

Повећање станарине

Ако власник куће/стана жели да повећа станарину док је на снази уговор о закупу (који се понекад зове 'lease'), мора да вам да одговарајуће обавештење, а постоје и нека ограничења која се тичу када и колико станарина може да се повећа.

Станарина се не може повећавати током трајања уговора о закупу на одређени период, осим ако то није наведено у уговору. На жалост, стандардни уговор о закупу који нуде агенти за некретнине обично садржи ту клаузулу, тако да је важно да пажљиво прочитате уговор пре него што га потпишете. Ако се не слажете са том клаузулом у уговору, покушајте да је прецртате. Међутим, власник или агент може да инсистира да се клаузула задржи.

Обавештење

Станарина вам се не може повећати више од једанпут сваких 6 месеци. То важи за периодичне уговоре о закупу куће/стана (тј. од месеца до месеца) и уговоре о закупу на одређени период, ако у уговору о закупу пише да се станарина може повећати док траје уговор о закупу. (Ако ваш уговор о закупу на одређени период садржи клаузулу по којој се станарина може повећати више од једанпут у току 6-месечног периода, уговор је неважећи.)

Власник куће/стана мора да вам уручи писмено обавештење о повећању станарине са роком од 60 дана, и за то мора да употреби одговарајући образац. Ако се обавештење шаље поштом, власник мора да дозволи додатна 2 радна дана за испоруку писма.

Обавештење може да буде само за једно повећање станарине и у њему мора да вас обавести да имате право да поднесете молбу Канцеларији за заштиту потрошача Викторије (Consumer Affairs Victoria) у року од 30 дана и да тражите да се преиспита повећање станарине, ако повећање сматрате прекомерним.

Ако обавештење о повећању станарине не испуњава све ове услове оно је неважеће и ви не морате да платите повећани износ. Ако вам је уручено обавештење о повећању станарине, а ви мислите да је оно неважеће, обратите се Синдикату станара (Tenants Union) за савет.

Приговор на повећање станарине

Ако сматрате да је повећање станарине превисоко, можете да тражите да дође инспектор из Канцеларије за заштиту потрошача Викторије (Consumer Affairs Victoria) и да изврши инспекцију куће/стана и процени да ли је повећање оправдано. Захтев морате да поднесете у року од 30 дана од дана када сте примили обавештење.

Захтев пошаљите на адресу:

The Director
Consumer Affairs Victoria
GPO Box 123
Melbourne VIC 3001

Инспектор треба да прегледа стање куће/стана, просторије и инсталације, и све остале услуге које се пружају у склопу уговора о закупу, и да упореди предложену станарину са станарином која се плаћа за сличне куће/станове на истом подручју. Током инспекције требало би да укажете на све што би могло да поткрепи вашу тврдњу да је повећање станарине прекомерно. То може да обухвати стање у којем се налази кућа/стан, проблеме са локацијом и све друге просторије и инсталације или услуге о којима се ви сами бринете уместо власника.

Ако инспектор не сматра да је станарина превисока, у том случају би требало да размислите да ли да тражите писмени извештај од инспектора. Не заборавите да и власник има право на копију извештаја, и ако се у извештају наговештава да би станарина могла да буде већа, то може да подстакне будућа повећања.

Ако инспектор сматра да је станарина превисока, обично ће покушати да се договори са власником или агентом да станарина буде повољнија.

наставља се на другој страни...

Ако инспектор сматра да је станарина превисока и ако не може да се договори о повољнијој станарини, мора да вам да писмени извештај. Када добијете извештај можете да поднесете молбу Грађанском и административном трибуналу Викторије (Victorian Civil and Administrative Tribunal) да изда налог којим се не дозвољава повећање. Молбу морате да поднесете у року од 30 дана након што добијете извештај од инспектора.

Ако Трибунал одлучи да је повећање станарине превисоко, може да изда налог да се станарина не повећава, или да повећање буде мање. Трибунал такође може да одреди период (до 12 месеци) током којег је власнику куће/стана забрањено да повећава станарину. Међутим, Трибунал ће издати тај налог само ако ће предложено повећање значити да ће ваша станарина бити далеко већа него за сличне имовине у том крају.

Ако повећање станарине ступи на снагу пре него што се ваш случај саслуша пред Трибуналом, требало би да платите повећани износ док Трибунал не донесе одлуку. Ако одлука буде повољна за вас, Трибунал може да нареди власнику да вам врати износ који сте већ платили у виду повећане станарине.

Смањење услуга или затварање помоћних просторија

Ако власник куће/стана смањи било коју услугу или затвори било коју помоћну просторију које су стављене на располагање заједно са кућом/станом (нпр. ако затвори заједничку просторију за прање веша) без смањења станарине, од Канцеларије за заштиту потрошача Викторије (Consumer Affairs Victoria) можете да тражите извештај о томе да ли би требало да вам се смањи станарина. Ако је извештај повољан за вас, можете да се обратите Трибуналу да изда налог да се смањи станарина.

Преговарање са власником

Вреди покушати да преговарате са власником или агентом за некретнине о предложеном повећању станарине. Можда ће бити спремни да је смање, нарочито ако сте дугогодишњи и поуздани станар или ако ћете морати да се иселите због повећане станарине.

Ако имате извештај од инспектора, и то можете да употребите током преговора са власником или агентом да не бисте морали да предузимате следећи корак и да се обратите Трибуналу. Обавезно тражите да договор који постигнете буде у писаној форми и да га потпишете ви и власник куће/стана или агент.

Одбијање плаћања повећане станарине

Ако сте добили исправно обавештење о повећању станарине од власника или агента и одбијете да платите, заостаћете у плаћању станарине (тј. закаснићете са плаћањем). Ако касните 14 дана са плаћањем станарина, власник или агент може да вам уручи налог за иселење у року од 14 дана (14-day Notice to Vacate) и да тражи од Трибунала да вас избаце из куће/стана. Имаћете прилику да изложите свој случај пред Трибуналом, али увек постоји могућност да ће вас избацити. За више информација погледајте информативни лист **Како да избегнете избацавање из куће/стана због заостале станарине (Avoiding eviction for rent arrears)** или се обратите Синдикату станара.

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