

Ova brošura je namjenjena kao pomoć zakupcima da razumiju proces izbacivanja u slučajevima kada je njihovo zakupstvo okončano. Ovo je generalna diskusija i odnosi se samo na slučajeve u državi Michigan. Za pojedinačna pitanja molimo vas da pozovete advokata ili neku drugu kvalifikovanu osobu. Ako imate nizak dohodak možete biti kvalifikovani za besplatan pravni savjet i možete kontaktirati Lakeshore, liniju za savjete i pravnu pomoć, tako što ćete pozvati 1-888-783-8190.

Q. *Kako mogu da znam da je moje zakupstvo okončano?*

Da započne proces izbacivanja, posjednik mora poslati zakupcu obavještenje. Postoji nekoliko načina na koji možete biti izbaceni sa posjeda. Vrsta obavještenja koju vam vas posjednik pošalje će obrazložiti zašto vas posjednik smatra da ima razloga da vas izbaci sa posjeda. Ako vam kroz poslatu obavještenje posjednik daje 30 dana da se iselite, vaše zakupstvo je okončano. Obično, pri vrhu obavještenja koje vam vas posjednik pošalje će pisati **“OBAVJESTENJE O PREKIDU/OKONČANO ZAKUPSTVO”** ali može biti i obično pismo koje vas obavještava da imate rok od 30 dana da se iselite. Ako je u pitanju neko drugo obavještenje, pogledajte našu drugu brošuru: IZBACIVANJE/NEPLACANJE ZAKUPNINE.

Q. *Primio/la sam Obavještenje o Prekidu – šta se desava nakon toga?*

Prva stvar koju treba da znate je da iako vam je vas posjednik uručio Obavještenje o Prekidu ne znači da morate odmah da se iselite.

Imate pravo na saslušanje i vas posjednik vas mora izbaciti sa posjeda sudskim putem. Ako vas posjednik promjeni ili prijeti da će promjeniti brave, odmah pozovite policiju. Trebate također pozvati advokata. Obavještenje o Prekidu vas obavještava da imate 30 dana prije nego što vas posjednik povratni vlasništvo nad apartmanom nakon isteka 30 dana. Ako je vaše zakupstvo od mjeseca na mjesec možda bi trebali da se iselite odmah nakon isteka 30 dana obavještenja. Konsultujte se sa advokatom u vezi sa konkretnim činjenicama u vašem slučaju.

Q. *Šta se desava ako se ne iselim na kraju tridesetodnevno roka?*

Nakon tridesetodnevno čekanja naznačenog u Obavještenju o Prekidu, posjednik može predati slučaj okružnom sudu. Da bi se započelo sudjenje, treba dostaviti sudski poziv i

tuzbu zakupcu.

Sud šalje sudski poziv koji vas obavještava da ste tuženi. Također, obavještava vas o danu i vremenu kada trebate biti na sudu.

Tužba uključuje posjednikovu stranu price, da je vaše zakupstvo okončano i prikazuje ako posjednik smatra da zakupnik duguje zakupninu.

Q. *Dakle, primio/la sam sudski poziv i tuzbu – šta dalje raditi?*

Zakupnik koji primi sudski poziv i tuzbu treba odmah da potraži pomoć advokata ili neke druge kvalifikovane osobe koja će zakupniku pomoći da se **odazove pozivu**.

Q. *Odazvati se pozivu – šta je to?*

Odazov pozivu može biti u pisanoj formi ili usmeno izjavi na sudu u kojoj zakupac (vi) objašnjava njegovu ili njenu stranu price koja uključuje i njegovu ili njenu odbranu. Odbrana predstavlja zakupnikove pravne razloge zbog kojih bi posjednik trebao biti spriječen da izbaci zakupnika sa posjeda.

Vrsta odbrane zavisi od vrste stana koji zakupljujete. Ako imate zakupni ugovor, ako ste u javnom ili subvencionalnom stanu ili posjedujete ili zakupljujete pokretnu kuću, možete imati dodatnih odbrana.

Zakupnici koji zakupljuju od mjeseca na mjesec – koji nemaju zakupnog ugovora i plaćaju zakupninu svakog mjeseca, mogu biti izbaceni i bez razloga. Ovo se može desiti u slučajevima kada sudskom postupku i ovo se nadovezuje na tuzbu.

Ponekad posjednik može da zatraži novac u Pogledajte pažljivo iznos zakupnine i da li zaista dugujete taj novac. Možete imati slučaj odbrane da bi ste spriječili ubiranje iznosa. Primjer odbrane je da zakupnina nije plaćena da bi natjerala posjednika da obavi popravke. Ponovo, postoje mnogo više odbrana od onih koje su pomenute u ovom tekstu. Pozovite advokata da bi ste utvrdili vašu odbranu u datom slučaju.

Q. Da li je tacno da ne mogu biti izbacena sa posjeda ako imam djecu ili ako sam u drugom stanju?

Ne, to nije tacno. Mozete biti izbaceni cak iako imate djecu ili ste u drugom stanju.

Q. O.K., sta slijedi nakon toga?

Imacete saslanje pred sudijom na dan i vrijeme naznaceno u sudskom pozivu. **Trebate prisustvovati saslanju** cak iako ste vi i vas posjednik postigli uzajamni dogovor. Ako ne budete na saslanju ne mozete biti sigurni da je vas posjednik predao vas dogovor na nacin na koji ste posjednik samo zeli da povrati svoju imovinu. U ovom slucaju ne morate da uradite nista pogresno da bi ste bili izbaceni. Medjutim, postoji odbrana za izbacivanje nakon okoncanja zakupstva. Primjer odbrane moze biti da vas vas posjednik izbacuje zato sto ste pozvali inspektora gradjevinarstva. Jos jedan primjer odbrane je da vam vas posjednik nije dao trideset dana obavjestenja. Osim pomenutih postoje i druge odbrane za koje mozete kontaktirati advokata da bi ste utvrdili da li te odbrane odgovaraju vasem slucaju.

Q. Posjednik trazi novac u procesu izbacivanja – sta da radim?

zeljeli ili da je vas posjednik uopste predao dogovor. **Budite sigurni da posjedujete kopiju dogovora u pismenoj formi.**

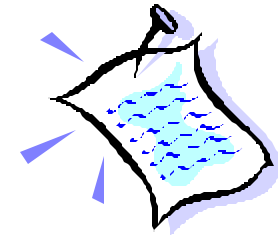
Q. Sta se desava nakon saslanja?

Dakle, ako sud odluci da nemate adekvatnu odbranu, moracete da se iselite u roku od 10 dana.

Q. Sta ce se desiti ako se ne iselim u roku od deset dana?

Ako se ne iselite u roku od deset dana, pismena restitucija ce biti izdata. **Ovo je veoma ozbiljno.** Pismena restitucija je sudski nalog koji daje odobrenje okruznom serifu da fizicki odstrani zakupnika i zakupnikovu imovinu i da ih ostavi na ulicu. Ovo se smjesta moze uraditi i serif ne mora da nagovjesti posjetu. Serif ne mora da vam da dodatno vrijeme da se iselite.

LAKESHORE LEGAL AID



IZBACIVANJE ZBOG OKONCANJA ZAKUPSTVA

BROSURA ZA ZAKUPCE

LAKESHORE LEGAL AID
ST. CLAIR COUNTY OFFICE
803 Tenth Avenue, Suite C
Port Huron, MI 48060

CENTRAL INTAKE
BESPLATAN BROJ: 1-888-783-8190