

Nakon što ste završili sa popisnom listom, napravite kopiju za vas i pošaljite posjedniku original popisne liste certifikovanom poštom.

III. ODBRAMBENI ZAKUP

Q. *Da li postoji još nešto što bih trebao(la) da znam?*

A. Ovo predstavlja generalni pregled stvari koji vam pruža određene savjete da bi ste izbjegli kasnije probleme. Nikada se nemojte ustrucavati da dovedete u pitanje vašeg posjednika. Ako ste i dalje nesigurni po određenom pitanju kontaktirajte advokata ili neko drugo stručno lice. Morate biti veoma oprezni jer neki posjednici žele da zarade što je više moguće novca na vama bez održavanja posjeda. Budite odbrambeni zakupac.

Q. *Odbrambeni Zakupac – Sta je to?*

A. Odbrambeni zakupac je neko ko ukazuje da su mogući problemi na vidiku i priprema se za te probleme. Čuvajte dokumenta o desavanjima između vas i vašeg posjednika. Čuvajte sva pisma, vaš zakupni ugovor i zakupne račune. Uvijek placajte čekom ili postanskom uplatnicom (money order). Platite novcem samo ako apsolutno morate. Ako platite novcem, insistirajte da vam je potpisan račun uručen. Ako račun ne ukazuje tačno na ono što placate i koliko placate, nemojte prepustiti novac posjedniku. Nikada nemojte davati posjedniku isprave o vlasništvu nad vašim kolima i nikada ne potpisujte ček na ime vašeg posjednika – da ga isplatite zasebno. Zastitite sami sebe. Odmah prijavite sve probleme vašem posjedniku u pismenoj formi. Ako problemi nastave da se pojavljuju i ako su veoma ozbiljni, pozovite inspektora za građevinarstvo ili departman za zdravstvo. Ako vi i vaš posjednik odlučite da izmijenite kada i koliko ćete placati

zakupninu, uvjerite se da vam je novi ugovor uručen u pismenoj formi.

POTREBNA VAM JE PRAVNA POMOĆ?

Da li imate nizak dohodak?
ili stariju osobu o kojoj brinete?
ili nekog ko je žrtva porodičnog nasilja?
ili nekog ko je žrtva seksualnog nasilja?

POZOVITE:

LAKESHORE LEGAL AID CENTRAL INTAKE

BESPLATNI BROJ: 1-888-783-8190

ST. CLAIR COUNTY OFFICE
803 TENTH AVENUE, SUITE C
PORT HURON, MI 48060
(810) 985-5107

MACOMB COUNTY OFFICE
21885 Dunham Road, Suite 4
Clinton Township, MI 48036
(586) 469-6522

PRIJE NEGO STO ZAKUPITE

...

STA SVAKI ZAKUPAC TREBA DA ZNA



I zakupac i posjednik imaju određena prava i dužnosti prema posjedu kao i jedan prema drugome. Ova brošura namijenjena zakupcima predstavlja generalni pregled praktičnih načina kojima zakupac može da izbjegne probleme sa posjednikom ili sa posjedom. Kontaktirajte advokata ako imate konkretna pitanja o određenom problemu. Ako ste kvalifikovani za besplatni pravni savjet od strane Pravne Pomoći (Legal Aid) nazovite ih sa konkretnim pitanjima.

I. PRONALAZENJE KUĆE

Q. *Kako da odaberem posjednika?*

A. Prvi korak je pronaći informacije o prošlosti vašeg posjednika. Razgovarajte o ovome sa vašim prijateljima, sa susjedima ovog posjeda i naročito sa bivšim zakupnicima. Pitajte ljude šta oni misle o posjednikovoj reputaciji kada je u pitanju brzo popravljavanje stvari bez žalbe ili pokušaja da naplate dodatno. Takođe, raspitajte se da li posjednik često ide na sud ili da li naplaćuje kasnjenje isplate mjesečne rente. Zatim, upoznajte posjednika.

Da li je posjednik isuvise ljubazan ili da li obecava stvari isuvise lako? Da li odbija da nešto ukljuci u pisanoj formi? Ovo su stvari na koje trebate da obratite pažnju. Vjerujte vašim osjećajima kada je u pitanju posjednik. Ako vam se ne dopada ili mu ne vjerujete, nemojte zakupljivati od njega ako je moguće. Sjetite se da

je ovo osoba koju cete trebati da pitate da vam popravi nesto i moguće je da cete morati da ga vidjati cesto.

Q. *Dakle, posjednik mi se dopao kao osoba – a kuca?*

A. Uvijek trebate prekontrolisati kucu prije nego sto je zakupite. Poenta kontrolisanja kuće je da bi vidjeli sta nije u redu sa njom i koliko ce vas zaista kostati da zivite u njoj. Pozovite elektrotehnicku kompaniju (Electric Company) i zatražite racunsku istoriju kuće u kojoj zelite da zivite. Mnostvo kuća je lose izolovano i u zimskim mjesecima to moze dvostruko povecati cijenu zivljenja u toj kuci. Pozovite Vodovod (Water Department) ako vas posjednik trazi od vas da placate za vodu i provjerite koliko ce vas kostati.

Zatim prekontrolisite kucu, pustite vodu u toaletima, pregledajte da li slavine cure i da li cijevi ispod sudopera kapaju. Da li se prozori otvaraju? Da li aparati rade? Pitajte da li ima budji, dimnih alarma i da li ima ciscenja snijega.

Budite obazrivi ako posjednik obecava da popravi stvari prije nego sto se uselite ili da popravi stvari nakon sto se uselite. Ako vas posjednik obeca da ce popraviti kucu, trazite da vam to uruci u pismenoj formi ukljucujuci i datume kada ce popravke biti završene – po mogucnosti prije nego sto se uselite.

II POTPISIVANJE ZAKUPNOG UGOVORA

Q. *Ok, posjednik i kuca su prekontrolisani – a zakupni ugovor?*

A. Ako ne potpisete zakupni ugovor sa posjednikom, slozili ste se da zakupite kucu od mjeseca na mjesec. To znaci da vi ili vas posjednik moze okoncati vase zakupstvo uz 30 dana upozorenja.

Ako odlucite da potpisete zakupni ugovor, ne potpisujte ga istog dana. Prvo razmislite o tome. Da li zelite da boravite u apartmanu ili kuci za vrijeme naznaceno u zakupnom ugovoru? Proucite zakupni ugovor pazljivo. Da li je nesto pretjerano ili nepravedno u zakupnom ugovoru? Dobar zakupni ugovor:

1. Saopstava da posjednik ne moze da raskine ugovor sa vama osim u slucajevima neplacanja, oštećenja imovine ili opasnosti po zdravlje. Mnogi zakupni ugovori imaju 30 dana pismenog upozorenja za obje stranke prije nego sto se ugovor raskine. Ovo je ukljuceno u drzavnom zakonu. Dakle, ako zelite da ostanete duze od mjesec dana potpisite zakupni ugovor na 3 mjeseca, 6 mjeseci ili na godinu dana.

2. Srice sve zakupe, usluge, naplate i iskazuje kada moraju biti placeni.

3. Ne pokusava da oduzme pravo zakupca na obavjestenje o povracaju posjeda sudskim putem, na kaparu ili na pravo na dobru popravku.

4. Ne pokusava da naplati zakupninu (rentu) za cijelu godinu odjednom ako se zakupac iseli prije kraja zakupnog ugovora ili da dozvoli da posjednik preuzme privatnu svojinu zakupca u bilo kojem slucaju.

5. Obezbjedjuje prihvatljive nadoknade za kasne rente. Dva dolara na dan, sastavljene od nadoknada za kasnjenje dva puta za redom ili sakupljanje naplata nije prihvatljivo.

6. Identifikuje stranke i naznacava koji dio je zakupljen a koji dio nije. Zakupni

ugovor treba da naznaci ko je odgovoran za ciscenje snijega ili kosenje trave. (Generalno posjednik je odgovoran za odrzavanje i popravku javnih prostora i prostora koje koriste svi zakupci i ovo bi trebali da zatražite u pismenoj formi).

7. Adresa i broj telefona posjednika i/ili menadzera prebivalista. Ako nesto ne razumijete u vasem zakupnom ugovoru pozovite advokata ili neko drugo strucno lice koje ce moci da vam pomogne. .

Q. *Sada kada sam potpisao(la) zakupni ugovor – sta dalje raditi?*

A. Nakon sto ste potpisali zakupni ugovor, uzmite adresu posjednika ako vec nije na zakupnom ugovoru. Zatim pregledajte popisnu listu. Ako vam posjednik nije dao popisnu listu, trazite da vam je uruci. Ako vam je i dalje nije urucio, napravite je sami ili kontaktirajte advokata. Mozete napraviti popisnu listu svih stvari koje nisu u redu sa apartmanom. Budite detaljni. Postoje li goretine od cigareta na tepihu? Da li cijevi cure? Da li je boja ispućala ili se ljusti? Napisite svaki detalj jer moze da bude veoma vazan kasnije. Kada se iselite potrebno je da imate dokaz da odredjene stvari nisu bile u redu kada ste se uselili.

