvjerojatnije biti izdan (Possession Order) ukoliko ne dođete na saslušanje.

Za dodatne informacije, pročitajte brošuru **Viktorijski civilni i administrativni tribunal (Victorian Civil and Administrative Tribunal.)**

Odluka o preuzimanju stambenog prostora

Ukoliko član tribunala odobri nalog o preuzimanju stambenog prostora (Possession Order), stanodavac ima pravo unutar 6 mjeseci platiti pristojbu za izdavanje odluke o preuzimanju stambenog prostora (Warrant of Possession), koji policiji daje pravo da vas prinudno iseli iz stana. Nakon uplate, odluka o preuzimanju (Warrant of Possession) vrijedi samo tijekom određenog vremena, **obično u toku od 14 dana**.

Međutim, ukoliko član tribunala odobri izdavanje naloga o preuzimanju stambenog prostora (Possession Order) po kojemu se morate iseliti na isti dan kada je i vaše saslušanje, stanodavac može platiti za izdavanje odluke o preuzimanju (Warrant of Possession) istog dana. Ukoliko ga odmah preda policiji, može vas se iseliti istog dana.

Ukoliko je vašem stanodavcu odobren nalog o preuzimanju stambenog prostora (Possession Order) možete kontaktirati policiju i raspitati se kada namjeravaju provesti iseljenje.

Ukoliko postoji prilična vjerojatnost da ćete biti iseljeni, dobro bi bilo da organizirate gdje ćete se preseliti, pogotovo ukoliko ćete biti iseljeni istog dana ili unutar kratkog perioda. Ukoliko se nemate gdje preseliti, možete kontaktirati Stanarski sindikat (Tenants Union) i mi ćemo vas uputiti u krizni smještaj

Ponovno saslušanje

Ukoliko saznate da je nalog o preuzimanju stambenog prostora (Possession Order) izdan, a niste išli na saslušanje,

možete predati molbu tribunalu za **ponovno saslušanje** ili **reviziju**. To morate učini prije no što vas policija iseli, jer jednom kada vas se legalno iseli, tribunal nema pravnu moć dozvoliti vam da se vratite u isti stambeni prostor.

Ukoliko je moguće, trebate predati molbu za hitno saslušanje, tako što ćete u tribunal otići osobno. Ako živite na ruralnom području i ne možete doći do tribunala, trebate ih nazvati telefonom i zamoliti ih da vam se objasni kako možete uložiti molbu za ponovno saslušanje ili kontaktirati Stanarski sindikat (Tenants Union).

Victorian Civil and Administrative Tribunal

55 King Street Melbourne 3000

☎ (03) 9628 9800

☎ 1800 133 055 (besplatni poziv)

fax (03) 9628 9822

Otvoreno od 9.00 -16.30 h od ponedjeljka do petka.

Kada uložite molbu za ponovno saslušanje, trebali biste zamoliti tribunal da kontaktira policiju i zamoli ih da zaustavi provođenje odluke do daljnega. Također, trebate sami nazvati policiju i provjeriti da li je to učinjeno.

Na ponovnom saslušanju trebat ćete uvjeriti člana tribunala da na originalno saslušanje niste došli iz opravdanog razloga. Ukoliko tribunal prihvati vašu ispriku, njihova ranija odluka biti će obustavljena i slučaj će se ponovno saslušati. Za ulaganje molbe za ponovno saslušanje ne plaća se pristojba.

Protuzakonito iseljenje

➔ Protuzakonito je ukoliko vas stanodavac ili agent (ili bilo tko drugi u njihovo ime) fizički pokuša iseliti ili ako zamjeni brave. Prinudno iseljenje može provesti jedino policija.

Ukoliko vam agent ili stanodavac budu prijetili iseljenjem, trebate od tribunala zatražiti nalog o nepribližavanju (Restraining Order). Ukoliko se stanodavac ili agent pojavi na posjedu sa namjerom da vas iseli, trebate odmah kontaktirati policiju.

Ukoliko ste ilegalno iseljeni, trebali biste odmah (po mogućnosti osobno) uložiti molbu za hitno saslušanje na tribunalu. Tribunal može naložiti stanodavcu da vas hitno vrati u stambeni prostor.

Također, trebali biste uložiti žalbu direktoru organizacije Consumer Affairs Victoria (Director of Consumer Affairs Victoria). Na snazi su ozbiljne novčane kazne koje se naplaćuju osobama ili tvrtkama koje provedu protuzakonito iseljenje.

Također, možete potraživati odštetu za bilo kakve poteškoće, troškove, gubitke ili štetu koju ste pretrpjeli a koja je posljedica protuzakonitog ponašanja vašeg stanodavca. Za dodatne informacije pročitajte brošure **Pritužbe na agente i stanodavce** i **Potraživanje odštete**.

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