

# Извацавање закупаца

Да би могао да вас избаци из куће или стана, власник мора:

1. Да вам уручи важећи налог за исељење (Notice to Vacate) (за више информација погледајте информативни лист **Налози за исељење (Notices to Vacate)**); и
2. Да поднесе молбу Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal) да изда решење о враћању имовине (Possession Order); и
3. Да од Трибунала купи налог за враћање имовине (Warrant of Possession); и
4. Да преда Warrant of Possession полицији, који ће полиција употребити да вас избаци из куће/стана.

➔ Власник куће/стана не може да вас избаци пре него што предузме све горе наведене кораке. Власник или агент за некретнине не може да вам спречи улаз у кућу/стан променом браве на вратима или да вас лично избаци; то једино може да уради полиција у складу са Warrant of Possession.

## Молбе за издавање решења о враћању имовине

Постоје два поступка која власници могу да користе приликом подношења молбе Трибуналу да се изда Possession Order - стандардни поступак и алтернативни поступак. Стандардни поступак се најчешће користи.

### Стандардни поступак

У оквиру **стандардног** поступка, власник куће/стана вам шаље налог за исељење (Notice to Vacate), а затим копију молбе коју је поднео Трибуналу за издавање решење о враћању имовине (Possession Order) - власник не може од Трибунала да тражи да се изда Possession Order све док вам не уручи Notice to Vacate. (За више информација погледајте информативни лист **Налози за исељење (Notices to Vacate)**.)

Ако вам је власник уручио Notice to Vacate који ступа на снагу по истеку закупа на одређени период или Notice to Vacate без икаквог разлога, у том случају он не може да поднесе молбу Трибуналу изузев у случају да се ви не иселите из куће/стана до датума који је назначен у Notice to Vacate.

Када Трибунал прими молбу од власника, одредиће се датум и време расправе, која ће се одржати након истека Notice to Vacate. Видите под насловом 'Расправа пред Трибуналом' на другој страни.

### Алтернативна процедура

Власник може да користи **алтернативни** поступак за враћање имовине само:

- > ако сте заостали у плаћању станарине више од 14 дана; или

- > ако је истекао одређени период закупа

Ако власник жели да покрене **алтернативни** поступак да би вас избацио из куће/стана због **заостале станарине**, он мора истовремено да вам пошаље све доле наведене документе:

- > налог за исељење (Notice to Vacate)
- > копију његове молбе Трибуналу за издавање решења о враћању имовине (Possession Order)
- > 2 примерка приговора на молбу (Notice of Objection)
- > саопштење у коме се наводе ваша права у вези Possession Order

Ако примите налог за исељење због **заостале станарине** путем алтернативног поступка, а не желите да вас избаце, морате да предате Трибуналу **Приговор на молбу (Notice of Objection) пре 4 сата по подне на дан престанка** закупа који је наведен на налогу. Требало би одмах да контактирате Tenants Union за савет.

Ако власник жели да покрене **алтернативни** поступак да би вас избацио из куће/стана по **истеку закупа на одређено време**, он мора:

- > да вам је претходно уручио Notice to Vacate из тог разлога; и
- > послао обавештење у предвиђеном временским периоду (зависно од периода на који је склопљен уговор о закупу) да намерава да користи **алтернативни** поступак. Власниково обавештење о намери да ће користити алтернативни поступак да би вас избацио мора да садржи:
- > копију његове молбе Трибуналу за издавање Possession Order; и
- > 2 примерка Notice of Objection; и
- > саопштење у коме се наводе ваша права у вези Possession Order

Ако примите налог за исељење по **истеку закупа на одређено време** у оквиру алтернативног поступка, а не желите да вас избаце, морате да предате Трибуналу **Notice of Objection у року од 4 радна дана**. Требало би одмах да контактирате Tenants Union за савет.

## Расправа пред Трибуналом

Ако власник поднесе молбу Трибуналу да изда Possession Order користећи стандардни поступак или ако ви уложите приговор користећи алтернативни поступак, Трибунал ће одредити датум расправе која ће се одржати након истека Notice to Vacate.

Бићете обавештени о времену, датуму и месту расправе. **Морате да одете на расправу и да оспорите наводе власника ако не желите да вас избаце.**

*наставља се на другој страни...*



Такође можете да замолите Трибунал да одложи избацавање (до 30 дана) због финансијских тешкоћа. Међутим, ваше финансијске тешкоће морају да буду веће од финансијских тешкоћа које је претрпео власник.

Ако члан Трибунала одбије молбу власника за издавање решења о враћању имовине (Possession Order), не морате да се селите. Али, не заборавите, ако не одете на расправу, највероватније ће се издати Possession Order.

За више информација погледајте информативни лист под називом **Грађански и административни трибунал Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal)**.

## Налог за враћање имовине

Ако члан Трибунала изда Possession Order, власник има до 6 месеци да купи налог за враћање имовине (Warrant of Possession) који ће полицији омогућити да вас избаце. Када се купи, Warrant of Possession има ограничен рок трајања, **обично 14 дана**.

Међутим, ако члан Трибунала изда Possession Order по коме се од вас захтева да се иселите из куће или стана истог дана када се одржава расправа, власник може да купи Warrant of Possession истог дана. Ако тај налог власник одмах преда полицији, они могу да вас избаце из куће или стана истог дана.

Ако се власнику изда Possession Order, ви можете да контактирате полицију да бисте сазнали када планирају да вас избаце.

Ако постоји вероватноћа да ћете бити избачени, било би добро да нешто предузмете како бисте имали где да се сместите, нарочито ако постоји могућност да ће вас избацисти истог дана или убрзо. Ако немате где да одете, требало би да контактирате Tenants Union и ми ћемо вас упутити на службе које пружају смештај у кризним ситуацијама.

## Ревизије одлука

Ако сазнате да је издат Possession Order, а ви нисте присуствовали расправи, можете да предате молбу Трибуналу да понови расправу или да **преиспита одлуку**. То морате да урадите пре него што вас полиција избаци, јер када вас легално избаце Трибунал нема овлашћење да вам дозволи да се опет уселите у исту кућу или стан.

Ако је могуће, требало би лично да одете у Трибунал и да поднесете молбу да се расправа понови по хитном поступку. Ако живите у унутрашњости или ако не можете да дођете у Трибунал, требало би да позовете Трибунал и да их питате како можете да поднесете молбу да би се расправа поновила, или контактирајте Tenants Union.

Victorian Civil and Administrative Tribunal  
55 King Street Melbourne 3000  
☎ (03) 9628 9800  
☎ 1800 133 055 (бесплатан позив)  
факс (03) 9628 9822

Радно време од 9.00 ујутру до 4.30 по подне од понедељка до петка

Када будете тражили да се расправа поново одржи, требало би да замолите Трибунал да контактира полицију и да их замоле да не извршавају налог до даљњег. Такође би требало да и ви позовете полицију да то потврдите.

На поновљеној расправи треба да убедите члана Трибунала да сте имали добар разлог за недолазак на првобитну расправу. Ако Трибунал прихвати ваше образложење, поништиће своју ранију одлуку и дозволиће да се о предмету поново расправља. Подношење молбе за нову расправу се не наплаћује.

## Незаконито избацавање

☞ Покушај физичког избацавања или промене браве на вратима од стране власника куће/стана или агента за некретнине (или било које друге особе која ради у њихово име) је незаконито. Једино полиција може да изврши избацавању из куће или стана.

Ако вам власник или агент буде претио да ће вас избацити, требало би да се обратите Трибуналу да изда судску забрану (Restraining Order). Ако власник или агент дође у кућу или стан и покуша да вас избаци, требало би одмах да позовете полицију.

Ако сте незаконито избачени из куће или стана, требало би одмах да се обратите Трибуналу (по могућности лично) и да затражите хитну расправу. Трибунал може да наложи власнику да вам дозволи повратак у кућу или стан.

Такође би требало да уложите жалбу код директора Агенције за заштиту потрошача Викторије (Director of Consumer Affairs Victoria). Појединци и компаније које се прогласе кривима за незаконито избацавање се строго кажњавају.

Такође можете да тражите надокнаду штете због неприлика које су вам створене, трошкова, губитка или наношења штете вашим стварима насталих због незаконитих поступака власника. За више информација погледајте информативне листове под називом **Жалбе на власнике и агенције за некретнине (Complaints about estate agents and landlords)** и **Потраживање одштете (Claiming compensation)**.

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