

Шта треба да знам пре него што се иселим?

Постоје неке ствари које треба да урадите пре него што се иселите, мада ваше правне одговорности могу мало да варирају зависно од врсте смештаја у коме боравите.

обавештење о намери да се иселите

Престанак закупа није једноставно одређивање датума када ћете се иселити. Да бисте избегли наплату станарине након што се иселите, мораћете да дате обавештење о намери да се иселите из куће/стана. Колико дана унапред морате да дате обавештење зависи од врсте смештаја и врсте уговора о закупу који имате. Кључеве морате да вратите на дан када се иселите. За сваки дан после тог дана наплатиће вам се дневна станарина све док не вратите кључеве.

студентски хостели и собе за изнајмљивање

Ако станујете у студентском хостелу или соби коју изнајмљујете и нисте потписали уговор о закупу на одређени период (lease), треба да дате обавештење само два дана унапред. Обавештење може да буде усмено или писмено ако на то инсистира власник куће или хостела.

станари у приватним кућама/ становима

Ако сте станар у стамбеној згради, треба да дате писмено обавештење о намери да се иселите 28 дана унапред ако:

- > станујете у приватној кући/стану (то важи и за заједнички смештај)
- > станујете у кући/стану где изнајмљујете собу или у хостелу и потписали сте уговор о закупу на одређени период

На крају одређеног периода закупа, ваш уговор аутоматски постаје периодични уговор (од месеца до месеца), осим ако не потпишете нови уговор о закупу на још један одређени период. По истеку уговора о закупу на одређени период не морате да се селите осим ако то не желите или ако не добијете налог за иселјење (Notice to Vacate).

Ако желите да се иселите мораћете да дате писмено обавештење 28 дана пре тога. За то можете да употребите образац обавештења о намери да се иселите (Notice of Intention to Vacate form) (који можете да добијете од Синдиката станара (Tenants Union) или вашег студентског сервиса за смештај) или пошаљите власнику или агенту за некретнине писмо којим га обавештавате о намери да се иселите и у коме ћете навести

датум када ћете се иселити из куће/стана. Ако желите да се иселите пре истека уговора о закупу на одређено време, требало би да тражите савет од студентског сервиса за смештај или Tenants Union—ако власник не пристане на превремени престанак уговора о закупу, можда ћете морати да платите за прекид уговора, што може скупо да вас кошта. За више информација погледајте наше информативне листове:

- > **When you want to leave** (Када желите да се иселите)
- > **Breaking a lease** (Прекид закупа)
- > **Notices to Vacate** (Налози за иселјење)

заједнички смештај

Куће у којима станује више станара могу да постану средине које се непрестано мењају и ствари могу да постану компликоване када неко жели да се исели. Међутим, ако предузмете неке основне мере предострожности пре него што се иселите, избећи ћете уобичајене проблеме.

Ако други станари са којима делите кућу остају у кући/стану из које се ви селите, морате обавезно да избришете ваше име из уговора о закупу. За то ће вам бити потребно одобрење власника куће/стана. Ако се ваше име не избрише из уговора о закупу можда ће вас сматрати одговорним за неплаћену станарину или штету која је настала након што сте се иселили.

Ако се усели нови станар који ће заузети ваше место, власник треба да пристане да се ваше име избрише и да се име новог станара упише у уговор о закупу (познато као 'преношење'). Ако власник одбије да замени имена без ваљаног разлога, можда ћете моћи да поднесете молбу Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal) да дозволе замену имена без пристанка власника.

Ако се селите, а нико не долази на ваше место, мораћете да добијете писмено одобрење од власника куће/стана и од осталих станара да избришете своје име са уговора. Међутим, власник не мора да пристане на то, што значи да ће се ваше име и даље водити на уговору о закупу док не истекне уговор или док се не усели нови станар који ће вас заменити (види горе).

наставља се на другој страни...

Обавезно организујте да се ваше име скине са свих кућних рачуна, као што су рачун за гас, струју, телефон, интернет и претплата за кабловску телевизију. Ако је ваше име на уговору о изнајмљивању ствари за домаћинство, као што су фрижидер, машина за прање веша или телевизор, мораћете око тога да се договорите са агенцијом од које изнајмљујете те ствари и са сустанарима.

Ако вам кауцију врате остали станари или вам је исплати станар који вас замењује, морате о томе да обавестите Управу за станарске закупе и кауције (Residential Tenancies Bond Authority (RTBA)). Да бисте то урадили, ви, нови станар/и и власник куће/стана (или агент за некретнине) морате да попуните образац за пренос кауције (Bond Transfer form) (који може да се добије од Tenants Union или од вашег студентског сервиса за смештај) и да га пошаљете у RTBA.

спорови између сустанара

Закон о стамбеним односима из 1997. (*The Residential Tenancies Act 1997*) штити права станара и власника кућа/стана у Викторији и меродаван је у случају спорова између станара и власника и/или агента за некретнине. Међутим, Закон не обухвата спорове између сустанара (тј. особа које деле кућу/стан), што значи да Victorian Civil and Administrative Tribunal (VCAT) не може да помогне око спорова између сустанара. Tenants Union такође не може да помогне око спорова између сустанара јер се ми не опредељујемо ни за једног станара у спору.

Ако дође до проблема између вас и других станара у кући, контактирајте студентски сервис за смештај. Ако они не могу да вам помогну, упутиће вас на друге службе као што су Викторијски центар за решавање спорова (Dispute Settlement Centre of Victoria) или ваш локални Друштвени правни центар (Community Legal Centre). Такође погледајте и наш информативни лист **Shared households** (*Заједнички смештај*).

како да повратите кауцију

Ако сте на почетку закупа попунили извештај о стању (Condition Report), требало би да на вашој копији попуните део о стању куће/стана приликом исељења и замолите власника или агента за некретнине да то потпише. Извештај чувајте на сигурном месту—то је ваш доказ да сте оставили кућу или стан у уредном стању. Такође је добра идеја да фотографисте чисте и празне собе пре него што вратите кључ.

Власник или агент за некретнине ће извршити 'последњу инспекцију' куће или стана и даће вам образац захтева за повраћај кауције (Bond Claim form). Он може да потражују вашу кауцију ако буде сматрао да сте оштетили кућу/стан, да нисте оставили кућу/стан у релативно чистом стању или да још увек дугујете станарину. Ако се слажете са њиховим захтевом и ако сте задовољни са подацима у обрасцу, потпишите се и вратите га

власнику или агенту за некретнине, и он ће га затим послати у RTBA. RTBA ће исплатити и вама и власнику износе око којих сте се договорили и уписали у образаца.

студија случаја Током последње недеље боравка у стану који је изнајмљивала, Тери је добила Bond Claim form од свог агента за некретнине. Позвала је агента да провери шта треба да уради и он јој је рекао да све што треба да уради је да потпише и врати образац агенцији за некретнине, а остало ће они средити. Две недеље касније Тери је проверила стање на свом рачуну у банци и установила да је кауција враћена, али не цео износ. Враћено јој је \$350 мање од износа који је она платила када се уселила. Када је позвала агента за некретнине да пита у чему је ствар, рекли су јој да је износ од \$350 задржан за покриће трошкова чишћења и кречења кухиње, иако је Тери темељно очистила кухињу. Тери може да преда захтев Victorian Civil and Administrative Tribunal-у (VCAT) за одштету. У том случају мораће да достави доказе који ће потврдити да ју је агент за некретнине обмануо и да је стање у кухињи настало услед 'природног хабања'. Ако Тери има фотографије или друге доказе да поткрепи своју тврдњу, могла би да докаже да је \$350 за чишћење и кречење неоправдано.

Не потписујте Bond Claim form ако се не слажете са захтевом власника или агента за некретнине и *никада* не потписујте бланко образац и не остављајте празна поља где се уписују доларски износи.

Власник мора да преда молбу VCAT-у у року од 10 радних дана ако жели да задржи један део или целу кауцију. Ако вам власник није вратио кауцију или није предао молбу VCAT-у у року од 10 радних дана, можете да поднесете молбу трибуналу да вам се врати кауција. Подношење молбе за повраћај кауције се не наплаћује. За више информација погледајте наше информативне листове **Ending a Tenancy** (*Престанак закупа*) и **Bonds** (*Кауције*).

препоруке

На крају вашег закупа било би добро да замолите власника или агента за некретнине да вам да писмену препоруку. Замолите га да напише да сте станарину увек плаћали на време и да сте кућу/стан увек одржавали у чистом и уредном стању. То ће вам бити од користи када будете предавали молбу за изнајмљивање следеће куће или стана.

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