

Koji smještaj bi mi najbolje odgovarao?

Koji oblik smještaja bi bio najprikladniji za vas, ovisit će o mnoštvu čimbenika, većina kojih je praktične prirode (poput cijene). Međutim, prije no što bilo što potpišete, bilo bi dobro da razmislite o pravnom statusu svakog oblika smještaja, budući da bi vam to moglo pomoći da se odlučite.

Praktična i osobna pitanja

Najbolja mogućnost smještaja će uvelike ovisiti o dostupnosti smještaja kakav biste željeli i vašim praktičnim potrebama - na primjer, možda ćete željeti smještaj blizu kampusa sa potpunim uslugama, u kom slučaju u obzir dolazi smještaj na kampusu, studentski hostel ili smještaj u nečijem domu - tzv. "homestay". Međutim, ako studirate u području gdje vam te mogućnosti nisu dostupne, morat ćete sagledati smještaj u objektu sa zajedničkim sobama ili zajedničko domaćinstvo sa drugim stanarima.

Najčešća pitanja koja je potrebno uzeti u obzir uključuju:

- > blizinu javnog prijevoza
- > troškove (npr. polog, stanarinu i usluge koje se plaćaju)
- > fleksibilnost i sigurnost uvjeta najma
- > nezavisnost i privatnost
- > da li je stambeni prostor namješten (krevet, radni stol, ormar)
- > dostupnost usluga (npr. gotovih obroka i pranja rublja)
- > udaljenost od kampusa
- > udaljenost od trgovina i usluga (npr. liječnika)
- > studentske objekte i sadržaje
- > dostupnost telefona i interneta
- > rekreativne i sportske sadržaje

Pravna pitanja

Vaša zakonska prava i obveze ovise o tome da li ćete živjeti u nečijem domu, na kampusu, u objektu sa zajedničkim sobama ili u stanu koji unajmljujete sami ili sa drugim osobama. Čak i kada su vaše mogućnosti smještaja ograničene ili nepraktične, dobro je sagledati njihov pravni status prije no što potpišete ugovor i platite bilo kakve troškove.

Što pokriva RTA?

Zakon o stanarskom pravu iz 1997. (*Residential Tenancies Act (RTA) 1997*) štiti prava stanodavaca i stanara u Viktoriji. RTA pokriva stanarska pitanja poput:

- > popravaka
- > povećanja stanarine
- > iseljavanja
- > odštete

Nažalost, RTA ne pokriva svaki oblik smještaja. Ako vaš oblik smještaja njime nije pokriven, kao stanar imate vrlo malu zaštitu.

Tko nije zaštićen?

Smještaj koji vode sveučilišta nije pokriven kroz RTA, a u većini slučajeva to nije ni smještaj u nečijem domu. Međutim, ukoliko stanodavac (ili 'domaćin') iznajmljuje jednu ili više soba u kojima živi četvero ili više osoba, objekt se može klasificirati kao 'objekt sa zajedničkim sobama', prema RTA, što znači da ćete imati zakonsku zaštitu.

Tko je zaštićen?

Zakonska zaštita ovisi o okolnostima. U načelu, ako imate 'isključivo pravo' na stambeni objekt i plaćate stanarinu stanodavcu ili agentu, vjerojatno ste zaštićeni sa RTA.

Također, ako imate 'ekskluzivno pravo' na sobu sa troje ili više osoba, vjerojatno ćete biti zaštićeni sa RTA provizijama o objektu sa zajedničkim sobama.

Ne zaboravite da neke uprave studentskih hostela lažno predstavljaju iste kao 'studentski smještaj' i da su u afilijaciji sa obrazovnom ustanovom. One stoga predstavljaju da nisu pokrivene sa RTA. Međutim prema RTA, moraju predočiti pismeni ugovor koji potvrđuje da su u afilijaciji sa obrazovnom institucijom.

Što sa sustanarima?

RTA definira pravne odnose između stanodavca i stanara, ali ne pokriva odnose među sustanarima. To znači da se sporovi među sustanarima ne mogu riješiti na isti način kao i sporovi među stanodavcima i stanarima.

Nažalost, Stanarska udruga (Tenants Union) ne može vam pomoći glede sporova sa sustanarom, zato što ne možemo zauzimati strane među stanarima. Ako ste u sporu sa drugim stanarom, a za savjet možete kontaktirati Društveni pravni centar (Community Legal Centre) ili organizirati medijaciju kroz Viktorijski centar za rješavanje sporova (Dispute Settlement Centre of Victoria), pod uvjetom da se sve sukobljene strane slažu.

Nastavak na idućoj strani...

➔ Za dodatne informacije o životu u zajedničkom domaćinstvu, pročitajte naše brošure **Zajednička domaćinstva (Shared households)** i **Suživot među sustanarima (Keeping the 'mates' in housemates.)**

Što ukoliko nisam siguran/na jesam li zaštićen/a?

Ako niste sigurni da li je vaš oblik smještaja pokriven sa RTA, kontaktirajte za savjet Stanarsku udruhu ili vašu studentsku službu.

➔ Za dodatne informacije o izboru smještaja, pročitajte našu brošuru **Koje su moje mogućnosti smještaja? (What are my housing options?)**

Za dodatne informacije nazovite Savjetodavnu liniju Stanarske udruge (Tenants Union Advice Line) na ☎ (03) 9416 2577.