

Престанак закупа

Овај информативни лист садржи информације о томе шта треба да урадите када се селите из куће/стана коју/који изнајмљујете. За више информација о томе како и када можете да дате обавештење о прекиду закупа погледајте информативне листове **Breaking a lease (Прекид закупа)** и **When you want to leave (Када желите да се иселите)**.

Када престаје закуп?

Закуп престаје када се иселите из куће или стана и када предате кључеве. Обавезно предајте кључеве што је пре могуће, јер се у супротном може сматрати да још увек станујете у тој кући или стану (и да сте обавезни да плаћате станарину) све док их не предате.

Ако сте власнику дали обавештење о томе да ћете се иселити (за више информација погледајте информативни лист **When you want to leave (Када желите да се иселите)**), можете се иселити пре датума који је наведен у обавештењу. Међутим, мораћете ипак да платите станарину до датума који је наведен у обавештењу о иселењу, осим ако власник не нађе нове станаре пре тог датума.

Стање куће/стана

Када се иселите, кућа или стан мора да буде у релативно чистом стању. То не мора да значи да морате да очистите тепих паром, мада неки власници и агенти често инсистирају на томе. Оно што се подразумева под 'релативно чисто' може да зависи од тога колико дуго сте становали у тој кући или стану и у каквом стању је била кућа или стан када сте се уселили.

Међутим, ако сте уградили или монтирали било шта (као нпр. кукице за слике) или ако сте направили било какве преправке у кући или стану, то морате да скинете и да вратите у стање као што је било када сте се уселили. Иначе, власник би могао да тражи да му се исплати ваша кауција или да поднесе захтев за надокнаду штете да би покрио трошкове рестаурације.

Ако је могуће, фотографишите кућу или стан након чишћења. Ако платите некоме да вам очисти тепих паром или ако ви изнајмите опрему и то сами урадите, обавезно сачувајте признаницу. Такође је добра идеја да члан ваше породице или пријатељ прегледа кућу или стан, тако да ако буде потребно он може да сведочи о стању у коме са налазила кућа или стан када сте се иселили.

Идеално би било да се договорите са власником или агентом да заједно извршите инспекцију када се будете селили. Међутим, не можете инсистирати на томе да власник или агент изврши инспекцију куће или стана заједно са вама.

Враћање кауције

По престанку закупа, ви и власник или агент можете да се договорите како да се исплати кауција. Можете се договорити да вам се цео износ кауције врати или да се део или цео износ кауције плати власнику куће или стана.

Када се договорите, и ви и власник или агент морате потписати захтев за повраћај кауције (Bond Claim form), који затим власник или агент мора да пошаље Управи за станарске закупе и кауције (Residential Tenancies Bond Authority). Bond Authority ће затим исплатити кауцију у складу са захтевом. Кауција ће се уплатити директно на рачун који ви будете навели на захтеву (обично је то следећег радног дана након што се захтев прими).

Ако је кауцију платило Министарство за стамбена питања (Office of Housing) у ваше име, ви не можете да пристанете да се део или укупан износ кауције плати власнику куће или стана. Ако власник потражује вашу кауцију, он мора да поднесе захтев Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal) и да наведе директора Министарства за стамбена питања (Director of Housing) као једне од страна у захтеву.

➔ Да бисте спречили лажно потраживање ваше кауције од стране власника или агента за некретнине, немојте да потписујете бланко образац захтева за повраћај кауције (Bond Claim form) или да остављате празна поља где се уписују доларски износи (укључујући и део који се зове 'Total amount payable to Landlord/Agent if applicable').

Ако се ви и власник или агент не можете договорити, власник или агент мора да поднесе захтев Трибуналу у року од 10 радних дана од престанка вашег закупа. Власник не може да потражује ниједан део ваше кауције без вашег пристанка или без налога Трибунала.

Ако сте се иселили, а није вам враћена кауција, требало би да предате молбу Трибуналу што је пре могуће. Подношење молбе за повраћај кауције се не наплаћује. За више информација погледајте информативни лист **Bonds (Кауције)**.

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

наставља се на другој страни...

Препоруке

Ако се селите у другу кућу или стан, од вас ће се скоро сигурно тражити име власника или агента куће/стана где сте претходно становали како би могли да се контактирају за препоруку. Можете да тражите и писмо препоруке када се будете селили, али ће нови власник или агент у сваком случају највероватније контактирати бившег власника или агента за некретнине.

Комуналне услуге и пошта

Пре него што се иселите требало би да предузмете мере да се искључи гас, струја, вода и телефон у кући/стану из које/кога се селите на дан селидбе и да се прикључи у кући/стану где се селите. Такође би требало да преусмерите пошту на нову адресу, што можете да урадите попуњавањем обрасца у било којој пошти. За ову услугу се наплаћује мала накнада и мораћете да покажете неки вид идентификације да докажете да сте ви та особа чија пошта ће се преусмеравати. За више информација погледајте информативни лист **Utilities (Комуналне услуге)**.

Требало би да дате власнику адресу на коју би могао да проследи вашу пошту. То не мора да буде ваша нова адреса - то може да буде поштански факс или адреса члана ваше породице или пријатеља. Ако не дате адресу за прослеђивање поште, нећете добити обавештења ни од власника ни од Трибунала ако власник буде потраживао вашу кауцију или ако преда захтев за надокнаду штете против вас, у ком случају би Трибунал могао да донесе одлуку против вас без вашег знања.

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